

COMUNE DI DAZIO
PROVINCIA DI SONDRIO

VARIANTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE

DATA: **Luglio 2014**

AGG.:

SCALA:

TAVOLA: **PdR.06**

OGGETTO TAVOLA:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE
N. DEL

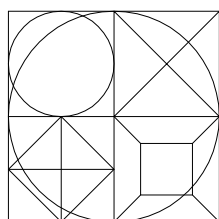
DELIBERA DI APPROVAZIONE
N. DEL

PUBBLICAZIONE B.U.R.L.
N. DEL

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Sondrio al n. 276

ESTENSORE VAS: Dott. RICCIARDINI NICOLA



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Ingegneria - Architettura - Urbanistica
Dott. Ing. ATTILIO BALITRO - Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI
Via Fabani N 45 23017 Morbegno (so) tel 0342/610035 - fax 0342/600833

ARTICOLI VIGENTI (ESTRATTO)

20.1- C1- AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

Definizione: Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti.

E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati da edifici centro lotto (villette singole, edifici a schiera ed edifici plurifamiliari a due/tre piani) con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 8,50.

H media – Altezza media: 7,50.

20.2- C2- AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento a bassa densità l'area di completamento dell'edificazione esistente, occupata da insediamenti residenziali e corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. Questo ambito urbanistico è costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati al centro del lotto (villette e costruzioni a schiera), con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 7,50 (mt. 4,50 nell'area individuata con una stellina)

H media – Altezza media: 6,50 (mt.4,00 nell'area individuata con una stellina)

ARTICOLI IN VARIANTE

20.1- C1- AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

Definizione: Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti.

E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati da edifici centro lotto (villette singole, edifici a schiera ed edifici plurifamiliari a due/tre piani) con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 9,50.

H media – Altezza media: 8,50.

20.2- C2- AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento a bassa densità l'area di completamento dell'edificazione esistente, occupata da insediamenti residenziali e corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. Questo ambito urbanistico è costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati al centro del lotto (villette e costruzioni a schiera), con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 8,50 (mt. 6,50 nell'area individuata con una stellina)

H media – Altezza media: 7,50 (mt.5,50 nell'area individuata con una stellina)

ARTICOLO VIGENTE

ART. 10	PARCHEGGI PRIVATI												
	<p>In ogni intervento di nuova costruzione, di sopraelevazione, di ampliamento nonché nelle ristrutturazioni e risanamenti qualora vi sia un aumento di SLP, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ai seguenti rapporti tra parcheggio privato e SLP che varia come segue in relazione alle specifiche destinazioni d'uso:</p> <table data-bbox="320 555 1145 757"><tr><td>a) residenziali</td><td>1/3 Slp.</td></tr><tr><td>b) commerciali</td><td>1/1 Slp.</td></tr><tr><td>a) uffici</td><td>1/2,5 Slp.</td></tr><tr><td>b) attività ricreative, ristoranti, ecc.</td><td>1/2 Slp.</td></tr><tr><td>c) alberghi, pensioni</td><td>1/2 Slp.</td></tr><tr><td>d) industria ed artigianato</td><td>1/6 Slp.</td></tr></table> <p>Gli interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti se volti a realizzare nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperire gli spazi per parcheggi pertinenziali pari ad 1mq. ogni 3mq di SLP e comunque non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume abitabile del piano sottotetto sino ad un massimo di mq. 25,00 per ogni unità abitativa..</p> <p>Gli spazi ad uso parcheggio privato devono:</p> <ul data-bbox="368 1025 1246 1126" style="list-style-type: none">• essere computati escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe, ecc.• avere dimensioni planimetriche non inferiori a mt. 2,50x5,00 <p>Per le nuove edificazioni residenziali, una quota di parcheggio privato pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare, dovrà essere ubicato in area esterna alla recinzione.</p> <p>I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di spazio nell'area pertinenziale, di non disponibilità, di inidoneità del terreno o per particolari caratteristiche morfologiche dello stesso, le aree a parcheggio possono essere individuate in spazi non contigui all'area d'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e posti in un raggio massimo di mt. 100 dall'area dell'intervento, previo atto unilaterale d'impegno di asservimento, regolarmente registrato e trascritto.</p>	a) residenziali	1/3 Slp.	b) commerciali	1/1 Slp.	a) uffici	1/2,5 Slp.	b) attività ricreative, ristoranti, ecc.	1/2 Slp.	c) alberghi, pensioni	1/2 Slp.	d) industria ed artigianato	1/6 Slp.
a) residenziali	1/3 Slp.												
b) commerciali	1/1 Slp.												
a) uffici	1/2,5 Slp.												
b) attività ricreative, ristoranti, ecc.	1/2 Slp.												
c) alberghi, pensioni	1/2 Slp.												
d) industria ed artigianato	1/6 Slp.												

ARTICOLO IN VARIANTE

ART. 10	PARCHEGGI PRIVATI												
	<p>In ogni intervento di nuova costruzione, di sopraelevazione, di ampliamento nonché nelle ristrutturazioni e risanamenti qualora vi sia un aumento di SLP, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ai seguenti rapporti tra parcheggio privato e SLP che varia come segue in relazione alle specifiche destinazioni d'uso:</p> <table data-bbox="316 488 1145 689"><tr><td>a) residenziali</td><td>1/3 Slp.</td></tr><tr><td>b) commerciali</td><td>1/1 Slp.</td></tr><tr><td>e) uffici</td><td>1/2,5 Slp.</td></tr><tr><td>f) attività ricreative, ristoranti, ecc.</td><td>1/2 Slp.</td></tr><tr><td>g) alberghi, pensioni</td><td>1/2 Slp.</td></tr><tr><td>h) industria ed artigianato</td><td>1/6 Slp.</td></tr></table> <p>Gli interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti se volti a realizzare nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperire gli spazi per parcheggi pertinenziali pari ad 1mq. ogni 3mq di SLP e comunque non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume abitabile del piano sottotetto sino ad un massimo di mq. 25,00 per ogni unità abitativa..</p> <p>Gli spazi ad uso parcheggio privato devono:</p> <ul data-bbox="368 958 1246 1061" style="list-style-type: none">• essere computati escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe, ecc.• avere dimensioni planimetriche non inferiori a mt. 2,50x5,00 <p>Per le nuove edificazioni residenziali, una quota di parcheggio privato pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare, dovrà essere ubicato in area esterna alla recinzione.</p> <p>I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di spazio nell'area pertinenziale, di non disponibilità, di inidoneità del terreno o per particolari caratteristiche morfologiche dello stesso, le aree a parcheggio possono essere individuate in spazi non contigui all'area d'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e posti in un raggio massimo di mt. 150 dall'area dell'intervento, previo atto unilaterale d'impegno di asservimento, regolarmente registrato e trascritto.</p> <p><i>“Con esclusione degli interventi di nuova edificazione ed esclusivamente nei casi in cui sia tecnicamente non possibile realizzare il parcheggio privato, è possibile monetizzare l'intero od una quota del parcheggio privato con modalità e costi da stabilirsi con specifico atto amministrativo.”</i></p>	a) residenziali	1/3 Slp.	b) commerciali	1/1 Slp.	e) uffici	1/2,5 Slp.	f) attività ricreative, ristoranti, ecc.	1/2 Slp.	g) alberghi, pensioni	1/2 Slp.	h) industria ed artigianato	1/6 Slp.
a) residenziali	1/3 Slp.												
b) commerciali	1/1 Slp.												
e) uffici	1/2,5 Slp.												
f) attività ricreative, ristoranti, ecc.	1/2 Slp.												
g) alberghi, pensioni	1/2 Slp.												
h) industria ed artigianato	1/6 Slp.												

ARTICOLO VIGENTE

ART. 11	AUTORIMESSE PRIVATE
	<p>In ogni intervento di nuova costruzione, di sopraelevazione, di ampliamento, di ristrutturazione e di risanamento, qualora vi sia un aumento di SLP rispetto a quelle esistenti, in aggiunta alla quota di parcheggio privato di cui al precedente articolo, è obbligatorio realizzare un'autorimessa o un parcheggio coperto o un fabbricato accessorio ad uso autorimessa (disciplinato nel prossimo articolo) nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">• un posto macchina per ogni singola unità immobiliare residenziale;• due posti macchina per volumetrie superiori a 300 mc. per singola unità immobiliare ad uso residenza;• un posto macchina ogni quattro posti letto per unità immobiliari ad uso turistico-alberghiero ed agriturismo;• Per i complessi ricettivi di altra natura o realizzati su aree di interesse collettivo la dotazione di parcheggi coperti sarà definita da una apposita convenzione. <p>Negli ambiti del sistema insediativo classificati come nuclei ed agglomerati di antica formazione e negli ambiti urbani saturi, ed a condizione che nell'intervento edilizio da realizzarsi sia provata l'impossibilità di realizzare la quota obbligatoria dello spazio auto coperto è possibile realizzarlo tutto o in parte in altre costruzioni oppure nelle costruzioni accessorie ad uso autorimessa purchè siano poste entro una distanza non superiore a mt. 150.</p> <p>Nella fattispecie di cui sopra, contestualmente all'inoltro della richiesta di atto abilitativo (P.di C.) o di Denuncia di Inizio di Attività, per l'intervento edilizio sul fabbricato principale, sarà necessario includere anche l'intervento relativo alla realizzazione del posto auto coperto certificandone la conformità urbanistico-edilizia. A lavori ultimati, contestualmente all'inoltro della richiesta di agibilità delle singole unità immobiliari dovrà essere presentato regolare atto unilaterale d'impegno di asservimento regolarmente registrato e trascritto.</p> <p>Le autorimesse o i posti auto coperti qualora rientranti nella fattispecie di cui al comma 1 dell'art.66 della L.R. 12/2005 ed il cui rapporto pertinenziale è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per se' e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo da trasciversi nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 69 comma 1 e 2 della suddetta legge Regionale costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le loro superfici, anche in eccedenza rispetto alla quota minima di legge, non concorrono alla determinazione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione</p>

ARTICOLO IN VARIANTE

ART. 11	AUTORIMESSE PRIVATE
	<p>In ogni intervento di nuova costruzione, di sopraelevazione, di ampliamento, di ristrutturazione ovvero ove vi sia un incremento di SLP maggiore di mq. 50 rispetto a quelle esistenti, in aggiunta alla quota di parcheggio privato di cui al precedente articolo, è obbligatorio realizzare un' autorimessa o un parcheggio coperto o un fabbricato accessorio ad uso autorimessa (disciplinato nel prossimo articolo) nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">• un posto macchina per ogni singola unità immobiliare residenziale;• due posti macchina per volumetrie superiori a 300 mc. per singola unità immobiliare ad uso residenza;• un posto macchina ogni quattro posti letto per unità immobiliari ad uso turistico-alberghiero ed agriturismo;• Per i complessi ricettivi di altra natura o realizzati su aree di interesse collettivo la dotazione di parcheggi coperti sarà definita da una apposita convenzione. <p>Negli ambiti del sistema insediativo classificati come nuclei ed agglomerati di antica formazione e negli ambiti urbani saturi, ed a condizione che nell'intervento edilizio da realizzarsi sia provata l'impossibilità di realizzare la quota obbligatoria dello spazio auto coperto è possibile realizzarlo tutto o in parte in altre costruzioni oppure nelle costruzioni accessorie ad uso autorimessa purchè siano poste entro una distanza non superiore a mt. 150.</p> <p>Nella fattispecie di cui sopra, contestualmente all'inoltro della richiesta di atto abilitativo (P.di C.) o di Denuncia di Inizio di Attività, per l'intervento edilizio sul fabbricato principale, sarà necessario includere anche l'intervento relativo alla realizzazione del posto auto coperto certificandone la conformità urbanistico-edilizia. A lavori ultimati, contestualmente all'inoltro della richiesta di agibilità delle singole unità immobiliari dovrà essere presentato regolare atto unilaterale d'impegno di asservimento regolarmente registrato e trascritto.</p> <p>Le autorimesse o i posti auto coperti qualora rientranti nella fattispecie di cui al comma 1 dell'art.66 della L.R. 12/2005 ed il cui rapporto pertinenziale è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per se' e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo da trasciversi nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 69 comma 1 e 2 della suddetta legge Regionale costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le loro superfici, anche in eccedenza rispetto alla quota minima di legge, non concorrono alla determinazione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione</p>

ARTICOLO VIGENTE

ART. 12	COSTRUZIONI ACCESSORIE AD USO AUTORIMESSA
	<p>Per costruzioni accessorie ad uso autorimessa si intendono quelle piccole costruzioni che sono al servizio e di completamento delle costruzioni principali adibite a residenza-</p> <p>Le costruzioni accessorie ad uso autorimessa possono essere realizzate solo se specificatamente ammesse nei singoli ambiti urbanistici e senza l'obbligo di una verifica plani-volumetrica soltanto nel caso in cui queste rivestano valide soluzioni architettoniche ed ambientali ed affinché siano conformi ai seguenti indici e parametri urbanistici:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Altezza massima interna mt 2,30;2. Altezza massima esterna mt. 2.50 misurata dal terreno circostante naturalmente sistemato al punto più alto dell'estradosso di copertura.3. Superficie lorda di costruzione inferiore ai seguenti parametri:<ul style="list-style-type: none">▪ MQ. 20.00, massimi ammessi per ogni unità immobiliare abitativa;▪ 1/8 dell'area pertinenziale libera da costruzioni;4. Distanza dal ciglio stradale secondo i parametri previsti dall'ambito urbanistico ove è ubicato l'intervento edilizio;5. Distanza dai confini di proprietà:mt 0,00 ovvero possono essere erette anche a confine a condizione che:<ul style="list-style-type: none">• abbiano altezza massima del fronte a confine inferiore a mt. 2,50;• Abbiano uno sviluppo lungo il confine non superiore a 6,00 m., salvo convenzione tra confinanti;• nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima di cui al punto precedente si intende misurata dalla quota inferiore.6. Distanza dai fabbricati esistenti nella stessa proprietà: costruzione in aderenza o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;7. Distanza dai fabbricati esistenti su altre proprietà minimo ml. 5.00. <p>La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%, con altezza massima del fronte di colmo pari a mt. 3,00 ed ubicata a mt 5,00 dal confine.</p> <p>Non sono ammesse le realizzazione di costruzioni accessorie ad uso autorimessa con tipologia prefabbricata in lamiera o similari, neppure se a carattere provvisorio, ad esclusione degli impianti di cantiere per la sola durata degli stessi.</p>

ARTICOLO IN VARIANTE

ART. 12	COSTRUZIONI ACCESSORIE AD USO AUTORIMESSA
	<p>Per costruzioni accessorie ad uso autorimessa si intendono quelle piccole costruzioni che sono al servizio e di completamento delle costruzioni principali adibite a residenza-</p> <p>Le costruzioni accessorie ad uso autorimessa possono essere realizzate solo se specificatamente ammesse nei singoli ambiti urbanistici e senza l'obbligo di una verifica plani-volumetrica soltanto nel caso in cui queste rivestano valide soluzioni architettoniche ed ambientali ed affinché siano conformi ai seguenti indici e parametri urbanistici:</p> <ol style="list-style-type: none">8. Altezza massima interna mt 2,30;9. Altezza massima esterna mt. 2.50 misurata dal terreno circostante naturalmente sistemato al punto più alto dell'estradosso di copertura.10. Superficie lorda di costruzione inferiore ai seguenti parametri:<ul style="list-style-type: none">▪ MQ. 20.00, massimi ammessi per ogni unità immobiliare abitativa Inferiore a mc. 300,00;▪ MQ. 40.00, massimi ammessi per ogni unità immobiliare abitativa Superiore a mc. 300,00;▪ <i>1/8 dell'area pertinenziale libera da costruzioni;</i>11. <i>Distanza dal ciglio stradale secondo i parametri previsti dall'ambito urbanistico ove è ubicato l'intervento edilizio;</i>12. Distanza dai confini di proprietà: da mt 1,50 a mt. -0,00 ovvero possono essere erette anche a confine a condizione che:<ul style="list-style-type: none">• abbiano altezza massima del fronte a confine inferiore a mt. 2,50;• Abbiano uno sviluppo lungo il confine non superiore a 6,00 m., salvo convenzione tra confinanti;• nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima di cui al punto precedente si intende misurata dalla quota inferiore.13. Distanza dai fabbricati esistenti nella stessa proprietà: costruzione in aderenza o avere da questi distanza non inferiore a mt. 1,50 m.;14. <i>Distanza dai fabbricati esistenti su altre proprietà minimo ml. 5.00.</i> <p>La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%, con altezza massima del fronte di colmo pari a mt. 3,00 ed ubicata a mt 5,00 dal confine.</p> <p>Non sono ammesse le realizzazione di costruzioni accessorie ad uso autorimessa con tipologia prefabbricata in lamiera o similari, neppure se a carattere provvisorio, ad esclusione degli impianti di cantiere per la sola durata degli stessi.</p>

ARTICOLO VIGENTE

ART. 14	CONSERVAZIONE E TUTELA DELLA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO
	<p>E' fatto assoluto divieto di modificare l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del PGT, asportando variazioni altimetriche superiori in ogni punto a ml. 0,30.</p> <p>Chiunque, sia per scopi edificatori che per qualsiasi altro motivo, intenda apportare variazioni superiori ai limiti di cui sopra, dovrà inoltrare apposita istanza di Permesso di Costruire o presentare apposita DIA, completa della seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none">• rilievo del terreno allo stato naturale, esteso ad una fascia di ml. 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni, in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato, riferito a capisaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);• documentazione fotografica con elaborato planimetrico indicante la posizione degli scatti fotografici;• progetto di sistemazione del terreno completo di planimetria quotata, sezioni e prospetti-vista dalla pubblica via.• Progetto di dettaglio di eventuali opere murarie, verifiche dimensionali come previsto dalle presenti norme ed indicazione della tipologia edilizio-architettonica scelta.

ARTICOLO IN VARIANTE

ART. 14	CONSERVAZIONE E TUTELA DELLA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO
	<p>E' fatto assoluto divieto di modificare l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del PGT, asportando variazioni altimetriche superiori in ogni punto a ml. 0,30.</p> <p>Chiunque, sia per scopi edificatori che per qualsiasi altro motivo, intenda apportare variazioni superiori ai limiti di cui sopra, dovrà inoltrare apposita istanza di Permesso di Costruire o presentare apposita DIA, completa della seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none">• rilievo del terreno allo stato naturale, esteso ad una fascia di ml. 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni, in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato, riferito a capisaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);• documentazione fotografica con elaborato planimetrico indicante la posizione degli scatti fotografici;• progetto di sistemazione del terreno completo di planimetria quotata, sezioni e prospetti-vista dalla pubblica via.• Progetto di dettaglio di eventuali opere murarie, verifiche dimensionali come previsto dalle presenti norme ed indicazione della tipologia edilizio-architettonica scelta. <p>Nei casi in cui l'intervento di modifica della morfologia dell'area naturale sia particolarmente significativo e consistente, ed al fine di una piu' corretta valutazione paesaggistico-ambientale, la Commissione Edilizia puo' richiedere l'elaborato grafico riportante il rendering con l'inserimento fotografico dell'intervento proposto al fine di poterne valutarne l'incidenza e l'impatto nel contesto del costruito territoriale o dell'ambiente naturale.</p>

ARTICOLO VIGENTE

ART. 15	MURI DI CONTENIMENTO e SISTEMAZIONE DELLE TERRE
	<p>Tutti i muri di sostegno delle terre che ad opera ultimata emergano dal terreno per un'altezza massima superiore a ml. 0,30 dovranno essere costruiti in muratura di pietrame, o con paramento esterno in pietrame.</p> <p>I muri di sostegno delle terre non potranno avere altezza superiore a ml. 1,00, al di sopra di tale altezza si adotterà una sequenza di murature a terrazzo ad intervallo di mt. 3,00 con interposte aree a verde piantumate.</p> <p>Il terreno sistemato nella fascia di arretramento dal confine di proprietà sino ad una profondità di mt 5,00, non potrà avere pendenza/scarpata superiore al 10%.</p>

ARTICOLO IN VARIANTE

ART. 15	MURI DI CONTENIMENTO e SISTEMAZIONE DELLE TERRE
	<p>Tutti i muri di sostegno delle terre che ad opera ultimata emergano dal terreno per un'altezza massima superiore a ml. 0,30 dovranno essere costruiti in muratura di pietrame, o con paramento esterno in pietrame.</p> <p>I muri di sostegno delle terre non potranno avere altezza superiore a ml. 1,00, al di sopra di tale altezza si adotterà una sequenza di murature a terrazzo ad intervallo di mt. 3,00 con interposte aree a verde piantumate.</p> <p>Il terreno sistemato nella fascia di arretramento dal confine di proprietà sino ad una profondità di mt 5,00, non potrà avere pendenza/scarpata superiore al 10%.</p> <p>E' possibile realizzare muri di sostegno delle terre aventi altezza sino a mt. 3,00 solo per comprovata necessità ed a condizione che l'intervento edilizio sia assentito dalla proprietà del fondo confinante tramite specifica convenzione relativa al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.</p>

ARTICOLI VIGENTI (ESTRATTO)

20.3- C1– AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

Definizione: Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti.

E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati da edifici centro lotto (villette singole, edifici a schiera ed edifici plurifamiliari a due/tre piani) con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 8,50.

H media – Altezza media: 7,50.

20.4- C2– AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento a bassa densità l'area di completamento dell'edificazione esistente, occupata da insediamenti residenziali e corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. Questo ambito urbanistico è costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati al centro del lotto (villette e costruzioni a schiera), con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 7,50 (mt. 4,50 nell'area individuata con una stellina)

H media – Altezza media: 6,50 (mt.4,00 nell'area individuata con una stellina)

ARTICOLI IN VARIANTE

20.3- C1– AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'

Definizione: Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti.

E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati da edifici centro lotto (villette singole, edifici a schiera ed edifici plurifamiliari a due/tre piani) con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 9,50.

H media – Altezza media: 8,50.

20.4- C2– AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento a bassa densità l'area di completamento dell'edificazione esistente, occupata da insediamenti residenziali e corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. Questo ambito urbanistico è costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati al centro del lotto (villette e costruzioni a schiera), con possibilità di completamento.

H max – Altezza massima: 8,50 (mt. 6,50 nell'area individuata con una stellina)

H media – Altezza media: 7,50 (mt.5,50 nell'area individuata con una stellina)

ARTICOLO VIGENTE (ESTRATTO)

20.5- A2 - AGGLOMERATI ED EDIFICI RURALI SPARSI

Definizione:

Il Piano delle Regole individua sul territorio, con apposito simbolo a stella, gli agglomerati rurali e gli edifici rurali sparsi, non ricadenti negli ambiti inclusi nel sistema agricolo, che versano in stato di conservazione mediocre e non più utilizzati per usi agricoli.

Questi edifici rurali sono riconosciuti di particolare importanza come manufatti e testimonianze storiche per il costruito territoriale di tipo rurale.

Essi costituiscono un elemento del costruito territoriale da conservare quale parte integrante del paesaggio-ambiente naturale e con valenza di presidio del territorio rurale.

Obiettivi:

Il Piano delle Regole si prefigge per questi particolari manufatti di testimonianza storica del "costruito territoriale rurale", l'obiettivo specifico di facilitarne il recupero, l'uso ed il riuso anche non rurale purché siano mantenute le caratteristiche tipologico-costruttive originarie.

Le prescrizioni tipologiche-costruttive e la disciplina specifica sulle modalità di esecuzione degli interventi edilizi ammessi, sono le stesse previste per gli ambiti di cui alla zona A1 Nuclei di Antica Formazione.

Modalità di attuazione:

Sugli edifici individuati nell'ambito A2 e contrassegnati con il simbolo della stella, sul Piano delle Regole, sono ammesse le seguenti modalità di attuazione:

Prescrizioni particolari:

Costruzioni accessorie ad uso autorimessa: **non ammessa**

Costruzioni minori accessorie: **non ammesse**

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti: **non ammesso**

ARTICOLO IN VARIANTE (ESTRATTO)

20.6- A2 - AGGLOMERATI ED EDIFICI RURALI SPARSI

Definizione:

Il Piano delle Regole individua sul territorio, con apposito simbolo a stella, gli agglomerati rurali e gli edifici rurali sparsi, non ricadenti negli ambiti inclusi nel sistema agricolo, che versano in stato di conservazione mediocre e non più utilizzati per usi agricoli.

Questi edifici rurali sono riconosciuti di particolare importanza come manufatti e testimonianze storiche per il costruito territoriale di tipo rurale.

Essi costituiscono un elemento del costruito territoriale da conservare quale parte integrante del paesaggio-ambiente naturale e con valenza di presidio del territorio rurale.

Obiettivi:

Il Piano delle Regole si prefigge per questi particolari manufatti di testimonianza storica del "costruito territoriale rurale", l'obiettivo specifico di facilitarne il recupero, l'uso ed il riuso anche non rurale purché siano mantenute le caratteristiche tipologico-costruttive originarie.

Le prescrizioni tipologiche-costruttive e la disciplina specifica sulle modalità di esecuzione degli interventi edilizi ammessi, sono le stesse previste per gli ambiti di cui alla zona A1 Nuclei di Antica Formazione.

Modalità di attuazione:

Sugli edifici individuati nell'ambito A2 e contrassegnati con il simbolo della stella, sul Piano delle Regole, sono ammesse le seguenti modalità di attuazione:

Prescrizioni particolari:

Costruzioni accessorie ad uso autorimessa: **ammesse solo in aderenza al fabbricato principale;**

Costruzioni minori accessorie: **ammesse solo in aderenza al fabbricato principale;**

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti: **non ammesso**

ARTICOLO VIGENTE (ESTRATTO)

20.7- AREA A VERDE DI PAUSA DEL COSTRUITO

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano a verde di pausa del Costruito quegli spazi e vuoti posti all'interno dell'insediamento che costituiscono una "non continuità" delle aree urbanizzate, che permettono di poter meglio leggere la qualità del costruito circostante.

Obiettivi:

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obiettivi:
Il mantenimento dello stato di fatto, vietando qualsiasi intervento o forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto alla situazione vigente;
Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
Il mantenimento della qualità complessiva di spazi di verde privato.

Interventi ammessi:

Il Piano delle Regole per tali ambiti ammette i seguenti interventi:
interventi atti ad evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque funzionali alla manutenzione del territorio
interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica

Prescrizioni particolari:

Costruzioni accessorie ad uso autorimessa: non ammesse
Costruzioni minori accessorie: non ammesse

ARTICOLO IN VARIANTE (ESTRATTO)

20.8- AREA A VERDE DI PAUSA DEL COSTRUITO

Definizione:

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano a verde di pausa del Costruito quegli spazi e vuoti posti all'interno dell'insediamento che costituiscono una "non continuità" delle aree urbanizzate, che permettono di poter meglio leggere la qualità del costruito circostante.

Obiettivi:

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obiettivi:
Il mantenimento dello stato di fatto, vietando qualsiasi intervento o forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto alla situazione vigente;
Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
Il mantenimento della qualità complessiva di spazi di verde privato.

Interventi ammessi:

Il Piano delle Regole per tali ambiti ammette i seguenti interventi:
interventi atti ad evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque funzionali alla manutenzione del territorio
interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica

Prescrizioni particolari:

Costruzioni accessorie ad uso autorimessa: ammesse
Costruzioni minori accessorie: ammesse.

