

## INDICE

### 1. Richiami normativi e campo di applicazione

### 2. Perimetro del Piano Attuativo e disciplina delle singole zone

Aree agricole

Aree a pascolo

Aree a bosco

Aree improduttive

Aree sciabili

Aree attrezzate a parco e parcheggio pubblico

### 3. Aree di tutela ambientale

### 4. Aree a protezione geologica

Aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva – tutela assoluta di pozzi e sorgenti

Aree di controllo geologico, idrogeologico, valanghivo e sismico

2a- critica recuperabile

2b- area con penalità gravi o medie

2c- area con penalità leggere

2d- area soggetta a fenomeni di esondazione

2e- area di rispetto idrogeologico

2f- area di protezione idrogeologica

2g- aree a controllo sismico

Aree senza penalità geologiche

Interventi esenti da perizia geologico-geotecnica

### 5. Edifici esistenti

Tipologie edilizie

Tipologia A

Tipologia B

Tipologia C

Tipologia D

Tipologia E

Tipologia F

Tipologia G

### 6. Categorie di intervento sugli edifici esistenti

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Risanamento conservativo

a. Destinazione d'uso

b. Volume

c. Strutture

d. Facciate

e. Fori

f. Coperture

g. Assetto interno

h. Pertinenze

Ristrutturazione edilizia

Ricostruzione di manufatti parziali

### 7. Edifici accessori

## **8. Contributo di concessione e convenzione**

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

Approvvigionamento idrico  
Requisiti igienici dei locali  
Scarichi

## **10. Infrastrutture di servizio**

## **11. Infrastrutture viarie**

## **12. Distanze**

## **13. Vigilanza e sanzioni**

## **TAVOLE ALLEGATE**

TAVOLA 1 – Tipologia A

TAVOLA 2 – Tipologia B

TAVOLA 3 – Tipologia C

TAVOLA 4 – Tipologia D

TAVOLA 5 – Proposta di ampliamento 1

TAVOLA 6 - Proposta di ampliamento 1

TAVOLA 7- Attacco a terra 1

TAVOLA 8 - Attacco a terra 2

TAVOLA 9 - Attacco a terra 3

TAVOLA 10 – Elevazione in blockbau

TAVOLA 11 – Elevazione in blockbau – inserimento di foro finestra

TAVOLA 11 – Elevazione in blockbau – inserimento di foro finestra

TAVOLA 11bis – Elevazione in blockbau – prolunghe travi

TAVOLA 13 – Elevazione in blockbau – rinforzo delle pareti 1

TAVOLA 14 – Elevazione in blockbau – rinforzo delle pareti 2

TAVOLA 15 – Tamponamento ligneo 1

TAVOLA 16 – Tamponamento ligneo 2

TAVOLA 17 – Porta di stalla

TAVOLA 18 – Portone di fienile

TAVOLA 19 – Foro nella muratura

TAVOLA 20 – Coperture – Sistema A

TAVOLA 20bis – Particolari

TAVOLA 21 – Coperture – Sistema B

TAVOLA 21bis – Particolari

TAVOLA 22 – Coperture – Sistema C

TAVOLA 22bis – Particolari

TAVOLA 23 – Coperture – Sistema D

TAVOLA 23bis – Particolari

TAVOLA 24 - Camini

TAVOLA 25 – Rivestimenti interni

TAVOLA 26 – Sistema di allontanamento delle acque meteoriche

## 1. Richiami normativi e campo di applicazione

Ai sensi degli Art. 45 e seguenti della L.P. 1/2008 e ss.mm. il Piano Attuativo (PA) è lo strumento per addivenire ad una pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti di territorio comunale e, in particolare, il Piano Attuativo a fini generali sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal Piano Regolatore Generale, fornendo ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio perimetrato.

Il PA a fini generali di Val San Nicolò e Gardeccia è stato inserito nel PRG di Pozza di Fassa già con la I stesura del Piano, risalente al 1994, e l'Art.23 delle Nda del PRG ne prevede le modalità di attuazione.

Il PA viene adottato dal Consiglio Comunale, depositato a libera visione del pubblico presso gli uffici comunali per 30 gg consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di presentare osservazioni nel pubblico interesse.

Successivamente il Piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute, è approvato dal Consiglio comunale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione nel BUR dell'avviso, a cura del Comune, dell'intervenuta esecutività della delibera, dopodichè è tenuto a libera visione del pubblico presso la sede comunale.

Entro 20 gg dalla pubblicazione, il Sindaco notifica l'eseguito deposito del PA a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano medesimo.

A partire dalla data di approvazione del PA, chiunque abbia interesse ad intervenire sugli immobili di Val San Nicolò e Gardeccia ricompresi all'interno del perimetro fissato dovrà presentare richiesta scritta e progetto al Sindaco/Responsabile dell'UTC nella forma prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e nel rispetto delle presenti Norme.

Al fine di consentire il recupero e il riutilizzo a fini abitativi del patrimonio edilizio tradizionale di montagna, l'Art.61 della LP.1/2008 e ss.mm. prevede che i Piani Regolatori e i Regolamenti Edilizi individuino i manufatti esistenti da recuperare, la definizione dei caratteri tipologici, degli elementi costruttivi, dei materiali, delle modalità da osservare nell'esecuzione di lavori...nonché le specifiche condizioni, soprattutto di ordine igienico-sanitario, indispensabili per consentire l'uso abitativo degli edifici.

Poiché tale operazione deve essere fatta sul patrimonio edilizio tradizionale dell'intero territorio comunale, e comporta Variante al PRG, nella stesura del PA di Val San Nicolò e Gardeccia si propongono interventi conformi ai criteri stabiliti dalla Giunta Provinciale per il recupero degli edifici montani tradizionali (deliberazione Giunta Provinciale n.611 del 22.03.2002), rimandando a successiva regolamentazione gli interventi sugli edifici tradizionali sparsi sul territorio e non ricompresi nel perimetro del PA.

Per tali edifici rimangono valide le prescrizioni contenute delle Norme di Attuazione del PRG.

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

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

Si evidenzia che per gli edifici esistenti, non censiti e/o catalogati, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

## **2. Perimetro del Piano Attuativo e disciplina delle singole zone**

Il perimetro del Piano Attuativo è stato definito in maniera tale da non invadere, a monte della val San Nicolò, la parte di territorio comunale soggetto a Sito di Importanza Comunitaria (SIC), all’interno della quale ogni intervento pianificatorio è subordinato a specifica “valutazione di incidenza”. A valle si è seguito il corso del Rio San Nicolò, mentre la zona di Gardeccia ha mantenuto il perimetro definito dal progettista della I stesura del PRG.

Nelle tavole n.I, II, III (Val San Nicolò) e IV (Gardeccia), in scala 1:2000, è rappresentato il territorio comunale di Val San Nicolò e Gardeccia suddiviso nelle seguenti zone:

- aree agricole
- aree a pascolo
- aree a bosco
- aree improduttive
- aree sciabili
- aree attrezzate a parco e parcheggio pubblico

La perimetrazione delle aree agricole, a pascolo e a bosco è stata leggermente modificata, come previsto dal Piano Urbanistico Provinciale, per tener conto dei confini mappali delle particelle.

### **2.1 Aree agricole**

Nelle tavole n.I, II, III e IV sono indicate le aree agricole, classificate come tali dal PUP nella cartografia in scala 1/25.000 del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali.

Si tratta di aree che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario e sono caratterizzate dalla presenza di ampie superfici prative, punteggiate di manufatti rurali, con destinazione d’uso prevalentemente agricola, salvo i casi in cui è stato attuato il cambio di

destinazione d'uso da agricola a residenziale che ha determinato, in molti casi, la perdita delle caratteristiche tipologiche originarie.

In queste aree l'abbandono dell'edilizia rurale da parte dei tradizionali fruitori è irreversibile, mentre cresce il desiderio di utilizzazione degli edifici come "case vacanza".

Appare necessario fissare alcune linee culturali per il recupero di questi fabbricati, cercando di governare il fenomeno spontaneo di trasformazione di questo patrimonio architettonico affinché il suo utilizzo, prezioso sia dal punto di vista economico che per la permanenza degli insediamenti, si traduca in un nuovo stile dell'abitare in quei luoghi, anziché in una negazione dei caratteri principali.

Ai fini della tutela ambientale sono vietate tutte quelle trasformazioni che comportino la modifica della morfologia dei luoghi, a meno che non si tratti di interventi tesi a ripristinare assetti originali documentati, ora degradati o divenuti indecifrabili, mentre sono ammessi la praticoltura e la pratica di ogni tipo di coltura agraria, escluso il rimboschimento dei prati.

In tali aree sono confermate le destinazioni d'uso attuali degli edifici esistenti, legittimate da regolare provvedimento concessorio/autorizzativo o da condono oppure realizzate prima del 1967, e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli fissati dal successivo paragrafo 6.

La costruzione di nuovi edifici privati di qualunque tipo è vietata.

## 2.2. Aree a pascolo

Nelle tavole n.I, II III e IV sono indicate le aree a pascolo, classificate come tali dal PUP nella cartografia in scala 1:25.000 del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali.

Analogamente a quanto accade per le aree di cui al punto precedente, in queste zone l'abbandono dell'edilizia rurale da parte dei tradizionali fruitori è irreversibile, mentre cresce il desiderio di utilizzazione degli edifici presenti come residenze stagionali.

Nelle aree a pascolo è vietato alterare la configurazione dei luoghi e la vegetazione presente se non per ripristinare documentate situazioni precedenti con interventi di bonifica e recupero ambientale.

E' ammessa la riconversione a pascolo dei suoli tuttora accatastati in quanto tali ma attualmente abbandonati o rimboscati. Fino a quando non vengono ripristinate le primitive condizioni a pascolo, in queste aree valgono le disposizioni relative ai boschi.

Sono ammesse opere di miglioramento delle strade esistenti di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad essi connesse, in conformità alle norme di tutela ambientale.

In tali aree sono confermate le destinazioni d'uso in essere (attuali) degli edifici esistenti, legittimate da regolare provvedimento concessorio/autorizzativo o da condono oppure realizzate prima del 1967, e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli fissati dal successivo paragrafo 6.

La costruzione di nuovi edifici privati di qualunque tipo è vietata.

## 2.3. Aree a bosco

Nelle tavole n.I, II, III e IV sono indicate le aree a bosco, classificate come tali dal PUP nella cartografia in scala 1:25.000 del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali.

Sono vietati in tali aree sistemi insediativi di qualsiasi natura e dimensione mentre sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, soggetti comunque al parere favorevole della PAT e in coerenza con il Piano Generale Forestale e i piani di assestamento forestale:

- strade di accesso al bosco;
- strade per il trasporto del legname, di sezione inferiore a ml.3;
- ricoveri temporanei per il personale addetto alla forestazione, per i materiale e gli strumenti di lavoro da realizzarsi in legno e secondo tipologie tradizionali;
- opere necessarie alla stabilizzazione dei corsi d'acqua secondo le indicazioni e prescrizioni dell'Azienda Speciale di Sistemazione Montana.

Negli edifici esistenti diversi e per operatori differenti da quelli di cui sopra gli interventi di trasformazione edilizia sono ammessi solo se diretti a ricondurre i fabbricati alle funzioni di zona di cui ai commi precedenti.

In tali aree sono confermate le destinazioni d'uso in essere (attuali) degli edifici esistenti, legittimate da regolare provvedimento concessorio/autorizzativo o da condono oppure realizzate prima del 1967, e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli fissati dal successivo paragrafo 6.

La costruzione di nuovi edifici privati di qualunque tipo è vietata.

E' ammessa la costruzione di capanni di caccia con le modalità di cui alla Circolare provinciale n.1222 dd. 26.02.2002 e ss.mm..

#### 2.4. Aree improduttive

Le Tavole n.I, II, III e IV indicano come "zone improduttive" i terreni classificati come tali dal PUP nella cartografia in scala 1/25.000 del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali, nei quali ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, la natura e posizione del terreno e la difficile accessibilità non permettono lo svolgimento di attività umane continuative con insediamenti stabili.

In queste aree la nuova edificazione è vietata, salvo che si tratti di manufatti speciali aventi la funzione di presidio per la sicurezza del territorio, di opere e infrastrutture di interesse generale.

Negli edifici esistenti diversi da quelli di cui sopra sono ammessi interventi di trasformazione solo se si tratta di ricondurli alle funzioni di cui ai commi precedenti.

#### 2.5. Aree sciabili

Le tavole n. I (Val San Nicolò) e n.IV (Gardeccia) indicano le aree sciabili individuate dal PUP nella cartografia in scala 1/25.000 del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali, rispettivamente la pista del Buffaure e l'area sciistica del Catinaccio.

Le aree destinate alle piste da sci sono inedificabili e destinate a tali funzioni per il periodo di innevamento; negli altri periodi dell'anno sono suscettibili degli usi agro-silvo-pastorali previsti dalle destinazioni urbanistiche indicate.

In tali aree possono essere realizzate solo le opere necessarie alla regolare esecuzione di quanto stabilito dalla L.P. n°7 del 21/4/87 e ss.mm. e dal relativo regolamento concernente la disciplina delle linee funiviarie in servizio pubblico e delle piste da sci.

In tali aree sono confermate le destinazioni d'uso in essere (attuali) degli edifici esistenti, legittimate da regolare provvedimento concessorio/autorizzativo o da condono oppure realizzate prima del 1967, e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli fissati dal successivo paragrafo 6.

In tali aree è vietata l'edificazione di edifici privati di qualunque tipo.

#### 2.6. Aree attrezzate a parco e parcheggio pubblico

In tali aree è consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi per deposito attrezzature e servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di ml 4,00 e una volumetria massima di mc 40.

E' consentita la realizzazione di idonee strutture a parcheggio pubblico di superficie, che dovranno essere realizzate mediante pavimentazione areata e/o materiali e tecnologie tradizionali, adeguatamente inserite nel delicato e pregiato contesto ambientale circostante.

### 3. Aree di tutela ambientale

L'intera area delimitata dal Piano Attuativo di Val San Nicolò e Gardeccia ricade in area di tutela ambientale come definita dal PUP nella cartografia 1:25.000 del Sistema Ambientale e come descritto nella legenda delle tavole n.I, II, III e IV.

Ai sensi dell'Art.11 delle Norme di Attuazione del PUP tali aree si caratterizzano per la singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica e da forme di antropizzazione di pregio per il loro significato storico, formale e culturale.

In tali aree si attua la tutela nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio ed ogni richiesta di concessione/autorizzazione per gli interventi di cui al paragrafo 6 dovrà essere preceduta dalla necessaria autorizzazione di cui all'Art.70 della L.P.1/2008 e ss.mm.

### 4. Aree a protezione geologica

Le tavole n.1, 2, 3 (Val San Nicolò) e n.4 (Gardeccia) in scala 1:2000 riportano le previsioni della Carta di Sintesi Geologica della Provincia Autonoma di Trento (Variante 2000 al PUP) per il territorio racchiuso all'interno del perimetro del Piano Attuativo, che risulta così suddiviso:

- 4.1. aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva – tutela assoluta di pozzi e sorgenti
- 4.2. aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico:
  - area critica recuperabile
  - area con penalità gravi o medie
  - area con penalità leggere
  - area soggetta a fenomeni di esondazione
  - area di rispetto idrogeologico
  - area di protezione idrogeologica
  - area a controllo sismico
- 4.3. aree senza penalità geologiche

#### 4.1. Aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva – tutela assoluta di pozzi e sorgenti

In tali aree, per i particolari caratteri geologici, nivologici e idrologici del suolo o del manto nevoso, ogni intervento può essere causa di gravi danni e comunque è soggetto ad un alto grado di pericolosità.

In questa classe ricadono le aree di tutela assoluta di pozzi e sorgenti (indicate in cartografia) e le aree caratterizzate da fenomeni gravi e/o di vasta estensione; eventuali opere sistematorie potranno ridurre il rischio per l'edificato esistente ma non potranno garantire la sicurezza di nuovi insediamenti.

Nelle aree predette non sono ammesse trasformazioni urbanistiche o edilizie, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili e gli edifici esistenti non possono essere ampliati; è permesso eseguire solo opere inerenti la difesa ed il consolidamento del suolo o del sottosuolo e sugli edifici sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tali aree sono inoltre ammesse opere di infrastrutturazione del territorio e bonifiche agrarie purché non in contrasto con il disegno complessivo del PUP. Per questi interventi devono essere redatte specifiche perizie geologiche, idrologiche e nivologiche in relazione allo specifico tipo di rischio, estese territorialmente per quanto necessario, che ne accertino la fattibilità per quanto riguarda gli aspetti tecnici, migliorino le condizioni di pericolosità del sito e garantiscano l'assenza di rischio per le persone.

Il rilascio delle autorizzazioni per le opere di infrastrutturazione del territorio e per le bonifiche agrarie in area ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva è soggetto ad esame preventivo delle perizie sopra citate da parte del servizio geologico provinciale.

Nelle aree ad elevata pericolosità solo valanghiva è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia a carattere permanente, fatte salve le opere di prevenzione e sicurezza.

Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali stagionali degli edifici esistenti e gli ampliamenti previsti dalle presenti Norme per gli esercizi pubblici sono ammessi solamente a seguito di eliminazione

del rischio ora presente attraverso la costruzione di adeguate opere da concordare con i competenti servizi provinciali e la conseguente modifica della Carta di Sintesi Geologica della PAT.

Si precisa infine che il posizionamento dei fabbricati esistenti nelle Tavole 1-2-3-4 deriva dalla sovrapposizione della mappa catastale alla Carta di Sintesi Geologica: la reale ed esatta collocazione delle baite e il conseguente vincolo geologico possono essere determinati con maggiore precisione a seguito di puntuali e strumentali rilievi topografici da parte degli interessati.

#### 4.2. Aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico

Le aree di controllo geologico si suddividono nelle seguenti categorie:

##### 2a - Area critica recuperabile:

area che, pur essendo interessata da dissesti (area alluvionabile o esondabile limitrofa agli alvei di piena ordinaria con arginatura assente o inadeguata, frane in atto o potenziali, sprofondamenti, valanghe, ecc.), può essere recuperata con adeguati interventi sistematori.

L'edificazione e la trasformazione urbanistica ed edilizia non sono consentite prima della completa realizzazione delle opere volte all'eliminazione del rischio.

Fanno eccezione i casi in cui:

- l'intervento edilizio proposto costituisca in sé un'opera volta all'eliminazione del rischio;
- specifici studi ed indagini geologiche attestino che il rischio non sussiste.

##### 2b - Area con penalità gravi o medie:

area in cui gli aspetti litologici, morfologici idrogeologici e di allagamento richiedono l'esecuzione di studi ed indagini geologici e geotecnici approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto.

##### 2c - Area con penalità leggere:

area in cui gli aspetti litologici ed idrogeologici richiedono l'esecuzione di studi ed indagini geologici e geotecnici approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto.

Gli interventi di modesto rilievo, così come definito di seguito, possono essere corredate dalla sola perizia geotecnica.

Per intervento di modesto rilievo si intende:

- ogni intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come descritto nel successivo paragrafo 6, ad eccezione degli interventi esenti descritti al punto 4.4;
- sistemazioni delle strade esistenti;

- scavi di sbancamento di altezza massima pari a 2,50 m ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo;
- scavi a sezione ridotta con profondità massima di 1.30 m ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo. Viene fatta deroga relativamente alla sola distanza da manufatti, per quanto concerne i punti di allacciamento di sottoservizi ad essi diretti;
- muri di sostegno e contenimento fino ad 1,5 m di altezza;
- riordini fondiari e/o bonifiche agrarie di superficie inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>, e con movimenti di terre per volumetrie totali massime di 5.000 m<sup>3</sup>.

2d - Area soggetta a fenomeni di esondazione:

area che, per caratteristiche morfologiche e idrogeologiche, può essere soggetta a fenomeni di esondazione; in tale area è fatto divieto di costruire locali interrati o seminterrati adibiti a qualsiasi uso; i locali adibiti ad uso residenziale devono essere realizzati ad una quota superiore al pelo libero dell'acqua del massimo invaso di esondazione così come definito da una specifica perizia. La realizzazione delle opere è subordinata alla presentazione di una relazione geologica e geotecnica che ne attesti la fattibilità e che sia estesa ad un territorio di ampiezza adeguata.

2e - Area di rispetto idrogeologico:

aree di protezione per le sorgenti ed i pozzi selezionati e individuati nella Carta di Sintesi Geologica nelle quali, fermi restando i vincoli e le prescrizioni previste dalle norme di carattere igienico-sanitario per le risorse idropotabili, è vietato l'inserimento di fognature perdenti e di pozzi perdenti, la dispersione in suolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade, nonché le trasformazioni urbanistiche che possono determinare le seguenti attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, ...;
- cisterne di idrocarburi anche destinate al solo uso domestico.

Ogni intervento che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia deve essere corredato di idonea progettazione completa di una relazione geologica e idrogeologica che definisca le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea, ne garantisca la tutela, ed indichi le modalità con cui deve essere realizzato l'intervento.

2f - Area di protezione idrogeologica:

aree di protezione nelle quali, fermi restando i vincoli e le prescrizioni previste dalle norme di carattere igienico-sanitario per le risorse idropotabili, al fine di salvaguardare i corpi idrici di particolare importanza, gli scarichi in suolo, lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, le cisterne di idrocarburi anche destinate al solo uso domestico devono essere subordinati alle prescrizioni contenute in una specifica indagine idrogeologica. Tale indagine deve definire inoltre le aree di ricarica della falda, le emergenze naturali e artificiali della stessa e le zone di riserva.

In queste aree può essere ammesso lo smaltimento in superficie o in sottosuolo di acque bianche.

#### 2g – Aree a controllo sismico:

le aree comprese all'interno del Piano Attuativo sono in zona sismica 4; in tali zone le infrastrutture e gli edifici pubblici e quelli strategici, e/o di rilevante interesse, così come definiti dalla Giunta Provinciale, devono essere realizzati con le caratteristiche richieste per l'edificazione in zona sismica 3, applicando la normativa vigente.

#### 4.3. Aree senza penalità geologiche

In questa classe ricadono le aree geologicamente sicure e stabili delle quali si possiedono adeguate conoscenze geologiche e geotecniche.

In tali aree qualunque intervento è soggetto a quanto specificato nel punto B5 del D.M. 11 marzo 1988 e ss.mm..

Per interventi di modesto rilievo, così come definiti precedentemente nella classe "aree con penalità leggera", i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omissi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate e del sistema di smaltimento delle acque deve essere motivata con apposita relazione geotecnica firmata dal progettista o da un tecnico abilitato, basata su una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sulla quale possa essere responsabilmente basata la progettazione.

Tale relazione dovrà contenere stralcio della cartografia di sintesi geologica dello strumento urbanistico in vigore con ubicazione dell'area dell'intervento.

#### 4.4. Interventi esenti da perizia geologico-geotecnica

Nelle aree di controllo geologico con penalità gravi o medie, penalità leggera, di protezione idrogeologica e nelle aree senza penalità geologiche restano esenti da indagini geologiche - geotecniche le seguenti opere:

- recinzioni di qualunque tipo;
- interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici come descritti al paragrafo 6 che non comportino variazione nella

distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione (conseguenti ad ampliamenti) o scavi di qualsiasi entità. In questi casi è richiesta una dichiarazione del progettista che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di fessurazione che possono essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione;

- interventi di ripristino allo stato originale di muri a secco facenti parte di terrazzamenti del versante per lo sfruttamento agricolo e non svolgenti la funzione di sostegno per ripe a valle od a monte di strade od opere di qualunque tipo, e sempreché limitati in altezza a 2 metri con tratti dissestati di lunghezza non superiore a 6 metri;

- pavimentazioni stradali purché non comportino una significativa variazione del coefficiente di deflusso della sede stradale;

- interventi di sistemazione e/o manutenzione di sentieri esistenti.

## 5. Edifici esistenti: tipologie funzionali e tipologie edilizie

Lo studio del patrimonio edilizio di Val San Nicolò e Gardeccia ha messo in luce la presenza di 3 tipologie funzionali principali, riportate nelle schede di indagine di ciascun edificio:

1. “baite da mont” o “tièse”, costruite in legno, che hanno sostanzialmente mantenuto la destinazione agricola-silvopastorale di un tempo;
2. casare o “viasàe” con destinazione residenziale o mista (fienile-stalla-alloggio) ed edifici con destinazione residenziale derivante da condono o antecedente il 1967;
3. edifici produttivi e/o esercizi pubblici, con destinazione bar, ristorante, negozio, rifugio;

A seconda delle caratteristiche architettoniche e costruttive dei manufatti siti nel perimetro del Piano, sono state poi individuate nelle Tavole i-iiii, in scala 1:2000, le seguenti 7 tipologie edilizie:

- tipologia A: baite in assito

- tipologia B: baite in blockbau

- tipologia C: casare con prevalenti parti in legno

- tipologia D: casare con prevalenti parti in muratura

- tipologia E: edifici che hanno perso le caratteristiche tipologiche originarie;

- tipologia F: manufatti parziali;

- tipologia G: sedimi e ruderi che non permettono di capire la struttura originaria del fabbricato.

Questi ultimi sono riportati solo nelle tavole delle “Tipologie di baite” (i-iiii), mentre non è stata fatta alcuna scheda di indagine in quanto non ne è permessa la ricostruzione.

Nelle Tavole i, ii, iii e iiii (in scala 1:2000) sono riportate le baite colorate a seconda della tipologia costruttiva a cui appartengono. Ogni edificio è contrassegnato, oltre che dal mappale, dal numero assegnato col PRG (scritto in parentesi), mentre i sedimi compaiono solamente col numero di particella edificiale.

La medesima numerazione degli edifici è ripresa nelle Tavole con i vincoli geologici (1-2-3-4) e con la disciplina del suolo (I-II-III-IV) nonché nelle Schede di Indagine, contenenti documentazione fotografica, esame della tipologia costruttiva, delle pertinenze, delle reti tecnologiche,... e modalità di intervento, a cui si rimanda per la stesura dei progetti.

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

Nelle planimetrie sono riportate anche le baite non presenti in mappa catastale, ma effettivamente rilevate sul territorio (queste ultime sono contrassegnate solo dal numero di PA indicato in parentesi), per alcune delle quali è in corso la regolarizzazione catastale e tavolare.

Infine, in allegato alle presenti Norme, sono riportati i disegni delle principali tipologie edilizie, descritte sinteticamente nei successivi paragrafi, con relativa analisi tipologico-architettonica.

#### 5.1. Tipologia A (Tav. 1)

Edifici a pianta quadrata o rettangolare di modeste dimensioni, prevalentemente ad un solo piano, con struttura portante in legno e tamponamento in assoni verticali e/o orizzontali, con eventuale presenza di basamento in pietra o, in alternativa, di blocchi di pietra o laterizio a sostegno dei quattro pilastri d'angolo.

La destinazione d'uso originaria era quella di deposito fieno e attrezzi agricoli, destinazione mantenuta nelle baite di Ciamp in Val San Nicolò, ma quasi completamente persa in quelle del resto della valle.

La copertura del tetto, sempre a due falde, è in scandole e/o scandoloni di larice in alcuni casi, in tegole in altri, ma, per lo più, in lamiera.

Nelle baite appartenenti a questa tipologia originariamente non erano presenti fori, ad eccezione dell'accesso alla baita, con portone a due ante; vi sono, in taluni casi, piccoli fori di areazione del fieno.

#### 5.2. Tipologia B (Tav. 2)

Costruzioni a pianta quadrata o rettangolare con struttura portante in legno “a incastro” o “a blockbau”, ad un solo piano.

Tale tecnica, la più antica per le costruzioni in legno, richiede semplicemente intagli alle estremità dei tronchi (in larice o abete) con il conseguente utilizzo della scure; i tronchi vengono sovrapposti fino a raggiungere il colmo, su cui viene appoggiato il tetto (i tetti “a capriate” non sono presenti nell'area di PA e sono di epoca successiva a quella di realizzazione della maggior parte delle baite).

Questi edifici poggiano, in alcuni casi, su un basamento in pietra: in tal caso si crea una piccola camera d'aria tra pavimento e terreno e si evita la risalita dell'umidità dal terreno; la destinazione d'uso

originaria era quella di fienile e i tronchi delle pareti sono spesso distanziati con pezzi di legno per permettere l'aerazione del fieno.

Il tetto, come per la tipologia A, è coperto con scandole di larice, lamiera o tegole.

In alcuni casi sono presenti ballatoi, scale esterne e/o tamponamenti di parti di facciata estranei alla tradizione degli edifici montani.

### 5.3. Tipologia C (Tav. 3)

Edifici per lo più a pianta rettangolare aventi, oltre alla stalla al pianterreno (o seminterrato) e al fienile al piano superiore, locali per il soggiorno stagionale di coloro che andavano all'alpeggio: sono quindi presenti il "cosinàt", il "WC" ed eventuali camere.

La struttura principale dell'edificio è in blockbau, con eventuale basamento in pietra intonacata con malta di calce a raso di sasso o al naturale.

In taluni casi, in presenza di pendio, l'edificio è costituito da due blocchi, fisicamente uniti ma distinti per quanto riguarda la destinazione d'uso: a valle la *ciasàa*, posta su due livelli, dotata di fori e di accesso tramite scala lignea esterna, a monte il fienile e il ricovero per attrezzi, ad un solo livello.

L'accesso al fienile, sul retro dell'edificio, avviene attraverso un portone in legno di notevole dimensione, a due battenti.

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

### 5.4. Tipologia D (Tav. 4)

Edifici per lo più a pianta rettangolare aventi, oltre alla stalla al pianterreno (o seminterrato) e al fienile al piano superiore, locali per il soggiorno stagionale di coloro che andavano all'alpeggio: sono quindi presenti il "cosinàt", il "WC" ed eventuali camere.

La struttura principale dell'edificio è in muratura di pietra intonacata con malta di calce a raso di sasso, con eventuali tamponamenti lignei (vedi rivestimenti laterali in blockbau o dei timpani con assoni orizzontali o verticali).

In taluni casi, in presenza di pendio, l'edificio è costituito da due blocchi, fisicamente uniti ma distinti per quanto riguarda la destinazione d'uso: a valle la *ciasàa*, completamente in muratura, posta su due livelli, dotata di fori e di accesso tramite scala lignea esterna, a monte il fienile e il ricovero per attrezzi, ad un solo livello, con i cantonali in pietra e il tamponamento in legno per l'aerazione del fieno.

L'accesso al fienile, sul retro dell'edificio, avviene attraverso un portone in legno di notevole dimensione, a due battenti.

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

### 5.5. Tipologia E

Rientrano in questa categoria gli edifici che, in seguito ad interventi antecedenti l'entrata in vigore del PRG e poco attenti alla tradizione costruttiva locale, sono stati ristrutturati o addirittura demoliti e ricostruiti e successivamente condonati. In alcuni casi è stata conservata la parte in legno (blockbau) riadattata su pareti in laterizio intonacate del livello piano terra, ma l'edificio ha perso le sue caratteristiche compositive originarie.

### 5.6. Tipologia F

Sono stati inquadrati nella tipologia F i “manufatti parziali”, in cui è riconoscibile la struttura originaria e che risultano accatastati: sono descritti con apposita scheda di indagine e documentazione fotografica, anche se, in caso di richiesta di ricostruzione, gli interessati dovranno produrre fotografie esaurienti per individuare le caratteristiche tipologiche e volumetriche dell'edificio preesistente.

Gli interventi sono subordinati alle prescrizioni del successivo punto 6.5.

### 5.7. Tipologia G

Sono stati evidenziati con tipologia G i sedimi e i ruderi.

Si considerano “sedimi” le particelle edificiali risultanti in mappa, su cui non insiste alcun fabbricato, prive della fisionomia di “edificio” e solo in alcuni casi caratterizzati dalla presenza di ruderi (sassi e/o legname).

Nella maggior parte dei casi i sedimi sono visibili solo in mappa catastale e sono identificati con differente simbolo e colore nella cartografia con lo stato di fatto (Tavole i-iiii).

Si considerano “ruderi” i depositi di sassi e pietre collocati sul sedime di un edificio, corrispondenti a parti di murature perimetrali ormai demolite o a resti di parti in legno, che non permettono il riconoscimento delle caratteristiche dell'edificio originario e per i quali non è ammesso alcun intervento edilizio, ad eccezione del ripristino dei luoghi con rimozione dei materiali presenti in sito.

Anche i ruderi, purché accatastati, sono riportati con apposito simbolo e colore in cartografia (Tavole i-ii-iii-iiii), oltreché in documentazione fotografica.

## 6. Categorie di intervento sugli edifici esistenti

Gli interventi ammessi sugli edifici ricompresi all'interno del Piano Attuativo sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione dei manufatti parziali

Su tutti gli edifici rappresentati e numerati nelle planimetrie con lo stato di fatto, ad esclusione dei sedimi con presenza o meno di basamento in sasso, per i quali è ammesso solo il ripristino dei luoghi allo stato naturale, vale quanto prescritto al punto 6.5, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai successivi punti 6.1 e 6.2.

Le baite appartenenti alle tipologie A, B, C e D, che conservano sostanzialmente le caratteristiche originarie, sono soggette ad interventi di risanamento conservativo, mentre per quelle in tipologia E, le cui caratteristiche architettoniche risultano alterate, è ammessa, oltre alle precedenti categorie, la ristrutturazione edilizia.

In questo ultimo caso (ristrutturazione edilizia per la tipologia E) l'intervento di ristrutturazione è ammesso solo se il progetto di recupero dell'immobile è finalizzato alla riqualificazione dello stesso sotto il profilo paesaggistico-ambientale mediante il recupero dei caratteri architettonici e costruttivi tradizionali, da realizzarsi mediante la modifica o la sostituzione di elementi specifici incongrui, la rimozione di elementi estranei nelle facciate nonché la demolizione di superfetazioni e aggiunte.

Nel caso in cui l'intervento riguardi "baite da mont" in assito, è ammessa la "ristrutturazione edilizia", in quanto non si ritiene tecnicamente possibile il risanamento delle tavole ammalorate; in tal caso si ammette la sostituzione degli elementi più degradati, fornendo chiare indicazioni progettuali delle modalità di intervento.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici in baite ad utilizzo abitativo stagionale, sempre e comunque a carattere non permanente, è ammesso per tutte tipologie A, B, C, D, E, ad esclusione degli edifici destinati ad attività produttive (bar, ristoranti, negozi,...), esclusivamente nei casi in cui si effettui sull'edificio un intervento di risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso da edificio agricolo e/o residenziale e/o residenziale stagionale come definito dalle presenti Norme ad edificio produttivo e/o esercizio pubblico e/o ad esercizio ricettivo alberghiero ed extra-alberghiero di alcun tipo. Analogamente non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici che alla data di entrata in vigore del Piano Attuativo abbiano destinazione d'uso produttiva e/o di esercizio pubblico in Rifugio, così come definito dalle Norme Provinciali vigenti.

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

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

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

- rispetto dei requisiti indicati al comma precedente;
- stipula di apposita Convenzione col Comune, da annotare nel Libro Fondiario a cura e spese dei richiedenti ai sensi dell'Art.44 della LP.1/2008 e ss.mm., come specificato nel successivo paragrafo 8;
- versamento del contributo di concessione, dovuto ai sensi dell'art.61 della LP.1/2008 e ss.mm. e del regolamento comunale vigente in materia;
- autorizzazioni allo scarico e alla captazione delle acque da parte degli organi competenti.

Tutte le prescrizioni sopra indicate si applicano anche alle richieste di autorizzazioni e/o concessioni in sanatoria.

#### 6.1. Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare, ricorrentemente e periodicamente, le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono esclusi ampliamenti di volume e di superficie nonché cambi di destinazione d'uso.

E' considerata manutenzione straordinaria la sostituzione di elementi degradati della copertura (se in scandole) purché la superficie da recuperare sia inferiore al 30% dell'intera superficie.

#### 6.2. Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire una parte degli elementi costruttivi degradati.

Sono esclusi ampliamenti di volume e di superficie nonché cambi di destinazione d'uso.

#### 6.3. Risanamento conservativo

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

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

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

#### a. Destinazione d'uso

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

La richiesta di cambio di destinazione d'uso degli immobili comporta, oltre al versamento degli oneri concessori, la stipula di apposita Convenzione con le modalità del punto 8.

#### b. Volume

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

##### 1. per le tipologie edilizie A, B, C, D:

- incrementi minimi necessari a soddisfare il requisito di altezza minima interna di ml. 2,20 previsto al successivo punto 9.2, nel caso in cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso abitativo non permanente, mediante abbassamento della quota del piano di calpestio interno, senza modificare la posizione delle porte di ingresso e dei fori esistenti;
- demolizione di eventuali superfetazioni e/o aggiunte di volumi estranei alla tradizione degli edifici montani senza possibilità di recupero del volume demolito;

##### 2. per le tipologie edilizie A e B che presentano un unico livello fuori terra e hanno superficie esterna inferiore a 25 mq:

- aumento della superficie netta fino ad un massimo di mq.3, al solo fine di realizzare servizi igienici, nel rispetto delle tipologie indicate nelle **Tav. 5 e 6** in allegato alle presenti Norme, al fine esclusivo di soddisfare i requisiti igienico-sanitari minimi indicati al punto 9.2.

##### 3. per le tipologie edilizie A,B,C,D,E con attività produttive e gli esercizi pubblici privi di livelli interrati e seminterrati (esistenti alla data di adozione delle presenti Norme):

- realizzazione di un livello completamente interrato, in allineamento con le murature perimetrali e il volume soprastante, con accesso esclusivo dall'interno dell'edificio o con scale esterne aderenti al fabbricato.

Qualora per motivi tecnico-strutturali fosse difficoltoso o eccessivamente oneroso ricavare superfici interrate sotto le murature perimetrali degli immobili predetti, è ammessa, per una sola volta a partire dalla data di approvazione del Piano Attuativo, la realizzazione di interrati con volumetria massima lorda pari o inferiore a 250 mc, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- o il nuovo interrato sia contiguo all'edificio soprastante o a eventuali interrati precedentemente realizzati;

- l'accesso ai predetti locali avvenga tramite foro di dimensione netta non superiore a ml.2 di larghezza e ml.2,2 di altezza, a uno o due battenti, e venga curato nel dettaglio sia a livello progettuale che esecutivo, in modo che l'inserimento paesaggistico delle opere non risulti di alcun impatto visivo; sono vietati i portoni di tipo industriale;
- la destinazione d'uso dell'interrato sarà esclusivamente di magazzino e/o deposito.

### c. Strutture

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

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

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

3. "attacchi a terra" tra elevazione e blockbau: a seconda della tipologia di "attacco" sono ammessi i seguenti interventi:

a. l'elevazione è in blockbau e poggia, a valle, su piedritti in muratura, che sostengono in posizione orizzontale la struttura e si inseriscono direttamente nel terreno o poggiano su sassi (**Tav. 7**): sono ammessi interventi di conservazione (trattamento di risanamento degli elementi lignei da attacchi di funghi e insetti con prodotti disinfestanti; trattamento di protezione degli elementi lignei da fenomeni di muffa e attacchi di parassiti con soluzioni impregnanti non coloranti; ripristino della coesione della muratura mediante iniezioni puntuali di boiaccia di cemento) oppure interventi di ripristino delle strutture mediante la sostituzione degli elementi ammalorati. In quest'ultimo caso, se fosse necessario sostituire parti di muratura fatiscenti, l'intervento dovrà essere attuato previa puntellazione interna ed esterna e procedendo per "pezzi" separati e alternati, in modo da evitare crolli e fessurazioni nella muratura vicina.

b. l'elevazione è in blockbau ed è sprovvista di fondazione, poggia su sassi che impediscono il diretto contatto col terreno e favoriscono il deflusso delle acque (**Tav. 8**): è ammesso il consolidamento con formazione di sottomurazione in cemento armato, puntellando la struttura lignea per evitare crolli o cedimenti.

c. l'elevazione è in muratura ed è sprovvista di fondazione, immersa nel terreno per circa 30 cm mentre la muratura a monte diventa muro di contenimento, con sezione trapezoidale per contrastare la spinte del terreno (**Tav. 9**): è ammesso il consolidamento mediante formazione di sottofondazione in c.a. con realizzazione di adeguato drenaggio e posa di impermeabilizzazione.

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

Per l'elevazione in blockbau valgono le indicazioni riportate in **Tav. 10, 11, 12, 13, 14** e in particolare:

a. se la struttura di elevazione è in blockbau costituita da tronchi di diametro compreso tra i 15 e i 30 cm (**Tav.10**): la struttura dell'edificio è costituita da un'incastellatura di tronchi sovrapposti, posti in opera in modo da alternare le sezioni maggiori con quelle minori per ottenere una sostanziale orizzontalità degli elementi. Le travi sono bloccate reciprocamente ad incastro tramite delle tacche praticate su ogni trave. La connessione tra l'elevazione e i serramenti avviene tramite ritti muniti di scanalature in cui si innestano le teste dei tronchi dell'elevazione opportunamente rastremate (**Tav. 11**). Tale soluzione è usata anche nei casi di commistione tra muratura e blockbau (**Tav. 12**).

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

La sovrapposizione dei tronchi determina degli spazi interstiziali che vengono otturati con impasto di malta oppure con stanghe di legno fissate tra le fessure dell'elevazione, ottenendo così un ambiente interno "stagno". Per ottenere lunghezze maggiori di quelle date dalla lunghezza del singolo tronco, si usano gli incastrati indicati in **Tav.11bis**.

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

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

b. nel caso di "spanciamento" dell'elevazione in blockbau si deve intervenire utilizzando un incastro costituito da una coppia di legni posti in verticale che si innestano in apposite sedi dell'elemento trasversale che compone il sistema (**Tav.13**). Un altro sistema per rafforzare l'elevazione si ha con l'inserimento di un elemento in legno (chiodo) in apposite scanalature effettuate nell'elevazione (**Tav.14**).

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

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

#### d. Facciate

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

1. parti in pietra: il consolidamento dei muri perimetrali dovrà essere fatto con materiali lapidei possibilmente del posto e con prodotti a base di calce: non sono ammessi interventi di rifacimento delle murature perimetrali con muri in laterizio rivestiti in pietra o intonacati. Per le rasature e le fughe dei muri in pietra si deve usare solo malta di calce nelle tonalità del color sabbia chiaro, da eseguirsi con la tecnica del “raso sasso”, evitando la malta di cemento. Non è ammessa la finitura ad intonaco delle murature in pietra e non è ammesso alcun tipo di decorazione delle stesse.

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

3. tamponamenti lignei: si osservino le modalità di esecuzione/recupero indicate in **Tav. 15 e 16** e la possibilità di aperture di fori di modeste dimensioni per l’areazione interna.

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

5. sono ammessi tutti gli interventi di riqualificazione delle facciate alterate, purché nel rispetto dei punti precedenti.

#### e. Fori

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

1. i fori che risultano alterati rispetto alla tipologia tradizionale per quanto riguarda posizione, forma, dimensioni e materiali devono essere modificati per recuperare le caratteristiche originarie;

2. è ammesso l'inserimento di serramenti ed eventuali ante ad oscuro purché siano in legno, trattato con mordente e non con vernici coprenti; sono vietati i serramenti in PVC o alluminio;
3. le parti in vetro siano prive di specchiature e le ante ad oscuro siano da preferire ad unica anta o, dove possibile, a due ante interne al foro finestra;
4. siano conservati e/o ripristinati eventuali architravi e cornici in legno o pietra;
5. siano riproposte le inferriate solo nei casi in cui sia dimostrata l'esistenza delle stesse in passato;
6. non sono ammesse decorazioni di alcun tipo intorno ai fori;
7. i bancali sono ammessi solo sul lato interno dei fori finestra;
8. le soglie delle porte d'ingresso siano in legno o pietra locale.

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

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

Per quanto riguarda il recupero dei fori porta-stalla e porta-fienile, essi devono essere conservati come ante ad oscuro e corredati di nuovo serramento interno vetrato, inserito a filo interno del muro (**Tav. 18 e 19**).

Per le tipologie edilizie A e B, nel caso in cui il rapporto aereo-illuminante previsto al paragrafo 9.2 (1/16) sia già soddisfatto dalla presenza del portone di accesso alla baita, è comunque ammesso l'inserimento di un foro finestra di dimensione massima cm.50x50, da collocarsi sulla facciata meno visibile dalla strada o dal passaggio.

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

Nei casi in cui, nonostante gli interventi descritti nei commi precedenti, non si raggiunga ancora il rapporto i aeroilluminazione minimo, è possibile aprire nuovi fori finestra che dovranno essere uguali agli esistenti per forma, dimensione e materiali. Sono da preferire i fori posizionati sul fronte laterale e secondario, evitando l'inserimento nelle parti lignee del fronte principale (pareti blockbau, tamponamenti in tronchi o assoni), maggiormente esposto alle visuali panoramiche.

Per l'inserimento di nuovi fori negli edifici tradizionali si rimanda alle schede di indagine degli edifici e alle tavole di progetto (per i fori nelle pareti in blockbau valgono gli schemi di **Tav. 11**, per i fori nelle murature valgono le indicazioni di **Tav. 19**)

#### f. Coperture

La sistemazione del tetto deve avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni e delle **Tav. 20, 21, 22, 23** e relativi particolari (**Tav. 20bis, 21bis, 22bis, 23bis**).

- mantenimento delle caratteristiche originarie in termini di struttura, falde, pendenze e orientamento, salvo quanto indicato nel paragrafo “b. volume”.
- divieto di inserimento di tegole di alcun genere, forma e colore, e obbligo di riproporre materiali di copertura tradizionali, posati conformemente agli usi locali;
  - nel caso di “manufatti parziali” per i quali è ammessa la ricostruzione, la copertura andrà realizzata in scandole di larice posate in terza e preferibilmente spaccate a mano oppure in assoni di larice, secondo le indicazioni delle tavole riportate in allegato alle presenti Norme (**Tav. da 20 a 23**);
- realizzazione di sporti di gronda di dimensione massima pari a m.0,80, comunque proporzionati al tipo di edificio;
- obbligo di ripristino delle parti ammalorate;
- possibilità di utilizzare sistemi tradizionali di allontanamento delle acque meteoriche (**Tav.26**);
- nel caso in cui si richieda il cambio di destinazione d’uso in residenza stagionale è ammesso, per isolare il tetto, uno spessore massimo del manto di copertura, che non costituirà aumento di volume urbanistico, di 20 cm;
- possibilità di realizzazione di un solo camino per baita, nel rispetto delle tipologie indicate in **Tav. 24** e di dimensione max 40x40;
- divieto di aprire velux e lucernari nonché di realizzare abbaini di qualunque tipo;
- posizionamento di antenne e pannelli solari limitati in numero e dimensione, possibilmente posizionati nelle parti più nascoste della copertura; per i pannelli solari si rispetti la delibera di Giunta Provinciale n.1835 dd.20.07.2001 e ss.mm. e sia opportunamente chiarita l’effettiva necessità degli stessi.

#### g. Assetto interno

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

Sono consigliati i rivestimenti lignei di **Tav. 25**, utilizzando tavole non trattate.

#### h. Pertinenze

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

- sono da evitare scavi e riporti se non per lo stretto necessario alla sistemazione dei prati circostanti la baita;
- è ammessa la costruzione di muri di contenimento solo se necessari per la stabilità dei suoli, di altezza massima pari a 1 m; tali strutture devono essere realizzate “a secco” o tutt’al più con la tecnica del “finto secco”;

- è vietato realizzare pavimentazioni intorno alle baite ad eccezione della superficie che si trova sotto la gronda, da realizzare con materiali e tecniche tradizionali (possibilmente tronchetti di legno “in verticale” o ciotoli posati nella sabbia).

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

Sono vietate le recinzioni, ad eccezione di quelle da posizionarsi sul confine tra un terreno privato e un terreno di proprietà ASUC, realizzate in legno e nel rispetto della tipologia locale.

#### 6.4. Ristrutturazione edilizia

Per le tipologie di baite indicate con tipologia E, che hanno perso le peculiarità della tradizione costruttiva locale, e per le baite in assito in cui non è tecnicamente possibile effettuare interventi di risanamento conservativo, compatibilmente con la protezione geologica dell'area in cui ricadono, sono ammessi tutti gli interventi indicati ai precedenti punti 6.1, 6.2 e 6.3 (tutte le lettere, da a) a h)) con i vincoli imposti oltre ai seguenti:

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

Gli immobili che, alla data di approvazione del presente Piano Attuativo, ospitano esercizi pubblici (bar e/o ristoranti), possono ampliare il loro volume fino al raggiungimento di una volumetria fuori terra massima di 350 mc.

Tale ampliamento è ammesso al fine di migliorare la dotazione dei servizi, l'adeguamento alle normative igienico-sanitarie, antincendio, di superamento barriere architettoniche, ecc...mentre non è ammessa la realizzazione di locali ad uso residenziale di alcun tipo.

L'apertura di nuovi fori è ammessa al solo fine di raggiungere i requisiti di aereo-illuminazione previsti dalle norme in vigore.

Una volta ottenuta la concessione edilizia per l'ampliamento dell'immobile, la destinazione d'uso dell'intero edificio, a prescindere dal fatto che l'intervento edilizio sia globale o parziale, non potrà essere modificata per un periodo di almeno 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Tutti gli interventi previsti dovranno rispettare in ogni caso le prescrizioni architettoniche contenute nelle schede di analisi elaborate per ciascun edificio.

Nel caso di interventi sui rifugi esistenti, valgono tutte le prescrizioni contenute nella Legge Provinciale 15.03.1993, n.8 e relativo Regolamento di Attuazione (D.P.G.P. 04.05.1998 n.9-81/Leg.) ed è ammesso il ricorso all'istituto della deroga come previsto dalla vigente Legge Urbanistica provinciale.

#### 6.5. Ricostruzione di manufatti parziali (tipologia G)

E' ammessa la ricostruzione, previa verifica della penalità geologica del suolo, esclusivamente dei manufatti parziali che presentano caratteristiche tali da rendere riconoscibile la pianta e la struttura originaria, da documentarsi con fotografie dell'epoca precedente la rovina dell'immobile ed eventuale documentazione progettuale che attesti la situazione originaria. In questo caso deve essere riconoscibile la struttura originaria dell'edificio, che potrà essere anche incompleta, e l'edificio potrà essere ricostruito con la medesima forma e dimensione risultanti dalla documentazione presentata.

I manufatti parziali che possono essere ricostruiti, previa presentazione della documentazione di cui sopra, sono individuati con apposito simbolo e colore in cartografia i=iiii e nelle schede di indagine, contestualmente alla richiesta di ricostruzione, potrà essere richiesto il cambio di destinazione d'uso residenziale stagionale, salvo che i manufatti non ricadano in aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva.

#### 7. Edifici accessori

Sui manufatti accessori, per i quali non è stata evidenziata alcuna specifica e autonoma tipologia e che non vengono indicati in cartografia e numerati con lettera "D", valgono le modalità di intervento dei punti 6.1 e 6.2 solo nel caso in cui siano regolarmente autorizzati o costruiti ante 1967.

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

E' vietata la costruzione di depositi e legnaie, che devono essere ricavati all'interno dell'edificio.

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

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

#### 8. Contributo di concessione e convenzione

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici di Val San Nicolò e Gardeccia e la conseguente agibilità dell'immobile devono essere richiesti nell'ambito di un progetto generale di risanamento conservativo e/o ristrutturazione dell'immobile e sono subordinati, oltre al rispetto dei punti precedenti, a quanto segue:

- a. versamento del contributo di concessione, a carico dei privati, nei modi previsti dalla LP.1/2008 e ss.mm., e dal Regolamento comunale vigente in materia al momento del rilascio della concessione/autorizzazione;
- b. stipula di apposita Convenzione con l'amministrazione comunale che sancisca i principali obblighi del beneficiario, da stabilirsi con apposito schema approvato dall'organo comunale competente. Il richiedente il cambio di destinazione dovrà essere proprietario dell'immobile,

dovrà impegnarsi a far esercitare al Comune il diritto di prelazione nel caso di vendita dei suddetti immobili ad estranei o affini e parenti con legami di parentela superiori al secondo grado;

- c. sopralluogo di verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale della regolare esecuzione delle opere previste in progetto, entro 90 gg dalla scadenza della concessione edilizia.

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

### **9.1. Approvvigionamento idrico**

L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire nei modi seguenti:

- da sorgenti integre;
- da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
- da acquedotti, se esistenti, come nel caso di Gardeccia.

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

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

### **9.2. Requisiti igienici di locali**

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

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

Per quanto concerne metodologie di calcolo e misurazione degli elementi geometrici si rimanda al Regolamento Edilizio comunale vigente.

### **9.3. Scarichi**

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

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

Per la zona di Gardeccia lo scarico avviene in fognatura ed è obbligatorio l'allacciamento al collettore nei modi indicati dalla PAT.

## **10. Infrastrutture di servizio**

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

La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio montano è a carico del proprietario, a termini dell'articolo 61 della LP.1/2008 e ss.mm.

Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali. L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici è ammesso nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta Provinciale o da eventuali regolamenti specifici comunali.

Nella zona di Gardeccia è possibile l'allacciamento alla rete ENEL, nei modi indicati dall'ente stesso.

## **11. Infrastrutture viarie**

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

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

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

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

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

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

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

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

La pavimentazione delle strade comunali e di eventuali parcheggi pubblici o di uso pubblico potranno essere pavimentate con materiali idonei.

## 12. Distanze

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

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

La distanza dal ciglio delle strade esistenti è derogabile nel caso di baite di tipologia A e B che amplino la loro superficie per l'adeguamento alla normativa igienico-sanitaria e cambino la destinazione d'uso in residenza stagionale, ai sensi del precedente art.6.3 (punto b-volume); in questo caso l'ampliamento sul lato più distante dalla strada è sempre ammesso.

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

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

## 13. Vigilanza e sanzioni

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

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

L'ufficio tecnico comunale provvede ad effettuare sopralluogo entro 90 gg. dalla scadenza della concessione edilizia e a redigere un apposito verbale, vigilando sulla regolare esecuzione dei lavori e sulla corrispondenza delle opere ai dati di progetto a termini della LP.1/2008 e ss.mm.