



COMUNE DI TRESIVIO

PROVINCIA DI SONDRIO
AREA EDILIZIA, URBANISTICA
e dei servizi generali di natura tecnica

Prot.4440

Tresivio, 16/10/2024

OGGETTO: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
(ai sensi art.30 del D.P.R. N.380/2001 e ss.mm.ii.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTO il Decreto Sindacale con il quale veniva nominato il Responsabile del Servizio;

VISTA la domanda presentata in data 02/09/2024, prot.3779, dal Geom. MORELLI TOMMASO (cod.fisc. **MRLTMS78D26I829L**) diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 del D.P.R.380/01, riguardante i sottoelencati mappali;

VISTO il Piano di Governo del Territorio entrato in vigore il 04/07/2012 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. della Regione Lombardia dell'avviso di approvazione definitiva avvenuto con d.c.c. n.6 del 24/05/2012;

VISTO il versamento di diritti di segreteria per €10,00 ai sensi dell'art.15, c.10, del D.L. 20.07.92, n.342 e della deliberazione della Giunta Comunale n.10 del 06/02/2017;

MARCA DA
BOLLO DA
€16,00 CON
IDENTIFICATIVO
N.:
01200466812780
ANNULLATA
A CURA DEL
RICHIEDENTE

C E R T I F I C A

che le prescrizioni urbanistiche, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 del D.P.R.380/2001, riguardanti i mappali richiesti, sono quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate di seguito. *(si precisa che le superfici dei terreni sono calcolate da apposito software informatico).*

Sezione:
Foglio: 14 Mappale: 227
Sup. tot. catastale: 121 m2
Tipo: Particella

- NA - Nucleo di antica formazione
Superficie => 121.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Tessuto urbano consolidato
Superficie => 121.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Centro abitato nuovo codice della strada
Superficie => 121.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Centro edificato
Superficie => 121.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Ai sensi del D.Lvo 42-2004 - ExDM69
Superficie => 121.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale
- Fattibilità geologica - classe 2
Superficie => 121.00 m2 pari al 100.00% della sup.totale

Il Responsabile Area Edilizia, Urbanistica
e dei servizi generali di natura tecnica
Arch.

*documento sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.21 del D.Lvo 82/2005*

COMUNE DI TRESIVIO - Prot.0004440 del 16-10-2024 partenza Cat. 6Cl.3

SIMBOLOGIA DI ZONA

NA-Nucleo di antica formazione

*Ambito dei centri storici del comune***1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 05/08/1978, n.457 e dell'art.10 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del PGT.

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria = Preesistente

Rapporto di copertura = Preesistente

Altezza massima = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di demolizione e ricostruzione l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero. Per interventi di demolizione e ricostruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml.9,00. Per gli interventi di recupero dei sottotetti nelle categorie C3-C4-C5, l'altezza massima è aumentabile fino al raggiungimento dei minimi richiesti dalla L.R.12/2005.

4. DISTANZE MINIME*Dal ciglio stradale = Preesistente**Dai confini = Preesistente**Tra edifici = Preesistente*

Per interventi di demolizione e ricostruzione:

- *la ricostruzione del fabbricato potrà mantenere la distanza preesistente dai confini e dai fabbricati solamente se la ricostruzione avviene sullo stesso sedime. La parte di fabbricato eccedente il sedime preesistente dovrà rispettare le distanze tra pareti e confini previste dal Codice civile.*

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Denuncia di inizio attività. |
| | - Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato |
| | - Piano di recupero. |

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art.5 delle presenti N.T.A.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nelle tavole di progetto TAV 2Ca – 2Cb - Nuclei di antica formazione - Gradi di intervento scala 1:500.

7.1. CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico. Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Le opere, da eseguirsi con Permesso di costruire o S.C.I.A., sono quelle previste all'art.3, c.1, lettera c), del D.P.R.380/2001.

La destinazione d'uso deve essere uguale o compatibile con la tipologia edilizia esistente.

7.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto paesaggistico e territoriale.**

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1 - Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "piode"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
- 3 - Restauro dei serramenti originari o realizzazione di quelli nuovi in legno secondo la tipologia tradizionale.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno, con restauro delle parti ammalorate attraverso l'utilizzo di materiali simili a quelli dell'impianto originario.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt.2,40 ed una altezza minima di mt.1,50 senza sovrizzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari, con l'esclusione di tetti a pozzo.
- 7 - Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti
- 8 - Gli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.
- 9 - Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso intervento edilizio diretto.

7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1 - Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture sia riguardo gli edifici oggetto dell'intervento che rispetto agli altri edifici della via. Per gli interventi di modifica della destinazione d'uso, al fine di conseguire i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento di igiene, è consentita la formazione di nuove aperture aventi foggia e dimensione tradizionale, attingendo alla tipologia presente in loco nei fabbricati originali.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria con l'impiego delle sezioni tonde, gronde sporgenti non oltre m.0,80 tranne che sulla facciata principale con balcone dove la gronda può sporgere fino a m.1,20, manto di coperture in "piode"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno e realizzazione di eventuali nuovi balconi con tipologia e materiali tradizionali.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di m.2,40 ed una altezza minima di m.1,50.
- 7 - Possibilità di realizzare interventi di recupero dei sottotetti, con le modalità previste all'art.4.22 delle presenti norme, con conseguente modifica delle altezze dei fabbricati fino al raggiungimento delle misure previste dalla L.R.12/2005.
- 8 - Possibilità di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne
- 9 - Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
- 10- Rimozione degli elementi di contrasto presenti.

Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso intervento edilizio diretto.

7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali in quanto hanno subito** negli anni interventi di trasformazione che hanno in tutto o in parte modificato in maniera sostanziale l'impianto originale.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

La progettazione architettonica negli interventi di ristrutturazione deve essere improntata alla semplicità delle forme ed alla ricerca della sostituzione degli elementi di contrasto ricercando soluzioni architettoniche riferibili alla tipologia locale. Sono consentiti gli interventi previsti dall'art.3, c.1, lett. d), D.P.R.380/2001, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art.35 delle presenti norme. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

- 1 - Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti ed in generale rimozione degli elementi di contrasto quali i rivestimenti di facciata atipici, gli intonaci strollati, le parti in calcestruzzo, ecc.
- 2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno con l'impiego delle sezioni tonde, di gronde sporgenti non oltre m.0,80 tranne che sulla facciata principale con balcone dove la gronda può sporgere fino a m.1,20, manto di copertura in "piode" e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4 - Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di m.2,40 ed un'altezza minima di m.1,50.
- 7 - Possibilità di realizzare interventi di recupero dei sottotetti, con le modalità previste all'art.4.22 delle presenti norme, con conseguente modifica delle altezze dei fabbricati fino al raggiungimento delle misure previste dalla L.R.12/2005.
- 8 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
- 9 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio. Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso intervento edilizio diretto.

7.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o in quanto trattasi di fabbricati di recente costruzione o ristrutturazione.**

Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti c), d) ed e) dell'art.3, c.1, del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e l'intervento di cui al punto e) dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano attuativo con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art.35 e 38 delle presenti Norme. La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.

Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero. È consentito il recupero dei sottotetti, con le modalità previste all'art.4.22 delle presenti norme, con conseguente modifica delle altezze dei fabbricati fino al raggiungimento delle misure previste dalla L.R.12/2005.

8. NORME GENERALI

Nelle categorie C1-C2-C3-C4 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici della architettura dei luoghi ed in particolare:

- balconi in pietra o in legno
- affreschi, decorazioni
- tipologia delle aperture
- tipologia dei serramenti
- ringhiere in ferro
- muratura in pietra o in rasopietra
- struttura del tetto in legno
- orditura gronde in legno
- giardini e/o piante di alto fusto
- portali in pietra

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di progetto dei centri Storici; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse. Qualora un fabbricato ricada anche parzialmente all'interno di due categorie di intervento, si applica la categoria più restrittiva delle due.

9. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tipologie edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano. Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e metodologie di intervento da applicarsi all'arredo urbano.

10. NORME PARTICOLARI

Nelle zone NA a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche, materiche, è consentita la posa dei pannelli fotovoltaici solo sui tetti dei fabbricati classificati C4 e C5.

Nei casi di ricostruzione dei fabbricati, il comune può imporre un arretramento degli stessi dal sentiero o dalla strada. La ricostruzione dei fabbricati identificati nella categoria di intervento C5, se avviene attraverso Piano di recupero può prevedere lo spostamento del sedime del fabbricato purché una parte del nuovo sedime coincida con quello dell'esistente. Gli interventi devono tutelare la presenza dei chiroterri ai sensi della Legge 157/1992, del D.P.R.357/1998, del D.Lgs.152/2006, come dettato dalle Linee guida per la conservazione dei chiroterri del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137.

ARTICOLO B - Classe 2 (Fattibilità geologica con modeste limitazioni)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Si tratta in genere delle aree di versante distanti dai corsi d'acqua, che possiedono inclinazioni medie molto inferiori al 50% ($\approx 26,6^\circ$) e che sono caratterizzate da un sottosuolo con buone o discrete caratteristiche geotecniche. Sono comprese nella classe 2 anche le aree di conoide distanti dal corso d'acqua e protette da opere idrauliche ritenute idonee anche in caso di eventi eccezionali. La ridotta pericolosità di queste zone è condizionata al mantenimento in perfetta efficienza delle opere di difesa idrogeologica esistenti, alla regolare pulizia degli alvei dalla vegetazione ad alto fusto e al mantenimento delle attuali sezioni di flusso mediante periodiche opere di svaso. Nella classe di fattibilità 2 valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) il recupero patrimonio edilizio esistente, limitatamente agli interventi definiti dall'art.3, c.1, lettere a), b), c) del D.P.R.380/2001, è consentito senza integrazioni di carattere geologico.
- 2) le opere di sistemazione idrogeologica, infrastrutture e opere d'interesse pubblico sono consentite a condizione che il progetto sia supportato da una specifica indagine geologico-tecnica secondo quanto prescritto dalle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 maggio 2008).
- 3) Le nuove costruzioni di elevato valore e vulnerabilità idrogeologica (case residenziali, edifici industriali e artigianali, edifici pubblici, box interrati, ecc), gli interventi definiti dall'art.3, c.1, lett. d) del D.P.R.380/2001 con ampliamenti nonché opere che comportano scavi di dimensioni importanti sotto il piano di fondazione di edifici o strade situati nelle vicinanze, dovranno essere supportate da uno specifico studio di carattere geologico-tecnico e idrogeologico secondo quanto prescritto dalle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 maggio 2008), che fornisca le informazioni di carattere geologico-tecnico per la redazione del progetto. L'indagine geologica dovrà in particolare valutare le azioni sismiche (categoria di sottosuolo, categoria topografica, coefficienti sismici), accertare le buone condizioni di stabilità del versante, l'assenza di fenomeni di concentrazione delle acque di ruscellamento superficiale nonché il buono stato di manutenzione e la funzionalità delle opere di difesa idraulica e idrogeologica eventualmente presenti nell'intorno della costruzione. Le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche del terreno di fondazione dovranno essere determinate con opportune indagini geognostiche.

Le aree in classe 2 possono essere la sede di nuovi edifici strategici e rilevanti.