

### Allegato B – Urbanistica

#### USI RESIDENZIALI

⊕ INTERVENTI SOTTOPOSTI ALLE PROCEDURE DELL'ART. 49 L.R. 56/77.

■ NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

▤ AREE EDIFICATE

▥ AREE DI COMPLETAMENTO

▧ AREE DI ESPANSIONE

1	1= NUMERO INDICATIVO DELLE STANZE AMMESSE; 2= VOLUME MASSIMO AMMESSO
2	

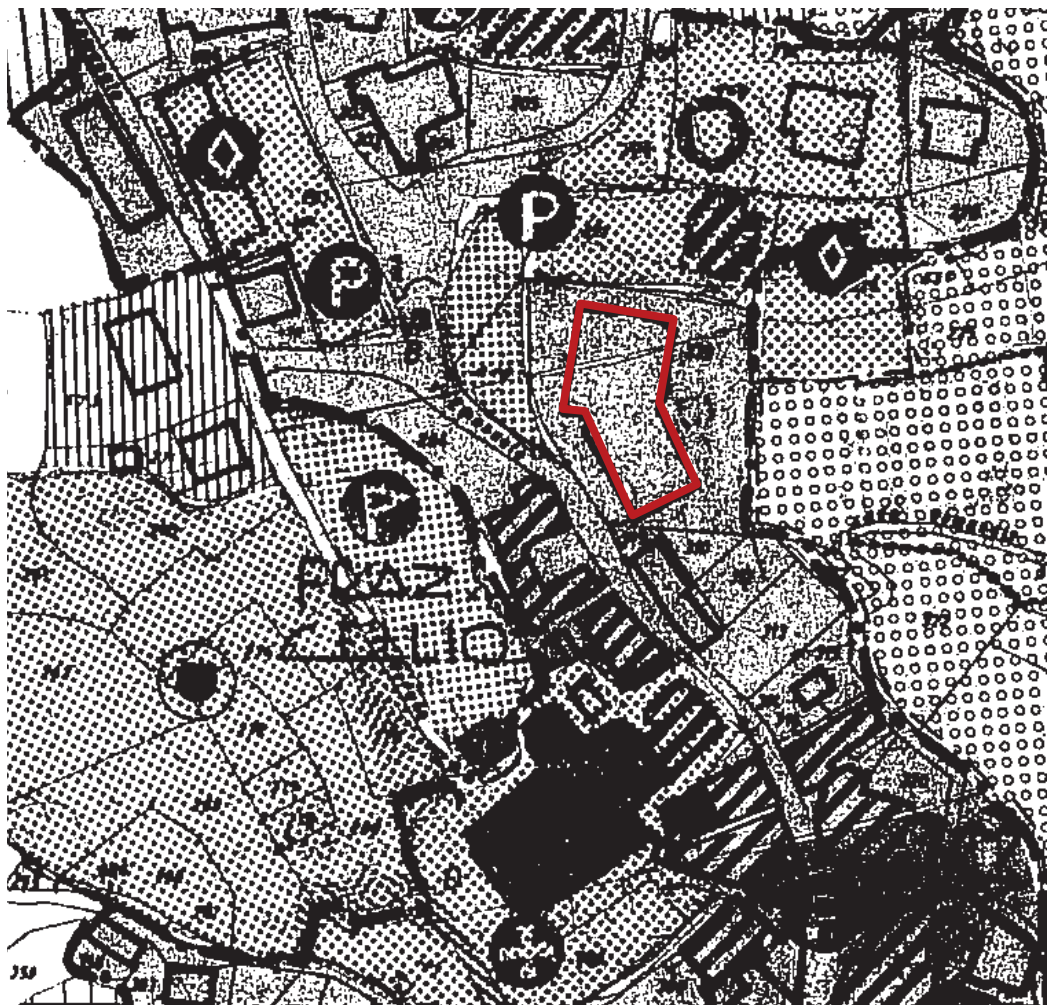


Figura 1: stralcio PRGC vigente ed adottato



Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)1) Definizione:

agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essa, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali.

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, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purchè limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico incaricato) e dell'Unità Sanit.Locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione entro congruo tempo di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.



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 rigoroso RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- nuova costruzione di fabbricati e manufatti accessori per le residenze (NCA) art. 2.1.10;
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1. in casi eccezionali e motivati, semprechè disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dello art. 2.0.1., con particolare riferimento al 4° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali o per i laboratori artigianali a carattere familiare, nei limiti dimensionali di cui all'art. 2.1.10, di tutti i volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpato ad edifici residenziali oppure isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo, o ristrutturazione di tipo RE. Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e specifiche modalità di applicazione.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e L.R. 56/77 art. 56) per gli interventi di tipo MS;
- concessione (Legge 10/77) per gli interventi di tipo RC (RC1 e RC2), RE (RE1 e RE2), DS, DR;

- 51 -

- strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 5.1.2. seguente, lettere a) b) e),

.Lo strumento urbanistico esecutivo è comunque necessario per l'intervento di tipo RU, non ammesso mediante autorizzazione o concessione semplice. Tale strumento può essere definito e delimitato in sede di successivo PPA.

#### 5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al precedente TITOLO II - Capo 1° - per i singoli tipi di intervento;

- nel caso della ristrutturazione urbanistica (RU) l'indice massimo di densità fondiaria è fissato in 3 mc./mq.;

- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR e RU) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;

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

#### 5) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.8. - 2.1.9.

- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi - fogli 1/13 in Appendice);

- l'inserimento di accessori in edifici esistenti viene definito nella osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.10. e con la applicazione di forme e materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi foglio 11/13 in Appendice);

- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, la C.I.E. potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare l'ammissibilità dell'intervento.





**PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

-  Nuclei di Antica Formazione A1 - ZTO A (art. 49)
-  Nuclei minori A2 - ZTO A (art. 50)
-  Aree edificate di vecchio impianto B1 - ZTO B (art. 51)
-  Aree edificate sature B2 - ZTO B (art. 52)
-  Aree edificate consolidate B3 - ZTO B (art. 53)
-  Aree di completamento B4 (art. 54)
-  Aree a parco privato (art. 62)



**ART. 52 - AREE EDIFICATE SATURE - B2 (Z.T.O. B)****Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE**Usi ammessi (art. 43)**

- a) USI RESIDENZIALI
  - a.1 abitazione private di ogni tipo
  - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
  - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
  - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto previo parere ASL)
  - b.4 (1) magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo libero
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
  - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi:
  - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
  - c.3 uffici pubblici
  - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
  - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
  - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
  - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
  - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
  - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
  - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
  - parchi e giardini pubblici: G.3
  - parcheggi: G.4

**Interventi ammessi (art. 6)**

MO - MS - RCA - RCB - REA - REB - DS - Ca

**Modalità:** Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.**Parametri**

La densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammissibili volumi e vani tecnici se necessari. È inoltre ammessa la realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimesse.

IC max	=	75%
H max	=	pari all'esistente
Dc min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
D min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
Vl min	=	ml 10,00

È consentito il recupero dei sottotetti per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante, l'aumento della SL, in questo caso, è sempre ammesso. È ammessa inoltre la chiusura di spazi aperti compresi nella sagoma del fabbricato e pertinenziali a singole unità immobiliari.

**Prescrizioni particolari**

Per quanto concerne il fabbricato condominiale sito in Cellio Capoluogo, compreso tra la scuola materna/elementare e il nucleo storico A1, ogni intervento che interessi i prospetti dovrà essere sottoposto a parere consultivo di compatibilità della Commissione Locale del Paesaggio.

