

# COMUNE DI MUSSO

PROPRIETA' :

MARIGHETTI LUCA  
KARBACH ELLEN ELISABETH

PROGETTO :

PIANO DI RECUPERO - FRAZIONE TERZA  
MAPPALI 459 - 474 - 475 - 476

OGGETTO : ESTRATTO PRG - ESTRATTO PGT ADOTTATO -  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA = varie

ALL. B

data : LUGLIO 2013

MAZZA MARCO  
ARCHITETTO

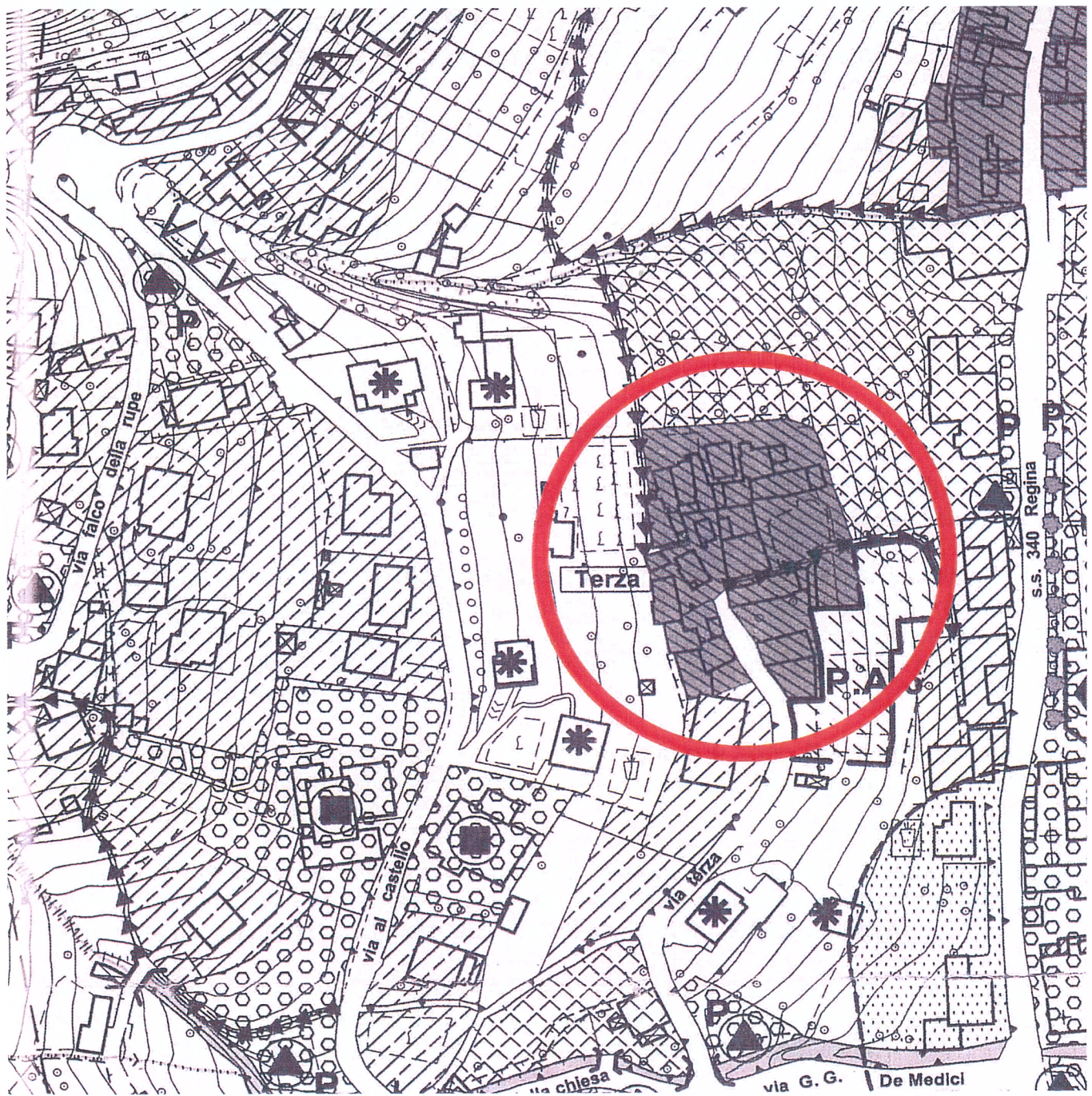
MENAGGIO - Via Cadorna 168A-173  
Tel 0344/61040

Geom. Mauro Robba  
STUDIO TECNICO

DONGO - Via A. Rumi 79b  
Tel/ fax 0344/82323

La proprietà :





**ESTRATTO PRG**







d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezioni di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse o tettoie per ricovero motocicli, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

**I titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

a- sono assoggettate a permesso di costruire o D.I.A. le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopraccitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con uguale volumetria e sagoma, ma con modifiche del sedime, ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree standard, ai sensi del successivo art. 33.

### **Indici edificatori**

- Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 3,00 mc./mq.

- Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.



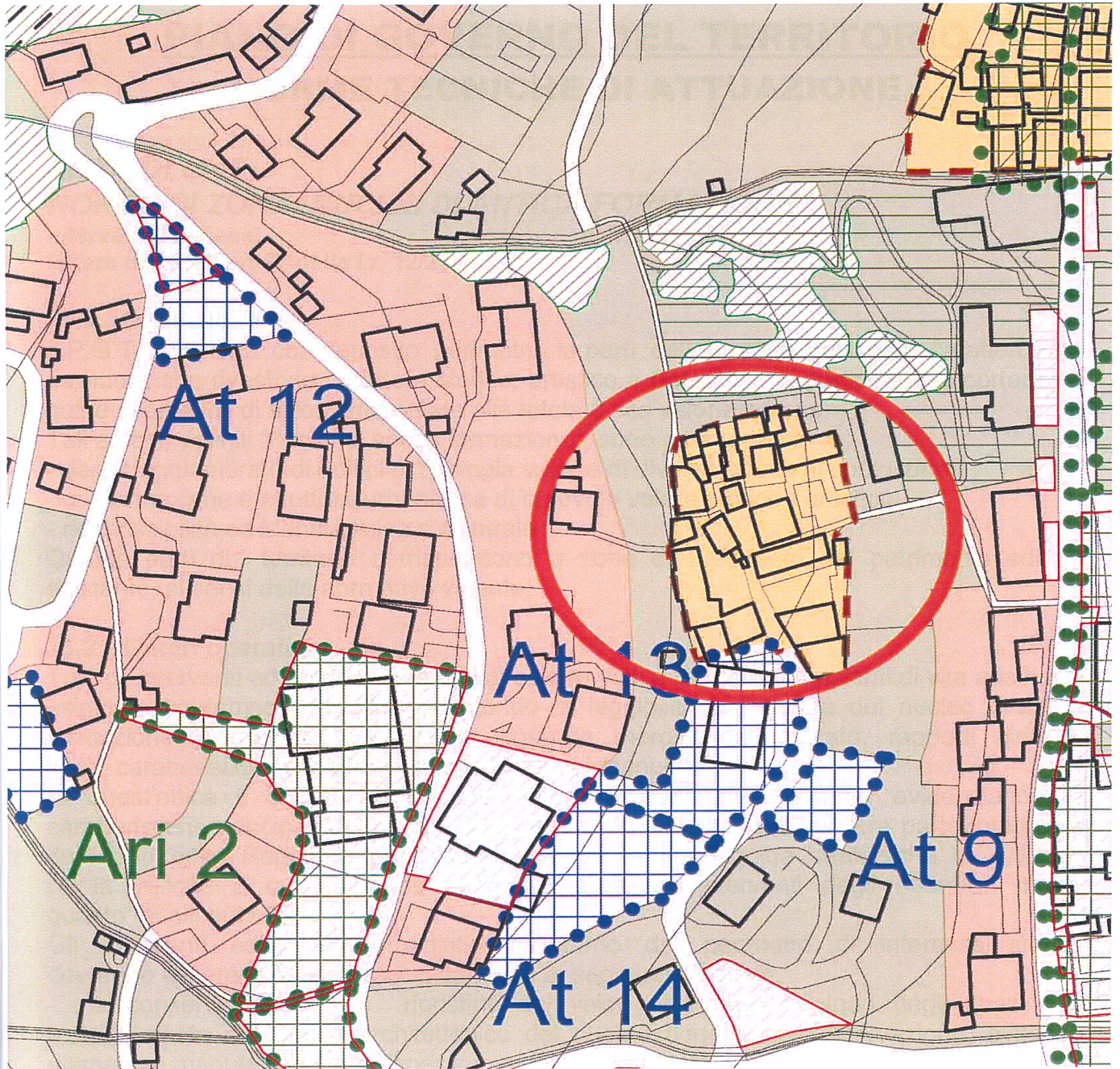
Per le operazioni di ristrutturazione urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti.

- Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potranno essere previste per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o ambientali caratterizzanti la zona A1.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.





**ESTRATTO PGT ADOTTATO**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ARTICOLO 15**

#### ***NORME DI ZONA: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE***

**Interventi ammessi**

**a, b, c, d, e**

**lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005**

#### **15.1 Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale caratterizzate da nuclei che rivestono carattere storico, artistico e paesistico di particolare importanza e quindi meritevoli di azioni improntate alla tutela e alla valorizzazione.

Tali ambiti, definiti "nuclei di antica formazione", sono caratterizzati da:

- denso agglomerato di edifici di tipologia varia e di diversa epoca di costruzione
- conformazione e struttura urbanistica di notevole valore storico - artistico
- riconoscibilità ed identità fisica e culturale

Queste parti di territorio corrispondono a zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della normativa vigente.

#### **15.2 Criteri operativi**

Tutti gli interventi edilizi dovranno quindi essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee ma garantendo la leggibilità e l'identità del nucleo di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda margini dell'edificato, rapporti pieni e vuoti, caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).

In quest'ottica il P.G.T. svolge una lettura frazione per frazione, evidenziando le caratteristiche principali del nucleo. Tale lettura, in allegato, si considera parte integrante del Piano delle Regole e permette di definire le linee guida strategiche di sviluppo per la frazione a cui dovranno adeguarsi tanto gli interventi degli operatori privati quanto quelli pubblici.

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del perimetro di interesse storico dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e materica degli edifici di maggior valore architettonico e documentario
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le destinazioni d'uso complementari
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati
- l'adeguamento igienico - sanitario delle abitazioni con possibilità di ampliamento fino a 10,00 mq di superficie utile abitabile con parere vincolante della Commissione paesaggio in merito all'inserimento volumetrico;



- l'adeguamento agli standard prestazionali attuali dei manufatti edilizi.

### 15.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro della zona di interesse storico sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione
- e) interventi di nuova costruzione

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire oppure, nei casi stabiliti dalla normativa vigente, una semplice comunicazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni (lettera e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 saranno possibili soltanto previa approvazione di Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree standard, calcolate ai sensi dell'art 12 delle presenti norme.

Lo stesso dicasi per gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico - edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### 15.4 Destinazioni d'uso

Funzione principale:

- Residenza

Funzioni complementari:

- Esercizi commerciali di vicinato

- Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi)

- Uffici e attività direzionali in genere

- Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri e rumori molesti

- Servizi collettivi e sociali

- Attività agricola di uso familiare (ai sensi della definizione contenuta nel Regolamento d'Igiene, art 3.10.11)

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

**15.5** Nessun intervento edilizio diretto, ad eccezione di quanti realizzati attraverso Piani di Recupero, potrà modificare il rapporto pieni-vuoti e quindi la pianta degli edifici, con l'unica eccezione per la demolizione di superfetazioni che pregiudicano la qualità complessiva del volume.



**15.6** Per quanto riguarda la sagoma degli edifici, ove non specificatamente vietato negli approfondimenti rispetto alla singola frazione allegati alle presenti norme, è permessa la traslazione delle linee di gronda e di colmo nella misura massima di cm 50 al di sopra della quota esistente, con mantenimento della pendenza delle gronde stesse, esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico - sanitari e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) previa convenzione con i confinanti.

Tale norma si applica anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

La condizione *sine qua non* per l'innalzamento è che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere una composizione equilibrata in sé e in rapporto con le altre coperture del nucleo abitato.

Non è ammesso l'utilizzo di questa norma su parti parziali di copertura (anche in caso di diversa proprietà).

**15.7** Il Piano di Recupero è ammesso anche per una sola unità immobiliare, con indice volumetrico complessivo (esistente + nuovo) non superiore a 3,50 mc/mq, calcolato sulla superficie fondiaria in proprietà. Il volume di nuova formazione ha una misura massima di 1,75 mc/mq

Il volume esistente dovrà essere certificato all'Ufficio tecnico comunale, con perizia giurata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista.

Rapporto di copertura e altezza massima saranno definite dal Piano attuativo. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

Nel caso di edifici in aderenza l'altezza massima sarà pari a quella dell'edificio a cui il fabbricato oggetto di intervento si "appoggia".

**15.8** Incrementi volumetrici sono ammessi, attraverso Piano di Recupero, con relative cessioni di aree pubbliche o monetizzazioni, attraverso il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti oppure di locali accessori (quali depositi, ripostigli e fienili), nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto dei caratteri dell'intero edificio e nel rispetto delle normative igienico - sanitarie.

### **15.9 Distanze**

Distanze tra edifici:

Per gli interventi di ristrutturazione, con o senza Piano di Recupero, la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di ampliamenti valgono le norme civilistiche in materia (da 0,00 ml a 3,00 ml).

Per quanto riguarda le distanze dal ciglio strada dovranno essere mantenute quelle esistenti. In caso di distanza dal ciglio strada superiore a 5,00 ml, gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione potranno arrivare alla distanza minima di 5,00 ml possibilità di deroga vedi art. 6.2.1.

**15.10** Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso senza obbligo di reperire aree a parcheggio, ai sensi delle vigenti norme in materia. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico - sanitarie.

**15.11** Gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole.