



COMUNE DI MALESCO



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MALESCO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante Semplificata n.1/2020 - ai sensi dell'art. 17 bis, comma 6, L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A. artt. 3.1.3 – 3.2.1 – 3.2.2 – 5.3.1

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del 01/06/2020 n° 7

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

B

Data: APRILE 2021

Agg.:

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME

Si riporta ora lo stralcio delle norme riguardanti le aree oggetto di variante n. 1/2020 ai sensi dell'art. 17bis della L.R. 56/77, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione non è stato modificato con la presente variante.

COMUNE DI MALESCO - EROF 0001811 901 15\04\2021 11F 10 CT 1 E920

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto; i tracciati progettati possono subire variazioni limitate, ***all'interno delle fasce di rispetto della viabilità stessa***, in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino varianti al Piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite; esse sono comunque inedificabili.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte e mantenute a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di permesso di costruire o alla S.C.I.A. per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Fatti salvi i valori degli arretramenti proposti per le recinzioni al precedente art. 2.3.5. nonché le deroghe contenute al precedente art. 2.1.8. per i bassi fabbricati, nella seguente tabella vengono evidenziati gli arretramenti richiesti nelle singole zone ai fini dell'edificazione:

TAB. A ARRETRAMENTI				
TIPO DI ZONA	TIPO DI STRADA			
	A	B	C	D
COMUNE DI MALESICO - EROF 0001811 901 15\04\2021 11:10 CT 1 EROF Nuclei antichi (art. 3.2.1.)	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.
Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.)	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.

Aree di completamento (art. 3.2.3. – 3.2.4)	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di nuovo insediamento (art. 3.2.5.)	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.

A = Strada Provinciale e Strada Statale

B = Strada carrabile Comunale o comunque di uso pubblico

C = Strada comunale non carrabile (comprese le mulattiere)

D = Strada Privata

PRGC = Piano Regolatore Comunale Generale

P. di R.= Piano di Recupero

P. P.E. = Piano Particolareggiato Esecutivo

Esist. = distanza esistente

In sede di progettazione e realizzazione della circonvallazione per Finero dovranno essere osservate le misure di mitigazione e compensazione indicate al capitolo 7 del Rapporto Ambientale (Variante VS2009). L'individuazione delle eventuali aree boschive interferite dalla realizzazione del nuovo tracciato viario della circolazione per Finero dovrà fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi, come indicato dall'art.4 del D.Lgs. 227/01 s.m.i. e dagli artt. 3 e 19 della L.R. 4/09 s.m.i., e dovrà risultare indipendente sia dal tipo di classificazione catastale, sia dalle indicazioni di Piano Regolatore. Dovranno essere previste specifiche misure di compensazione ai sensi delle norme nazionali e regionali (D.Lgs. 227/01 s.m.i., L.R.4/09 s.m.i. ed in materia di paesaggio D.Lgs. 42/04 s.m.i.) e tali misure dovranno risultare coerenti con gli standard per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/04. Dovranno inoltre essere previste specifiche misure di compensazione paesaggistica, da ritenersi integrative e non sostitutive degli interventi di compensazione ai sensi della norma forestale (D.Lgs. 227/01 e

L.R. 04/09), e queste dovranno essere stabilite in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche da parte dei competenti uffici.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Le carreggiate della nuova viabilità, urbana, extraurbana e/o interna alle aree di nuovo impianto, siano esse residenziali, a servizi pubblici, turistico-ricettivi, produttivi o commerciali, devono essere adeguate alla caratteristiche definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5.11.2011 e s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

COMUNE DI MALESCO - BOF 0001811 901 15\04\2021 17F 10 CT 1 1820

CAPO II – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - NA - Nuclei antichi.

1) **Oggetto dell'area:**

parti del territorio urbano dove l'impianto urbanistico e l'edificazione risalgono ad epoca remota e dove si riscontrano gli episodi più caratterizzanti dell'architettura tipica locale, se ne propone il pieno recupero funzionale; a tal fine esse vengono individuate quali zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e definite e normate ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s. m. e i.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione e all'interno di essi l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

2) **Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, queste ultime limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su valutazione del Comune supportata dal parere della competente A.R.P.A. o servizio sovracomunale competente per materia e territorio sulla base della normativa vigente.

3) **Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - a) restauro (RC1)
 - b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d)

La ristrutturazione edilizia sia RE1 che RE2 dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione, salvo i casi di grave dissesto statico asseverato da professionista incaricato.

COMUNE DI MALESICO - B.zoF 0001811 991 15\04\2021 11:17 TO CT I 1922C

Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C) e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5) del presente articolo) e RE3 sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al successivo punto 4).

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole della serie B1 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In assenza di Piano di Recupero di cui al successivo punto 4) del presente articolo gli interventi ammissibili in ogni singola categoria di fabbricato saranno i seguenti:

A) Fabbricati denominati "antico architettonico":

i fabbricati di particolare pregio storico-architettonico individuati come tali in planimetria sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto della struttura originaria esterna ed interna, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Il rilascio di permesso di costruire o la decorrenza dei termini per l'efficacia della S.C.I.A. sono subordinati all'ottenimento del parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali; inoltre per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004, n.42 e s.m.i. occorre l'approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Regione Piemonte.

B) Edifici di denominati "antico ambientale":

gli edifici di valore ambientale, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C., sono soggetti ai seguenti interventi: restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO), straordinaria (MS) e ristrutturazione edilizia (RE1 –RE2), ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS).

L'ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS), ovvero l'intervento di ristrutturazione edilizia RE2 con sopraelevazione di mt. 1, è ammesso, *esclusivamente su edifici costituiti da non più di due unità immobiliari residenziali o terziarie*, nella misura massima specificata al successivo punto 5) per i casi di assenza di Piano di Recupero; nel caso di sopraelevazione il massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo dovrà essere di ml.1,00.

Per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le altezze interne esistenti dei locali anche se inferiori a quelle regolamentari; nel caso di altezze inferiori a metri 2,20 è permesso l'ampliamento con sopraelevazione al fine di aumentare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile; in questo caso è ammesso un massimo innalzamento della quota di imposta della copertura e/o di colmo di ml. 1,00: l'aumento volumetrico non verrà computato in quanto necessario per adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie ai fini dell'abitabilità dei locali, non comportante aumento di superficie utile abitabile;

Inoltre, gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente lettera B) saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- intonaci e tinteggiature esterne: sono ammessi esclusivamente intonaci esterni a calce eventualmente tinteggiata; la scelta del colore dovrà avvenire previa ricerca stratigrafica della colorazione originale o in riferimento ai fabbricati adiacenti; la campionatura colori dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale; murature in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tecnologie e dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale. Sono esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, con lavorazione a spacco naturale su tutti i lati e le parti che rimangono a vista; l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 60% e il 90% o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti; nel caso di intervento su edifici esistenti con copertura in piode tradizionali può essere mantenuta la pendenza preesistente anche se non risultante in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento; è vietata la

- posa di pannelli solari su coperture in pietra nei casi in cui l'installazione possa implicare un'alterazione inaccettabile delle caratteristiche e dell'aspetto dell'edificio con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici;
- i camini dovranno essere realizzati con muratura in pietrame o similare alla muratura del fabbricato e dovranno essere conformi ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
 - gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale, con larghezza massima di ml. 1,50;
 - è ammesso l'inserimento nelle falde di copertura di lucernari piani, anche apribili, purché di forma rettangolare con base massima di cm. 60 e altezza massima di cm. 100, tranne che su coperture in pietra tradizionale;
 - sono escluse le gronde sporgenti oltre 40 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi e i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
 - taglio verticale e proporzionale delle finestre e delle porte esterne;
 - serramenti in legno con antoni pieni in legno e/o persiane secondo le forme e i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi; esclusi comunque contorni e telai fissi esterni in legno; in alternativa saranno ammessi anche serramenti in legno di tipo verniciato, di tipo termico in PVC o simili, con antoni pieni e/o persiane secondo le forme ed i caratteri dell'architettura spontanea dei luoghi con finitura in simil legno o in tinte in armonia con il colore della facciata. In caso di presentazione di S.C.I.A. è obbligatoria comunque l'acquisizione del parere preventivo favorevole della Commissione Edilizia la quale potrà richiedere una campionatura del serramento;
 - ringhiere esterne in ferro battuto secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale; ringhiere in legno saranno ammesse solo nei timpani al piano sottotetto;
 - scale esterne con struttura e gradini in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm. 4,00;
 - balconi e mensole in pietra, secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea locale; balconi in legno saranno ammessi solo nei timpani al piano sottotetto;
 - acciottolati, selciati e lastricati, anche negli spazi interni;
 - muri divisorii di proprietà con le stesse caratteristiche delle murature dei fabbricati circostanti;
 - cancellate e recinzioni con inferriate il ferro o legno.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale; valgono a tale scopo, a titolo indicativo, gli esempi grafici rappresentati nell'elaborato "CS" allegato in appendice alle presenti Norme

Il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

C) Fabbricati denominati "stalle":

per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso originario di stalla; nel caso di edifici tuttora utilizzati come stalle saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS). Nel caso in cui l'uso sarà di fienile, magazzino, deposito saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS), ristrutturazione edilizia del tipo RE1: in tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco a calce, esclusa quindi qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento;
- coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista, di colore grigio; l'inclinazione delle falde dovrà essere compresa tra il 60% e il 90% o uguale all'esistente, in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti; nel caso di intervento su edifici esistenti con copertura in pioda tradizionali può essere mantenuta la pendenza preesistente anche se non risultante in continuità o conformità con gli edifici contigui o circostanti;
- non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione: in tal caso le finestre dovranno essere quadrate o rettangolari di

modeste dimensioni con voltino superiore e davanzale in pietra o legno secondo le forme tipiche dell'architettura spontanea locale; non saranno ammessi scuri o tapparelle o altri sistemi di chiusura.

Infine, per quei fabbricati di cui al presente punto aventi caratteristiche strutturali, planivolumetriche, di ubicazione che ne consentano una trasformazione in casa di abitazione è ammessa la trasformazione d'uso a fini residenziali; per tali operazioni valgono le norme di cui al punto B).

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

D) Fabbricati “di non particolare pregio” e “moderni o restaurati”:

valgono complessivamente le norme di cui al punto B), inoltre poiché tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione che non tenevano conto delle preesistenze gli interventi dovranno essere rivolti ad un recupero dei caratteri architettonici e stilistici tradizionali. Le superfetazioni inammissibili dovranno quindi essere demolite e non potranno essere ricostruite.

La C.E. potrà consentire deroghe qualora la progettazione preveda un inserimento comunque più armonico dell'esistente nel contesto.

Fatti salvi eventuali altri vincoli, in particolare ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, il rilascio di permesso di costruire è di esclusiva competenza Comunale.

4) Modalità di intervento:

- “Permesso di costruire” secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e delle leggi regionali in materia
- “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” (S.C.I.A.) secondo i disposti dell’art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall’art. 49 della L. 122/2010;
- Piano di Recupero (P. di R.) Legge 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per gli interventi di ogni tipo, comunque necessario per i tipi AS (salvo quanto previsto al precedente punto 3).

In assenza di altre indicazioni del Piano, per Unità Minima di Intervento in caso di P. di R. si intende la cellula edilizia interessata, cioè l'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del Piano.

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie lorda utile esistente (Sul) nel caso di intervento del tipo AS (25mq. di superficie utile netta - Sun - di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero.

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi per i quali la C.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento o imporre particolari arretramenti;

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo RE nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.1., con la prescrizione di utilizzo di portoni di ingresso in legno o con finitura di aspetto simile al legno e con sistemi di apertura che non ingombrino la via pubblica;
- in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada la C.E. potrà imporre arretramenti al posizionamento dell'accesso.

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.2.2. - B - Tessuti edilizi saturi.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti consumati e dalla presenza di un'edificazione estesa; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, le attività culturali e di interesse pubblico a gestione anche privata;
- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: l'artigianato non di servizio per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto, su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e il Servizio Sanitario Pubblico competente per territorio.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
 - manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
 - restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra: restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1, RE2, RE3;
 - demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
 - sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
 - ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. punto d);
 - ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
 - nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8. punto c).
- E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) secondo i disposti dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è obbligatoria la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie utile lorda esistente della costruzione (Sul) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile - Sun - sono comunque ammessi per ogni unità residenziale); fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/98 sul recupero dei sottotetti, anche in aggiunta all'incremento di cui sopra ed esclusivamente per gli edifici uni e bi-familiari, è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti esistenti a condizione che essi possano conseguire le condizioni di corretta abitabilità con un innalzamento massimo delle

quote di imposta e/o di colmo di ml. 1,00 e/o con l'inserimento di abbaini e la realizzazione di nuove aperture: l'incremento volumetrico massimo ammissibile (da conteggiarsi tenendo esclusivamente conto della parte ampliata) sarà di 150 mc.

Ai fini del calcolo del volume esistente (V) o della Sul non si computano quelli indotti da costruzioni non accatastate o non concesse, al netto inoltre di tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per i motivi di cui all'art. 2.3.3.precedente.

Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione AS si applicano i seguenti parametri edilizi:

- If: indice di densità fondiaria massima = vedere presente punto 5
- RC: rapporto di copertura massimo = 80%
- H : altezza massima = 11.50 ml. (o pari all'esistente)
- Np : numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa eventuale mansarda) o pari all'esistente
- Df: visuale libera minima = 10.00 ml.
- arretramenti: vedere Tabella A, art. 3.1.3.; esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 2.1.8. lett. c) l'arretramento minimo deve essere pari a ml. 3,00;
- standards urbanistici se topograficamente indicati, in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo pari a 5,00 mq./120 mc.;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli e/o produttivi (considerata destinazione in contrasto per tale area) è ammesso che il volume dismesso venga trasformato attraverso il tipo di intervento del tipo RE o SE in edificio a destinazione residenziale facendo riferimento, quanto a caratteri architettonici, agli edifici residenziali presenti nel contesto;
- negli interventi di ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) dovrà essere rispettata la seguente prescrizione: nel caso di sopraelevazione la distanza di visuale libera (Df) non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

6) Disposizioni speciali:

Per gli interventi ammessi su edifici confinanti con aree di P.R.G.C. classificate "NA -Nuclei antichi" o che entrino comunque in contatto visivo con tali aree (all'interno di una fascia di profondità non superiore a ml. 50,00) è obbligatorio uno stretto riferimento con l'edilizia storica per quanto attiene a:

- taglio e materiali relativi alle aperture esterne (serramenti in legno anche se verniciato, oscuramento con persiane o antoni in legno con disegno tradizionale);
- materiale di coperture in lastre di pietra tradizionale; saranno ammesse anche coperture in pietra locale di altro tipo purché in lastre a spacco di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie etc.), di spessore minimo cm. 3, a spacco su tutti i lati vista; in cemento con superficie piana; in eternit tipo svizzero; tutte di colore grigio; deroghe al tipo di copertura potranno essere ammesse da parte della Commissione Edilizia solo in caso di situazioni particolari determinate dalle caratteristiche del contesto di inserimento;
- intonaci e tinteggiature esterne (esclusi tutti i tipi di rivestimento esterno tranne quelli in pietra purché si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura dei luoghi).

7) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi sul territorio comunale relativamente agli aspetti geologici e idrogeologici.

Si demanda ai disposti dello studio geologico ed idrogeologico di supporto al P.R.G.C., in particolare agli elaborati: Geo-1 (cap. 8), Geo-9, Geo-10, Geo-11, Geo-19 che, con valore prescrittivo, definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto stabilito nella indagine geologico-tecnica di supporto al P.R.G.C. medesimo.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M.14.01.2008.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consiliare; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

COMUNE DI MALESCO - POF 0001811 991 15\04\2021 17F 10 CT 1 1822