COMUNE DI CONCO (VI)
1996

PIANO PARTICOLAREGGIATO

località: Galgi -Val Lastaro

COMUNE DI CONCO (VI)
testo modificato con
~~Allegato alla~~ delibera di C.C./~~G.M.~~
n. 18 del 21/03/97

TAV. N. 11

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

(Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute)

IL SINDACO

COMUNE DI CONCO
19 MAG. 1997
PROT. N° 1838 / T

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA:

Ing. Mario Garbino Incaricato
Arch. Vittorio Corà Collaboratore
Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa
Tel. 0424/521137 - fax 0424/521037

Ing. MARIO GARBINO
FONTE (TV)
ORDINE INGG. TREVISO
N° 474

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di Applicazione

Il Piano Particolareggiato previsto dal Comune di Conco in località Galgi - Lastaro, ai sensi dell'art. 12, 52, e 58 della L.R. n. 61/'85, è lo strumento urbanistico attuativo che definisce l'organizzazione urbanistica dell'area indicata con apposita perimetrazione nella tav. n. 2: esso è costituito dagli elaborati di cui al successivo art. 3.

Ai sensi dell'art. 58, secondo comma, della L.R. 27.06.1985 n. 61, l'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste e ha efficacia per 10 anni.

Art. 2 - Misure di Salvaguardia

Nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione del presente Piano Particolareggiato, valgono le norme di salvaguardia di cui alla L.R. 61/'85, art 71.

Art. 3 - Elaborati componenti il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato - località Galgi - Lastaro è composto dagli elaborati di seguito elencati:

- Elaborati dello Stato di Fatto:

Tav. n. 1
- "Estratto catastale"
- "Estratto P.R.G."
- "Aerofotogrammetria"

Tav. n. 2
- "Ambito di Intervento"

Tav. n. 3 a/b
- "Destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree scoperte"

Tav. n. 4 a/b
- "Tracciato delle reti tecnologiche"

Tav. n. 5
- "Documentazione Fotografica"

- Elaborati di progetto:

Tav. n. 6 a/b
- " Destinazione d'uso"

Tav. n. 7 a/b
- "Progetto Plani volumetrico "

Tav. n. 8 a/b
- "Tracciato delle reti tecnologiche"

Tav. n. 9
- "Organizzazione della Viabilità"

Tav. n. 10
- "Particolari Costruttivi"

Tav. n. 11
- "Relazione Illustrativa" contenente:
  - Estratto Catastale delle Proprietà da Espropriare;
  - Preventivo di Spesa;

- "Norme Tecniche di Attuazione"

- " Schema di Convenzione"

- " *fac-simile* Richiesta Autorizzazione per l'Attuazione degli Interventi previsti dal Piano Particolareggiato -*Galgi - Lastaro*"

Art. 4 - Organizzazione delle Aree Edificabili

Considerata la particolarità e la diversità delle aree ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato, si è ritenuto opportuno al fine di agevolare gli interventi edilizi, suddividere le aree edificabili in:

- Aree di Completamento: comprendono aree in gran parte già edificate con prevalenza di abitazioni destinate al soggiorno turistico nonchè alcuni lotti inedificati ricompresi all'interno del tessuto edilizio esistente e già dotati delle principali opere di urbanizzazione.

- Aree di Espansione: comprendono aree inedificate nelle quali la realizzazione di nuovi insediamenti è subordinata alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione secondo le indicazioni riportate nelle tavole di Progetto.

- Aree a Destinazione Mista: comprendono aree parzialmente edificate interessate dalla compresenza di più destinazioni: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva: Tali aree necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso previste.

- Aree Turistico -Ricettive: comprendono porzioni di territorio parzialmente o totalmente edificato con destinazione turistico - ricettiva. In tali zone è vietata la realizzazione di seconde case.

Art. 5 - Definizioni

Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di Piano e delle presenti norme, si ritiene opportuno precisare le seguenti definizioni:

- Volume max unitario: è il limite massimo consentito per ciascun complesso edilizio di nuova realizzazione.

- Numero max di Alloggi: è i numero massimi di alloggi ricavabili all'interno di ciascun complesso delizio di nuova realizzazione.

- Ambito di Nuova Edificazione: è l'ambito all'interno del quale devono essere collocate le nuove costruzioni nella aree di espansione. All'interno di ciascun ambito potranno essere realizzati anche più edifici a blocco isolato nel rispetto delle distanze tra fabbricati: tutti i volumi fuori terra devono comunque essere realizzati all'interno di tali limiti, nel rispetto delle presenti norme, con l'eccezione di sbalzi, pensiline od altri elementi architettonici ammessi entro il limite di ml. 1,2.

-Destinazioni d'Uso: le destinazioni consentite sono quelle indicate dalle presenti norme e comprendono:

- la Destinazione Residenziale;
- la Destinazione Commerciale;
- la Destinazione Turistico - Ricettiva;

-Altezza Massima delle Fronti: è l'altezza del parametro esterno del fabbricato, o di sua parte, riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intradosso del solaio di copertura esclusi i timpani.

- Distacchi dai Confini e tra Fabbricati: dovrà essere osservato un distacco di 5 ml. dai confini di proprietà; sono ammesse distanze inferiori previo accordo tra

confinanti regolarmente registrato e trascritto. La distanza dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo

- Distacchi tra Fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10.

-Aree a Parcheggio pubblico o di uso pubblico: sono aree da destinare alla sosta degli autoveicoli che possono essere attuate direttamente dal comune o a cura dei privati.

- Aree a Verde pubblico: sono aree da destinare alla creazione di aree verdi attrezzate per il gioco e lo svago, aiuole, verde di arredo;

Art. 6 - Utilizzo delle Aree

Le aree pubbliche e quelle private sono individuate nella tav. 6 di progetto. In particolare le aree riservate ad interventi privati sono destinate a: edificazione, parcheggio privato, verde ed accessi privati (pedonali e/o veicolari).

Art. 7 - Aree di Completamento

1. Nelle aree di completamento sono indicati, con apposita grafia, i limiti di allineamento entro i quali devono essere realizzati gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le ricostruzioni conseguenti ad interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti, con l'eccezione di sbalzi, pensiline, poggioli o altri elementi architettonici ammessi entro il limite di ml. 1,20.

2. Sui fabbricati esistenti all'interno delle aree di completamento sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonchè di demolizione e ricostruzione.

3. Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione (anche conseguenti alla demolizione dell'edificio esistente) devono essere realizzati nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori.

PARAMETRI EDIFICATORI:

a) indice di edificabilita` esteso all'area in proprietà: 1,0 mc/mq;

b) h max delle fronti : 7,50 ml (2 piani + eventuale mansarda);

c) R.C. massimo: 25% del lotto;

d) numero max di alloggi per ciascun edificio: 10 alloggi;

4. Gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno, altresì, tendere ad armonizzare le strutture esistenti con l'intorno nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.10 delle presenti norme.

5. Standards Urbanistici:

- *Standards Primari:*

- *Aree a Parcheggio:* ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento con volumetria superiore a 100 mc, comporta l'individuazione lungo le strade aperte al transito di una superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a 3,5 mq/100 mc.

Qualora le superfici di cui al comma precedente non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o, a giudizio del Sindaco, su conforme parere della C.E.C., date le caratteristiche del sito, non se ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno 12.5 mq, ne e` consentita la conversione in numerario.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacita` edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

- *Aree a Verde Attrezzato:* gli oneri relativi alla dotazione di aree a verde attrezzato (pari a 6mq/100mc) vengono monetizzati in quanto il Piano Particolareggiato ha provveduto ad individuare le aree corrispondenti in sede di dimensionamento generale.

- *Standards Secondari:* le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria , pari a 17 mq/100mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del Piano Particolareggiato (aree a servizi); in alternativa ne e` consentita la conversione in numerario.

5. Qualora il lotto oggetto di intervento sia interessato dalla previsione di allargamento della viabilità, qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia totale deve comportare il contestuale impegno da parte dei proprietari (da sottoscrivere mediante atto d'obbligo) alla cessione delle aree per la realizzazione dello stesso: il sedime di tali percorsi è computabile a fini edificatori.
Il valore delle aree cedute e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

Qualora il lotto oggetto di intervento sia interessato dalla realizzazione di percorso-pedonale, qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia totale deve comportare il contestuale impegno da parte dei proprietari (da sottoscrivere mediante atto d'obbligo) alla cessione delle aree per la realizzazione dello stesso o alla costituzione di idonea servitù: il sedime di tali percorsi è computabile a fini edificatori.
Il valore delle aree cedute o vincolate e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia rispettivamente nella misura del 100% o del 50%.

Art. 8 - Aree di Espansione

1. Nelle aree di espansione individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di Progetto, il Piano Particolareggiato definisce puntualmente l'organizzazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste nonchè gli ambiti all'interno dei quali sono ammessi gli interventi di nuova edificazione.

In tali aree l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste secondo le modalità stabilite all'art. 21 nonchè alla stipula della convenzione di cui al successivo art. 22.

2. Gli interventi di Nuova Edificazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori.

Ambito	Vol. max	Sup. Cop. max	h. max	Vol max unitario	n. max alloggi
Località GALGI					
Area di Espansione A					
1	6.000 mc.	1.100 mq.	7,5 ml.*	1.000 mc.	8
2	2.000 mc.	400 mq.	7,5 ml.*	1.200 mc.	8
Area di Espansione B					
3	1.900 mc.	450 mq	7,5 ml.*	1.900 mc	12
4	4.500 mc.	1.200 mq.	7,5 ml.*	2.200 mc.	16
5	4.500 mc.	1.200 mq.	7,5 ml.*	2.200 mc.	16
6	2.600 mc.	800 mq.	7,5 ml.*	1.400 mc.	10
7	2.678 mc.	900 mq.	7,5 ml.*	1.400 mc.	10
8	3.600 mc.	900 mq.	7,5 ml:*	1.200 mc.	8
Area di Espansione C					
9	2.650 mc.	675 mq.	7,5 ml.*	1.350 mc.	9
10	2.650 mc.	675 mq.	7,5 ml.*	1.350 mc.	9
Località Val Lastaro					
Area di Espansione A					
1	7.461 mc.	3.375 mq.	7,5 ml.*	2000 mc.	14
2	5.000 mc.	1.800 mq.	7,5 ml.*	1.400 mc	10
Area di Espansione B					
3	9.600 mc.	3.800 mq.	7,5 ml.*	1.400 mc.	10
Area di Espansione C					
4	3.113 mc.	720 mq.	7,5 ml.*	1.600 mc.	12
5	2.800 mc.	600 mq.	7,5 ml.*	1.600 mc.	12

* 2 piani + mansarda

All'interno delle aree di espansione sono ammesse leggere trasposizioni di volume tra gli ambiti di nuova edificazione previsti con il limite massimo del 20% per ciascun ambito.

3. Le indicazioni planivolumetriche riportate nella tav. 7 di progetto sono da ritenersi indicative: in ogni caso le nuove edificazioni dovranno sempre svilupparsi in modo che le pareti laterali dei fabbricati risultino parallele alle fasce (ambito di nuova edificazione)

4. - *Standards Secondari:* le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria , pari a 17 mq/100mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del Piano Particolareggiato (aree a servizi); in alternativa ne e` consentita la conversione in numerario.

Prescrizioni Particolari:

-a) Per quanto riguarda gli interventi nell'Area di espansione "A" dei Galgi (*Busa*) viste le particolari condizioni morfologiche, l'attuazione degli interventi edificatori dovrà essere preceduta da una indagine geologica puntuale che dovrà definire dettagliatamente le modalità di attuazione degli stessi.

-b) per le aree di espansione "A" e "B" in Val Lastaro dovranno essere previste adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura.
Gli edifici dovranno adattarsi all'andamento naturale del terreno al fine di contenere il più possibile i movimenti terra. Le eventuali rampe di accesso ai locali interrati dovranno essere ridotte al minimo indispensabile e comunque realizzate in modo da non alterare lo stato dei luoghi.
Le aree scoperte dovranno essere opportunamente piantumate in modo tale da mitigare l'impatto visivo dei fabbricati. In ogni caso dovrà essere ripristinata la "naturalità dei luoghi".

Art. 9 - Aree a Destinazione Mista

1. Nelle aree a destinazione mista indicati, con apposita grafia, i limiti di allineamento entro i quali devono essere realizzati gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le ricostruzioni conseguenti ad interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti, con l'eccezione di sbalzi, pensiline, poggioli o altri elementi architettonici ammessi entro il limite di ml. 1,20.

2. Oltre alla destinazione d'uso residenziale è ammesso l'insediamento (limitatamente al piano terra degli edifici esistenti o di nuova realizzazione) di attività commerciali e/o ricettivo-turistiche (bar, ristorante,.....).

Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori.
dei seguenti parametri:

PARAMETRI EDIFICATORI

a. indice di edificabilita` esteso all'area in proprietà:1,20 mc/mq;

b. h max delle fronti :7,50 ml (due piani + mansarda) ;

c. rapporto di copertura massimo(R.C.):30%

3. Gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno, altresì, tendere ad armonizzare le strutture esistenti e previsti con l'intorno nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.10 delle presenti norme.

4. Standards Urbanistici: all'interno di questa zona ogni nuova edificazione almeno pari a 100 mc, compresi gli ampliamenti, dovra` prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico, includenti spazi da riservare alla sosta di veicoli privi di motore pari ad almeno:

- 3,50 mq/ 100 mc per la destinazione residenziale;

-1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciale e turistico-ricettiva;

Qualora le superfici di cui ai punti precedenti non raggiungessero almeno 12.5 mq, ne e` consentita la conversione in numerario.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacita` edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

Per la destinazione residenziale gli oneri relativi alla dotazione di aree a verde attrezzato (pari a 6mq/100mc) e alle opere di urbanizzazione secondaria (pari a 17 mq/100mc), vengono monetizzati in quanto il Piano Particolareggiato ha provveduto ad individuare le aree corrispondenti in sede di dimensionamento generale.

5. Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature (chioschi, gazebo, ...) ed impianti sportivi (campi da bocce, tennis....) a servizio delle strutture ricettive. Le aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovranno preferibilmente essere pavimentate con elementi in cls autobloccanti o grigliato ed adeguatamente piantumate con essenze arboree a foglia caduca.

6. Qualora il lotto oggetto di intervento sia interessato dalla previsione di percorso pedonale-ciclabile o all'allargamento della via, qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia totale deve comportare il contestuale impegno da parte dei proprietari (da sottoscrivere mediante atto d'obbligo) alla cessione delle aree per la realizzazione degli stessi: il sedime di tali percorsi è computabile a fini edificatori.
Il valore delle aree cedute e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

Art. 10 - Area Turistico - Ricettiva " Casa Alpina-Parr. S. Zenone"

1. All'interno dell'area ove è localizzata la Casa Alpina della Parrocchia S.Zenone di Zugliano, sono indicati, con apposita grafia, i limiti di allineamento entro i quali devono essere realizzati gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le ricostruzioni conseguenti ad

interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti, con l'eccezione di sbalzi, pensiline, poggioli o altri elementi architettonici ammessi entro il limite di ml. 1,20.

2. Gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori:

PARAMETRI EDIFICATORI

a. indice di edificabilita` esteso all'area in proprietà:1,20 mc/mq;

b. h max delle fronti: 6,0 ml (due piani) ;

c. rapporto di copertura massimo(R.C.):30%

Gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno, altresì, tendere ad armonizzare le strutture esistenti e previsti con l'intorno nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art .10.

I requisiti igienico-sanitari nonchè gli obblighi amministrativi sono stabiliti dalla L.R. 9.8.1988 n.37 e successive modifiche.

4. Standards Urbanistici: all'interno di questa zona ogni intervento di nuova edificazione e/o ampliamento, dovra` prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Qualora le superfici di cui ai punti precedenti non raggiungessero almeno 12.5 mq, ne e` consentita la conversione in numerario.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacita` edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

5. Nelle aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi (campi da gioco,ecc ....) nonchè di una piccola cappella a servizio delle struttura esistente. Le aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovranno preferibilmente essere pavimentate con elementi in cls autobloccanti o grigliato ed adeguatamente piantumate con essenze arboree a foglia caduca.

6. Qualora il lotto oggetto di intervento sia interessato dalla previsione di percorso pedonale-ciclabile o all'allargamento della via, qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia totale deve comportare il contestuale impegno da parte dei proprietari (da sottoscrivere mediante atto d'obbligo) alla cessione delle aree per la realizzazione degli stessi: il sedime di tali percorsi è computabile a fini edificatori.
Il valore delle aree cedute e` detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

Art. 11 - Area Turistico - Ricettiva "Albergo Bocchetta"

1. Non sono previste nuove edificazioni e/o ampliamenti della fabbricato esistente. E' tuttavia consentita la realizzazione di strutture accessorie quali depositi e/o magazzini o comunque interventi finalizzati all'installazione di eventuali impianti tecnologici per una volumetria non superiore a 150 mc.

Tali strutture dovranno comunque essere localizzati preferibilmente in corrispondenza del fronte est del fabbricato.

2. Nelle aree di pertinenza è ammessa l'installazione di piccole strutture e/o attrezzature a servizio dell'attività alberghiera quali chioschi, tettoie, attrezzature per il gioco nonchè la creazione di percorsi pedonali ecc...

Art. 12 - Tipologie Edilizie e Modalità di Intervento

E' ammesse la realizzazione di edifici del tipo a blocco isolato nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. Coperture: le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e dovranno pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio circostanti. In particolare:

a) le coperture dovranno essere a due o quattro falde; sono vietate espressamente le coperture piane, a falde sfalsate e quelle a due falde rivolte verso l'interno.

b) La pendenza delle falde non deve essere inferiore al 40% e non superiore al 100%. Inoltre per ogni corpo di fabbrica, deve essere la medesima su tutte le fronti.

c) L'eventuale illuminazione dei locali ricavati nel sottotetto può esser ottenuta soltanto mediante opportune finestrature in andamento alla falda, oppure per mezzo di abbaini "a canile" di larghezza, misurata all'esterno della facciata, non superiore a mt. 1,50 e/o timpani. La somma della larghezza dei singoli abbaini e/o timpani non può superare il 40% della lunghezza della falda sulla quale insistono.

d) gli sporti delle coperture sul fronte principale e secondario devono essere non superiori a ml. 1,20; sui fronti laterali devono essere non superiori a cm. 30.

e) il manto di copertura dovrà essere realizzato con struttura lignea e rivestita in tegola canadese o coppi o lamiera verniciata entrambi di color marrone scuro.

f) le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere di tipo semicilindrico in rame

2. Murature e Rivestimenti: Tutte le superfici degli edifici residenziali dovranno essere trattate con intonaco tradizionale. Sono ammessi i rivestimenti in legno e/o pietra locale.
Sono vietati i rivestimenti a base sintetica e di tipo graffiato.

Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con l'ambiente circostante con esclusione delle tinte violente.

3. Aperture e Serramenti: le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle prevalenti della zona.
I serramenti dovranno essere in legno con esclusione dei doppi serramenti esterni, di qualsiasi materiale: sono vietate le tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale, mentre sono prescritti gli scuri in legno, del tipo a libro o anta.

4. Scale Esterne e Poggioli: sono ammesse scale esterne limitatamente al primo piano. E' ammessa la realizzazione di poggioli che dovranno armonizzarsi con la tipologia del fabbricato: E' vietata comunque la realizzazione di poggioli ad angolo.

I parapetti delle scale e/o dei poggioli dovranno essere realizzati in legno con esclusione di qualsiasi altro materiale

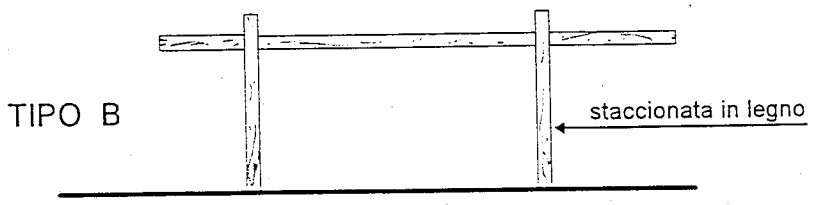
E' espressamente vietata la "chiusura" di poggioli, terrazze, balconi con pannelli e/o serramenti di qualsiasi tipo o materiale

Art. 13 - Costruzioni Interrate

E' ammessa in genere la realizzazione di costruzioni Interrate nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 23.5 delle N.T.A. del P.R.G. quando la loro realizzazione non comporti rilevanti scavi di sbancamento e modifiche dell'originaria fisionomia del luogo.

Art. 14 - Recinzioni e Muri di Contenimento

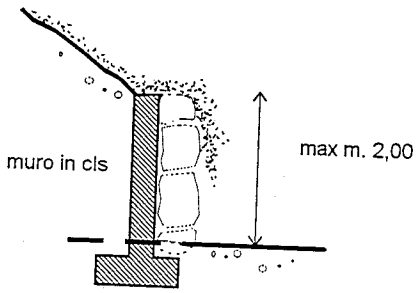
1. Sono consentite esclusivamente recinzioni in legno di semplice fattura che dovranno avere un' altezza massima di ml. 1,50.

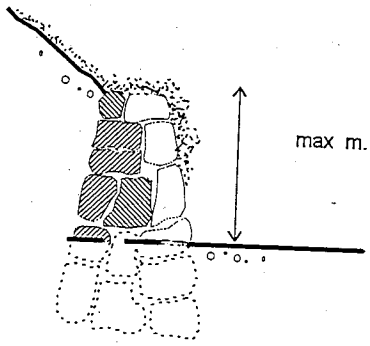


Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica in particolare lungo gli stessi fronti stradali

In corrispondenza degli accessi potranno essere realizzate strutture di sostegno per i cancelli (pilastri, muretti) che dovranno comunque essere rivestiti in sasso e non superare l'altezza di m. 1,50.

2. i muri di contenimento non dovranno superare l'altezza di m 2 in ogni loro punto e dovranno essere realizzati e/o rivestiti in sasso.





Art. 15 - Sistemazione Aree Esterne

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici, ai fini della conservazione dell'ambiente, dovranno essere generalmente sistemate a giardino e/o orto . E' ammessa la piantumazione di specie arboree a foglia caduca compatibili con la flora locale (faggio, acero, sorbo....). E' vietata la piantumazione intensiva di specie esotiche e di abete

Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, lo sfalcio dei prati, la sostituzione di esemplari abbattuti o vetusti. Il Comune, previa diffida notificata, per ragioni di decoro e di pubblica incolumita`, puo` sostituirsi ai proprietari inadempienti addebitando di seguito le spese sostenute.

Gli accessi veicolari e pedonali, nonchè le aree destinate a parcheggio privato, dovranno preferibilmente essere pavimentate con lastre in pietra, fondo naturale battuto, ghiaia o "glorit".

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di materiale di qualsiasi genere

Art. 16 - Aree a Verde Privato

Comprende porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche , per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o ancora per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione dello stato attuale. Non sono consentite nuove edificazioni.

Tali zone sono computabili ai fini della edificabilita` e concorrono alla determinazione del rapporto di copertura delle aree di completamento ad esclusione della fascia inserita all'interno dell'ambito di intervento a seguito della modifica del perimetro del P.P. localizzata in Val Lastaro (fg.22 mapp. 20p. e 32p. a ridosso della zona di completamento (map.84 e 96).

Art. 17 - Boschetti - Essenze Arboree da Tutelare

Il Piano Particolareggiato provvede ad individuare con apposita grafia le essenze arboree e/o gruppi arborei di pregio che dovranno essere conservati.

Art. 18 - Aree a Parcheggio Pubblico o di Uso Pubblico

1. Le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere delimitate con manufatti edilizi ed opportunamente curate nella loro realizzazione. Dovranno inoltre essere organizzate ed adeguatamente piantumate in modo da mitigare l'impatto che tali strutture determinano sull'ambiente ed il paesaggio circostante.

E' ammessa la pavimentazione in asfalto o in elementi di cls colorato autobloccanti: In sede di attuazione sono consentite marginali modifiche delle aree e/o dei rispettivi perimetri per meglio adeguarle alla situazioni dei luoghi.

L'organizzazione delle aree indicata nella proposta planivolumetrica può essere modificata in sede di sistemazione definitiva anche al fine i non ostacolare eventuali accessi privati, ferma restando la superficie complessiva.

2. Per quanto riguarda in particolare il parcheggio a servizio dell'Albergo Bocchetta considerato che si tratta di "aree private ad uso pubblico" legate all'esercizio dell'attività si precisa che la cessazione dell'attività comporta anche l'eliminazione del vincolo ad uso pubblico. In tali aree è ammessa la realizzazione a ridosso delle strutture esistenti del distributore di carburante di un fabbricato da destinare a garares a servizio della struttura alberghiera per una superficie coperta max di 140 mq.

Tale fabbricato dovrà essere localizzato all'interno dell'ambito appositamente individuato nella tav. 6 di progetto ed avere un'altezza media non superiore a m. 2,50. La copertura potrà essere ad una o due falde e rivestita con lamiera verniciata color marrone.

Art. 19 - Aree a Verde Pubblico Attrezzato

1. Comprende aree pubbliche e private da destinare alla creazione di aiuole, aree a verde attrezzato per il gioco e lo svago; è prescritta la piantumazione di essenze arbustive e/o arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale preferibilmente a foglia caduca. Particolare cura dovrà essere posta all'organizzazione dei percorsi pedonali e delle attrezzature per lo svago nonchè al recupero e alla valorizzazione degli elementi significativi esistenti (rocce, gruppi arborei, ecc....). E' ammessa inoltre l'installazione di piccole tettoie o chioschi.

2. In località Val Lastaro dovrà essere prevista in particolare la sistemazione del sito della ex cava di marmo e della "valletta" posta in prossimità dell'incrocio della strada al fine di conseguire una complessiva riqualificazione della zona oltre che per evidenti motivi di sicurezza. Eventuali manufatti di contenimento dovranno essere realizzati e/o rivestiti in pietra locale.
All'interno dell'area localizzata in prossimità dell'incrocio (valletta) è ammessa altresì la realizzazione di una piccola struttura da destinare alla celebrazione delle funzioni religiose. La definizione della localizzazione e la valutazione delle caratteristiche (materiali, dimensioni, ...) sono demandate alla C.E.C. nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

3. Il Piano individua in adiacenza al parcheggio dell'Albergo Bocchetta un'area da destinare alla realizzazione di attrezzature sportive a servizio della struttura alberghiera esistente. E' ammessa la realizzazione di attrezzature a terra (campo da tennis, campi da bocce,...)
L'attuazione degli interventi dovrà tendere a localizzare gli impianti in relazione all'andamento del terreno al fine di contenere gli scavi di sbancamento.

4. Il Comune e/o i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere previste su aree di proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune che attesti che tali interventi sono compatibili con gli indirizzi generali del Piano e con i programmi comunali: le modalità di realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale

Art. 20 - Aree a Servizi

Il Piano Particolareggiato provvede ad individuare all'interno delle zone previste dal P.R.G. in località Val Lastaro , le aree per standards secondari relative agli interventi edificatori previsti.

In particolare il Piano propone la realizzazione di una vasta area da destinare a parcheggio e il potenziamento delle attrezzature e degli impianti sportivi esistenti.
In tale zona è ammessa altresì la realizzazione di strutture di supporto e servizio agli impianti quali spogliatoi, docce, depositi attrezzi, chioschi, bar.

Dovrà essere prevista, inoltre, la riqualificazione e il recupero del boschetto esistente in prossimità del campo da calcio attraverso adeguati interventi di diradamento degli abeti esistenti, la piantumazione di nuove essenze a foglia caduca, la creazione di percorsi pedonali, aree attrezzate per il gioco e lo svago, percorso vita.....

Si precisa, tuttavia, che l'organizzazione proposta nelle tavole di Piano è da ritenersi indicativa e, pertanto, potrà essere modificata in sede di attuazione dei singoli interventi.

Il Comune o i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune che attesti che tali interventi sono compatibili con gli indirizzi generali del Piano e con i programmi comunali: le modalità di realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 21 - Viabilità e Passi Carrai

Il tracciato e le dimensioni delle strade, dei marciapiedi e delle piste ciclabili nonchè ogni loro caratteristica ed opera provvisionale, sono definite nella tav. 6 di Piano. In sede attuativa possono essere previste solo modifiche rientranti nei compiti della Direzione Lavori.

- Rete Viaria: il Piano Particolareggiato prevede l'adeguamento della viabilità esistente riorganizzando ed omogeneizzando le sezioni ed i tracciati: è prevista inoltre la realizzazione di nuovi tracciati a servizio dei nuovi insediamenti. La larghezza minima è stabilita in ml. 6; in presenza di particolari ostacoli non facilmente rimovibili o per particolari e documentate esigenze potrà essere ammessa una larghezza inferiore con un minimo di ml. 5,00 e comunque per tratti limitati.
La superficie di usura delle strade deve essere realizzata in conglomerato bitumoso con brecciolino ruvido.

Per le strade private a fondo cieco a servizio di più di tre lotti la larghezza potrà essere ridotta a ml. 5. In tali casi non è prevista la realizzazione del marciapiede.

- Marciapiedi: la larghezza minima dei marciapiedi è stabilita in ml.1,5. Il Marciapiede dovrà essere sopraelevato rispetto alla carreggiata e pavimentato in asfalto o elementi in cls autobloccanti. In presenza di particolari ostacoli non facilmente rimovibili potrà essere ammessa una larghezza inferiore con un minimo di ml.1,00 e comunque per tratti limitati.

- Percorsi Pedonali: Il Piano Particolareggiato prevede il recupero all'uso pedonale di alcune vecchie strade comunali appositamente individuate nelle planimetrie di piano. E' prevista inoltre la realizzazione di alcuni percorsi a servizio dell'insediamento di Val Lastaro finalizzati a collegare gli edifici esistenti e di progetto alle aree attrezzate a verde nonchè agli impianti sportivi.

- larghezza minima della carreggiata : ml.2,5 per i percorsi di nuova realizzazione mentre si confermano le sezioni esistenti per quanto riguarda le vecchie strade comunali;
- pavimentazione: lastre di pietra locale e/o porfido, glorit, fondo naturale battuto; è espressamente vietato l'uso dell'asfalto.
- dovranno essere salvaguardati eventuali elementi e manufatti di pregio esistenti lungo tali percorsi (gruppi arborei, rocce,) nonchè le vecchie recinzioni in pietra.

Piste Ciclabili: nelle tavole di Piano è individuato il percorso previsto per la realizzazione della pista ciclabile che dovrà collegare l'insediamento dei Galgi alla Val Lastaro ed in particolare agli impianti sportivi esistenti e di previsione ponendosi di fatto quale naturale continuazione e completamento del percorso pedonale esistente che fiancheggia la strada comunale di Val Lastaro.
- sezione minima della pista : ml.2,5
- pavimentazione: fondo naturale battuto, glorit.

-Rampe di Accesso: eventuali rampe di accesso a locali interrati non potranno essere imboccate ad una distanza inferiore a ml. 3,5 dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. Esse dovranno essere rivestite di pietra o elementi di cls autobloccanti.

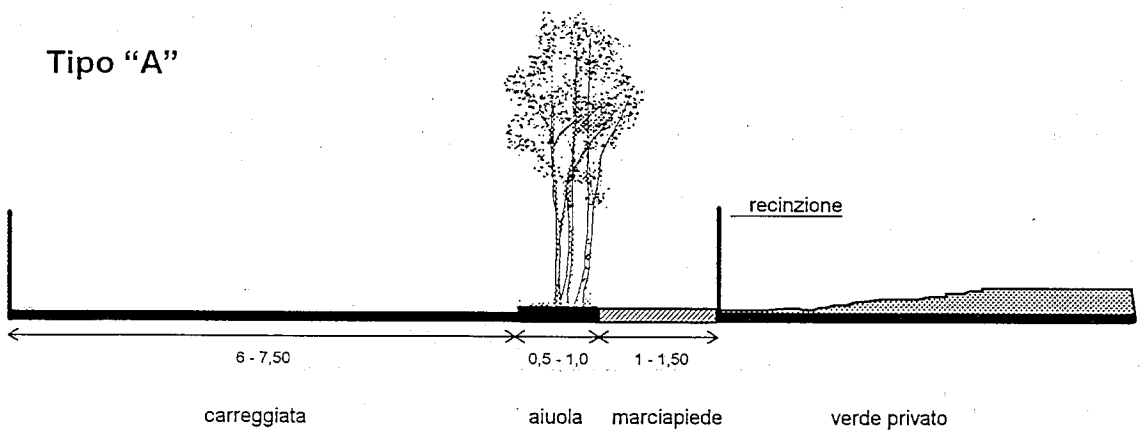
- Passi Carrai: l'apertura di nuovi passi carrai dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- deve distare almeno 10 ml. dalle intersezioni stradali e risultare ben visibile.
- deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli ed essere realizzato in modo da consentire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello dovrà essere arretrato nella misura di ml. 5 rispetto alla carreggiata stradale, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso.

Sezioni Significative per tipologia di strada:

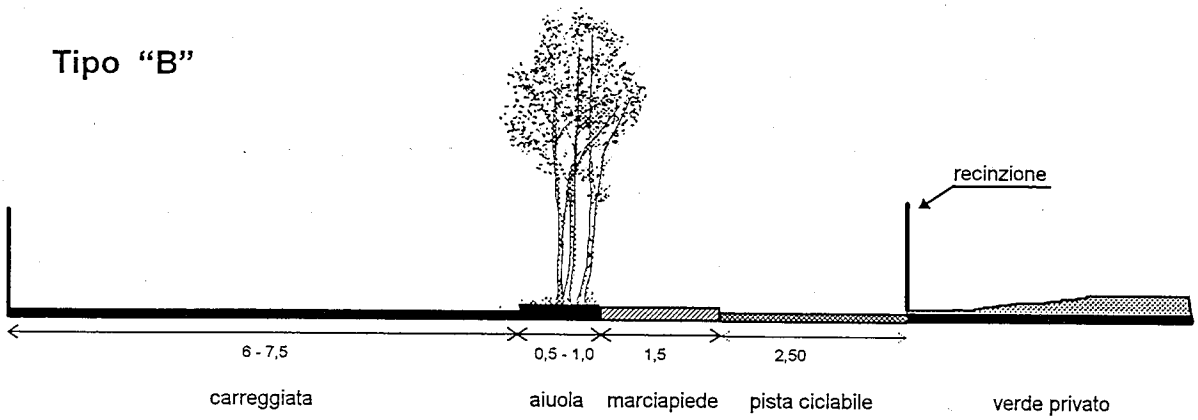
Le seguenti sezioni - tipo indicano l'organizzazione della viabilità prevista dal Piano Particolareggiato (tav. n. 9) in riferimento alle diverse situazioni esistenti: tali indicazioni costituiscono indirizzo obbligatorio per la successiva progettazione esecutiva, nel rispetto delle presenti norme.

Tipo "A"



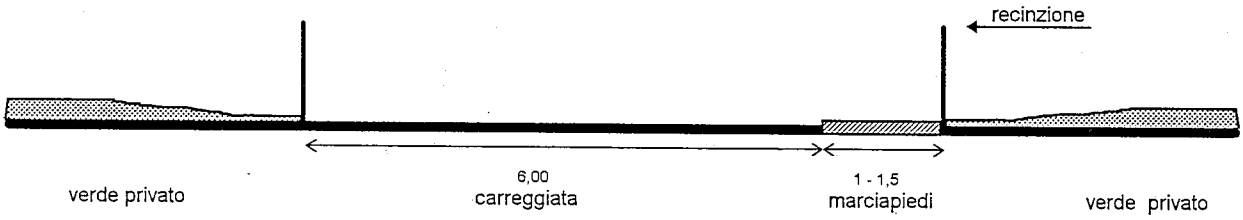
- Tipo "A": visto l'intenso traffico veicolare che si svolge lungo la strada provinciale della Fratellanza e nel tratto di strada comunale che collega la Biancoia alla provinciale, si rende necessario prevedere oltre al marciapiede un ulteriore elemento di separazione dalla carreggiata sia orizzontale che verticale costituito da un'aiuola verde di larghezza variabile tra ml. 0,60 e ml1,00 che dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze arboree a foglia caduca. Potrà essere prevista negli spazio interclusi tra le alberature l'installazione di eventuali "barriere" in legno (staccionate) per un'altezza non superiore a ml.1,00.

Tipo "B"



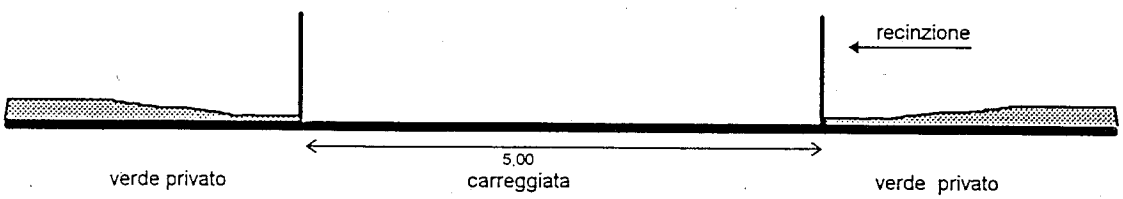
- ***Tipo "B":*** lungo la strada comunale che collega la val Lastaro ai Galgi si propone la realizzazione di una pista ciclabile che dovrà essere separata dalla carreggiata da un'aiuola verde piantumata con essenze arboree a foglia caduca nonchè la realizzazione di un marciapiede per il transito dei pedoni. Lungo tale percorso è ammessa la creazione di piccole aree di sosta attrezzate con panchine, cestini per i rifiuti, ecc...

Tipo "C"



- ***Tipo "C":*** all'interno degli insediamenti di Galgi e Val Lastaro è prevista la razionalizzazione dei tracciati esistenti anche in relazione ai nuovi insediamenti previsti Si propone l'allargamento della carreggiata a ml. 6 più la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo un solo lato della strada:

Tipo "D"



- ***Tipo "D":*** per le strade private esistenti , appositamente individuate nelle tavole di Piano, è previsto l'allargamento della carreggiata esistente a ml. 5,00: non è prevista la realizzazione di alcun marciapiede.

Art. 22 - Progettazione Esecutiva

1. I progetti edilizi devono essere integrati da una tavola con uno studio particolareggiato di tutte le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti e di progetto.
Devono inoltre essere individuate le superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico in relazione alle destinazioni ammesse, fatta salva la possibilità di monetizzazione nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
Dovrà, infine, essere dimostrato il rispetto il rispetto del D.M. 236/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Nelle aree di espansione l'attuazione del Piano è subordinata altresì alla redazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste esteso all'intera area come perimetrata nella tav. 6 di Piano che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali.

In sede di progettazione esecutiva i vari tracciati o i perimetri possono subire leggere modifiche e rettifiche per adeguarli alle reali situazioni dei luoghi: per quanto riguarda in particolare le infrastrutture a rete e le altre opere di urbanizzazione, la progettazione esecutiva potrà introdurre le integrazioni che si rendano necessarie alla migliore funzionalità delle opere stesse.

3. In sede di progetto esecutivo dovrà essere verificata la corrispondenza tra la rappresentazione cartografica di Piano ed il rilievo dello stato di fatto; in caso di contrasto, il rilievo dello stato di fatto sottoscritto da tecnico abilitato che ne certifichi la veridicità, è prevalente nella determinazione delle distanze e dei distacchi da osservare, fermo restando l'obbligo di allineamento.

Art. 23 - Concessioni Edilizie - Subordinazione degli Interventi

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione nelle aree di completamento, a destinazione mista e nelle aree turistico-ricettive è subordinato, oltre ai normali adempimenti di legge, alla sottoscrizione da parte del richiedente di atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno a vincolare o cedere al Comune le aree necessarie per l'eventuale allargamento della strada e/o per la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili.

2. Nelle aree di espansione gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla stipula con il Comune di apposita Convenzione (il cui schema è riportato in allegato) contenente:

1) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano all'interno dell'area di espansione sulla base dei progetti di massima e dei preventivi di spesa allegati quando il Comune non preveda già a realizzarle per conto proprio;

2) la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate ai sensi del punto precedente e delle relative aree;

3) i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere

previste, nonchè le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;

4) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

E' ammesso il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi edilizi solo dopo la realizzazione al grezzo delle opere di urbanizzazione previste.
In ogni caso il certificato di abitabilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite le opere di urbanizzazione primaria relative a stralci funzionali.

Art. 24 - Oneri di Urbanizzazione

L'edificazione nel rispetto dei parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria appositamente determinati sulla base dei costi reali previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, depurati dal costo delle aree e delle opere eventualmente cedute, e degli oneri di urbanizzazione secondaria determinati sulla base delle apposite tabelle vigenti.

Art. 25 - Certificato di Abitabilità

L'utilizzo dei fabbricati è subordinato al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Nelle aree di espansione il certificato di abitabilità e/o agibilità potrà essere rilasciato solo ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno di ciascuna area così come perimetrata nelle tavole di Piano.

Art. 26 - Rapporti con lo Strumento Urbanistico Primario

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento urbanistico Primario e a quelle del Regolamento Edilizio.

L'introduzione di nuove previsioni nello Strumento Urbanistico Generale comporta, anche in regime di salvaguardia, l'adeguamento del presente P.P. alle norme più restrittive.

INDICE:

Art. 1 - Ambito di Applicazione _____ 1

Art. 2 - Misure di Salvaguardia _____ 1

Art. 3 - Elaborati componenti il Piano Particolareggiato _____ 1

Art. 4 - Organizzazione delle Aree Edificabili _____ 2

Art. 5 - Definizioni _____ 3

Art. 6 - Utilizzo delle Aree _____ 4

Art. 7 - Aree di Completamento _____ 4

Art. 8 - Aree di Espansione _____ 6

Art. 9 - Aree a Destinazione Mista _____ 7

Art. 10 - Area Turistico - Ricettiva " Casa Alpina-Parr. S. Zenone" _____ 8

Art. 11 - Area Turistico - Ricettiva "Albergo Bocchetta" _____ 9

Art. 12 - Tipologie Edilizie e Modalità di Intervento _____ 10

Art. 13 - Costruzioni Interrate _____ 11

Art. 14 - Recinzioni e Muri di Contenimento _____ 11

Art. 15 - Sistemazione Aree Esterne _____ 12

Art. 16 - Aree a Verde Privato _____ 12

Art. 17 - Boschetti - Essenze Arboree da Tutelare _____ 13

Art. 18 - Aree a Parcheggio Pubblico o di Uso Pubblico _____ 13

Art. 19 - Aree a Verde Pubblico Attrezzato _____ 13

Art. 20 - Aree a Servizi _____ 14

Art. 21 - Viabilità e Passi Carrai _____ 15

Art. 22 - Progettazione Esecutiva _____ 18

Art. 23 - Concessioni Edilizie - Subordinazione degli Interventi _____ 18

Art. 24 - Oneri di Urbanizzazione _____ 19

Art. 25 - Certificato di Abitabilità _____ 19

Art. 26 - Rapporti con lo Strumento Urbanistico Primario _____ 19