

CITTA' DI TIRANO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

RETTIFICA ATTI DEL PGT DEL COMUNE DI TIRANO APPROVATO DEFINITIVAMENTE IL 14.03.2012

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

NORME VIGENTI CON EVIDENZIAZIONE DELLE CORREZIONI DA APPORTARE

TIRANO, 28 marzo 2013

CAPO ARRA TECNICA

Comenti ing. Paolo

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DELL'8/4/2013 DI APPROVAZIONE RETTIFICA ATTI DEL PGT DEL COMUNE DI TIRANO APPROVATO DEFINITIVAMENTE IL 14/3/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
Picco dr. sca Paola

16. Dc (Distanza dal confine)

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il confine della proprietà, esclusi i tratti a confine con il ciglio stradale di cui al punto 14. Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle prescritte solo nel caso di specifica previsione nell'ambito di interventi urbanistici preventivi. Potranno comunque essere consentite minori distanze dal confine rispetto a quanto prescritto allorché vi sia impegno del vicino (da trascrivere nei modi e nelle forme di legge) a conservare inedificata dalla nuova parete una fascia di terreno tale da rispettare la De prevista dalle presenti Norme.

ART. 3 MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali si applicano nel caso di prescrizione di intervento urbanistico preventivo; gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A., permesso di costruire convenzionato o altre modalità consentite) Quando vengono prescritti sia gli indici di fabbricabilità che di utilizzazione va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza interpiano esistente o prevista nell'edificio in cui calcolare il volume o la superficie utile.

Per le altezze interne dei locali di abitazione si fa riferimento al titolo terzo del regolamento di igiene tipo; in particolare per i nuclei di antica formazione e l'edilizia storica sparsa si fa riferimento alla del.453 del 04/03 1999, di modifica del titolo terzo del regolamento di igiene.

Per i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, devono in ogni caso essere rispettate le altezze minime previste dalle normative specifiche. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per cui siano previsti fino a quattro alloggi su edifici i cui locali abbiano altezze minori di quelle prescritte ai commi precedenti, tali altezze possono essere mantenute sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree individuate dagli elaborati del P.G.T. o dagli strumenti di attuazione dello stesso, che sono state utilizzate per la determinazione del volume o della superficie utile edificabile, costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati. La completa utilizzazione delle possibilità edificatoria di ciascuna area, secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria ivi previsti, esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza; tale norma si applica, fatta salva la verifica dei nuovi indici, anche per le aree interessate da interventi realizzati in base al precedente P.R.G., al Programma di fabbricazione o alla perimetrazione dei centri abitati ex legge 765/1967. Nel caso di edifici realizzati anteriormente alla applicazione della predetta perimetrazione del centro abitato si considerano invece, utilizzati i soli mappali interessati dalla superficie coperta dell'edificio, alla data di costruzione dello stesso (non sono cioè accettabili frazionamenti speculativi ai fini dell'ottenimento di diritti volumetrici).

Interventi di ampliamento su edifici esistenti, in deroga agli indici e/o alle destinazioni di zona, saranno ammessi nei casi successivamente specificati di volta in volta. Nel caso di lotti contermini ricadenti in più ambiti edificabili, dal confine dell'ambito non è richiesta l'osservanza della distanza Dc qualora i lotti stessi appartengano allo stesso proprietario.

Nel caso di piccoli appezzamenti di terreno e/o reliquati aventi diritto edificatorio non sfruttabile per le dimensioni limitate (ad es. lotti con Sf < rispetto alla Smin), è ammissibile lo sfruttamento dei diritti

edificatori nei seguenti ambiti edificabili con edificazione diretta: R1-R2-R3 e tessuto urbano di completamento. *(inserimento nuova specifica)*

Tale facoltà è ammessa alla condizione che l'indice fondiario non superi del 20% quello ammesso per ogni singolo ambito.

ART. 4 PARCHEGGI

Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di:

1. autorimesse o parcheggi pertinenziali per autoveicoli con una dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e smi e comunque di almeno un posto auto ogni unità immobiliare (si intende per posto auto una superficie per parcheggio, di forma rettangolare, con dimensioni minime pari a 2,30m x 5,00m, accessibile dalla strada mediante corselli, rampe, e passaggi). A questi effetti per nuovi edifici si intendono non soltanto le nuove costruzioni ma anche gli interventi di ristrutturazione che comportino cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle superfici interessate dallo stesso.

Tali parcheggi non sono monetizzabili ma possono essere reperiti anche all'esterno del lotto d'intervento, purché entro un raggio di 1km dall'intervento.

In deroga a quanto stabilito nel comma precedente ed in considerazione della prevista pedonalizzazione del centro storico e dell'azione incentivante al suo recupero prevista nel presente PGT, per il recupero di edifici esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione ed edilizia storica sparsa è sempre possibile la monetizzazione delle superfici dovute ad un prezzo, stabilito dalla Giunta Comunale, ridotto rispetto ai costi effettivi per la costruzione di parcheggi, tenendo in particolare conto gli interventi su edifici mono e bifamiliari..

- 2. Per interventi edilizi esterni ai "nuclei di antica formazione ed edilizia storica sparsa", parcheggi privati aggiuntivi per autoveicoli direttamente accessibili da spazio pubblico, da destinare ad uso esclusivo dei clienti delle attività commerciali, terziarie e ricettive, (queste ultime solo per gli spazi aperti alla clientela esterna all'esercizio ricettivo) dell'artigianato di servizio alla persona e degli studi professionali,in misura di almeno 0,3 mq per ogni mq di SLP. Tali spazi sono da erogare obbligatoriamente per tutti i nuovi interventi sul sedime del lotto d'intervento o nelle sue adiacenze mentre sugli edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento, gli stessi si potranno monetizzare ad un prezzo corrispondente all'effettivo costo per la costruzione di un parcheggio pubblico stabilito con delibera di Giunta Comunale sulla base delle spese sostenute dall'amministrazione per la costruzione di parcheggi.
- 3. spazi da destinare a parcheggio pubblico in misura diversa in base alle destinazioni d'uso, come indicato nel piano dei servizi. Tali spazi sono monetizzabili qualora la proposta della proprietà non sia di gradimento dell'amministrazione comunale. La monetizzazione sarà effettuata ad un prezzo corrispondente all'effettivo costo per la costruzione di un parcheggio pubblico stabilito con delibera di Giunta Comunale.

Lo strumento attuativo può prevedere la costruzione in aderenza sul confine quando vi sia in proposito un accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire:

- in aderenza
- con uguali caratteristiche architettoniche
- sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq.-.

Art. 60.4 Ambito industriale dismesso da recuperare

Si tratta di una vasta area sede per diversi decenni della cartiera, da poco caduta in disuso.

Per essa è possibile intervenire solo con un piano attuativo di recupero/ricostruzione, dei fabbricati esistenti.

Il piano attuativo deve prevedere la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate dalla rispettiva Scheda e comunque non inferiore al 10% della St.

E' comunque ammesso il recupero della SLP esistente.

Nelle Scheda vengono indicati gli aspetti di dettaglio per la realizzazione del piano attuativo.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

H ≤ 12,00 m. (salvo comprovate esigenze di ordine tecnologico)

Ds \geq 5,00 m.

Dc ≥ 5,00 m. (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m.)

De ≥ 10,00 m. (e comunque almeno pari alla altezza dell'edificio più alto).

Deroghe potranno essere ammessa per edifici minori non costruibili in aderenza all'edificio principale per norme di sicurezza.

La superficie da destinare a parcheggio privato non potrà comunque essere inferiore a 1 mq./10 mc. tenendo in considerazione che il volume è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SLP per un'altezza di ml 3,50 (e comunque non inferiore a mq. 17 per addetto).

Lo strumento attuativo può prevedere la costruzione in aderenza sul confine quando vi sia in proposito un accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire:

- in aderenza
- con uguali caratteristiche architettoniche
- sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mg.

Art. 60.5 Ambito industriale sottoposto a pianificazione attuativa

Si tratta di un'area in parte compresa nel PIP sovra comunale (costituita da reliquati di proprietà comunale) ed in parte in un ambito artigianale industriale 1.

Per essa è possibile intervenire solo con un piano attuativo. Gli indici da utilizzare sono rispettivamente quelli del PIP sovra comunale e dell'ambito artigianale industriale 1, per le rispettive aree di competenza.

Ai proprietari dei capannoni esistenti nell'area contigua, qualora siano proprietari anche di lotti posti in continuità, interni al presente piano attuativo, è data facoltà di ampliarli utilizzando i diritti edificatori dell'area artigianale industriale 1, inserita nel presente PA. Nella scheda vengono indicati gli aspetti di dettaglio per la realizzazione del piano attuativo.

ART. 61 AMBITO ARTIGIANALE "CANTINA VINICOLA"

Si tratta di un ambito destinato esclusivamente alla produzione vinicola; alla commercializzazione ed alle attività complementari a quella principale. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra descritte.

Sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, (quest'ultima senza cambio di destinazione d'uso) così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

ART. 62 VERDE PRIVATO E/O SPAZI SIGNIFICATIVI DA PRESERVARE

Sono le aree destinate alla conservazione ed il mantenimento degli spazi esistenti in quanto ritenuti importanti nel contesto (per visuali o per vicinanza a strade) ed alla conservazione del verde esistente. Sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art 5.1 delle presenti norme.

Il P.G.T. si attua sugli edifici esistenti con intervento diretto; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005 e di ampliamento in misura non superiore al 20% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT. Per gli edifici che avessero già usufruito di tale ampliamento in vigenza del P.R G, tale facoltà non potrà più essere utilizzata.

E' vietata la costruzione nel sottosuolo; ad eccezione della realizzazione di centrali termiche e di parcheggi privati a diretto uso di edifici della stessa proprietà.

ART. 63 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Tali aree derivano da ambiti con caratteristiche di rischio geologico idrogeologico e sismico, individuati nello studio allegato al P.G.T. sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, in fascia 4, con caratteristiche di inedificabilità generale. Al capo 2, art 75.4 delle presenti N.T.A., sono riportate le norme sugli interventi ammissibili.

CAPO 3 AMBITI AGRICOLI

ART. 64 GENERALITÀ

Comprende le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Esse derivano dalla definizione, alla scala di maggior dettaglio, delle aree agricole strategiche del P.T.C.P. e da individuazioni comunali. Solo in alcune di esse è concentrata la possibilità edificatoria (vedi

Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui 'Allegato B'.

Su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

La realizzazione dell'intervento edilizio è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.

Le tipologie edilizie di tutti gli edifici devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale; si dovranno utilizzare materiali di finitura esterna di tipo tradizionale, con trattamento naturale.

E' vietata la realizzazione di strutture prefabbricate in cemento.

Gli edifici ed i manufatti dovranno essere attentamente inseriti nel contesto paesaggistico circostante.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Per Trivigno, la realizzazione di eventuali interventi nelle aree previste, dovrà essere estremamente attento al rapporto con il paesaggio circostante limitando al max. i movimenti terra e ponendo attenzione all'inserimento dei volumi sotto il profilo del rapporto con il contesto paesaggistico e ambientale.

I materiali dovranno essere rigorosamente costituiti da legno trattato al naturale e pietra per le parti a contatto con il terreno.

ART. 65 AREE AGRICOLE A1 ED A2

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dal precedente art. 64 ad esclusione delle stalle per i soli ambiti A1.

Per poter costruire nelle aree agricole A1 ed A2 è necessario vincolare terreni coltivati di proprietà o in affitto aventi SAU (superficie agricola utile) complessiva superiore a 4.000 mq.

Il piano si attua con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Indici urbanistici: vedi l'art. 59 della L.R. 12/05

Altezze e distanze:

 $H \le 7,50$ ml. Per Trivigno $H \le 6,00$ ml.

Ds ≥ ml 20,00 e comunque nel rispetto del Codice della strada

Dc≥ 5,00 m. (per nuovi edifici)

Dc≥15,00 m. (per nuovi edifici destinati al ricovero e all'allevamento degli animali)

De≥ 10,00 m. (per nuovi edifici, se almeno uno degli edifici prospicienti è destinato ad abitazione)

Rc <= 0,30 mq/mq.

La volumetria edificata non potrà comunque superare, per ciascuna azienda:

V per le abitazioni rurali ≤800 mc.

V per le attrezzature e gli impianti strumentali ≤3500 mc. in A1 e ≤4200 mc in A2,

Sm=800 mq

Sd≥50%

I progetti relativi alla realizzazione di stalle in località Trivigno dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza.

CAPO 4 AMBITI DESTINATI ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO DIVERSE

ART. 66 AMBITI PER LA VIABILITÁ E FASCE DI RISPETTO

Art. 66.1 Infrastrutture stradali e ferroviarie di interesse sovracomunale

Ai sensi dell'art. 102 bis della L.R.12/05, sono state riportati i tracciati con le relative misure di salvaguardia, provenienti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale.

In particolare due alternative di tracciato della S,S.38, entrambe interessanti il comune di Tirano:

"progetto definitivo per appalto integrato denominato S.S.38- Lotto 4, Variante di Tirano dallo svincolo di Stazzona allo svincolo di Lovero (con collegamento alla dogana di Poschiavo)";

"progetto definitivo per appalto integrato denominato S.S.38- Lotto 4:,Nodo di Tirano Tratta "A" (svincolo di Bianzone- svincolo La Ganda) e tratta "B" (Svincolo La Ganda- Campone di Tirano).

Inoltre sono stati riportati due tracciati ferroviari :

il prolungamento della linea ferroviaria Colico Tirano in direzione Bormio;

Il tracciato di connessione della stazione di Tirano con il traforo del Mortirolo secondo la proposta riportata nel P.T.R.A.

L'individuazione di tali infrastrutture ha carattere prescrittivo. Su di esse è stabilita una fascia di rispetto, inedificabile, dal ciglio dell'infrastruttura, rispettivamente di 100 metri per i tracciati della S.S.38 e di 30 metri per quelli della linea ferroviaria. Per gli edifici esistenti, all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi solo gli interventi di recupero di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

Art. 66.2 Aree per la viabilita' di interesse comunale

Sono le aree della viabilità esistente o destinate alla realizzazione delle infrastrutture viarie di interesse comunale e dei relativi raccordi .

In tali zone è fatto divieto di qualsiasi intervento edilizio, salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali edifici esistenti. Le tavole PR1 riportano anche i tracciati della viabilità ciclo pedonale prevista.

Nella tavola di sintesi del piano dei servizi PS3 sono riportati gli snodi della mobilità veicolare: due svincoli a rotatoria- uno lungo la S.S.38 in corrispondenza del ponte sull'Adda e l'altro in sponda sinistra dell'Adda incrocio via Artigianato via 4 Novembre e la cosidetta "tangenzialina". Per quest'ultima lo sviluppo progettuale è subordinato ad un preliminare confronto con ANAS, ente attuatore della nuova SS38, alfine di accertare la compatibilità fisica e funzionale con il progetto della S.S.38 "variante del Poschiavino".

Per i due svincoli a rotatoria e specificamente per quello posizionato lungo la S.S.38 sulla struttura dell'attuale ponte sull'Adda, la previsione dovrà essere sottoposta ad un approfondito studio del traffico

ALLEGATO C – SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI (PA)

COMUNE DI TIRANO (SO)



Piano di Governo del Territorio

PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-9

Legenda

A A

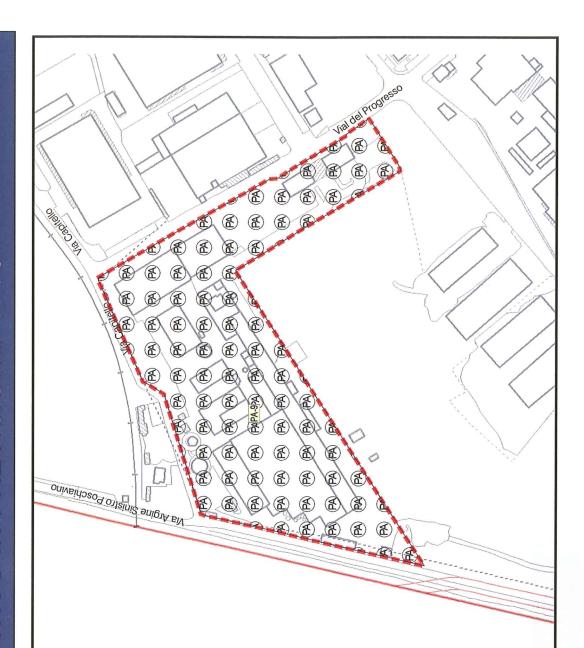
Piano attuativo (PA) in previsione

Ambito industriale dismesso da recuperare

Piano attuativo	PA-9
St (m²) circa	39.407

Destinazione d'uso principale

Produttiva art. 5.2 N.T.A.



PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-9

Descrizione

L'area è attestata sulla Via Progresso ed è interclusa nell'area artigianale della città, sede per diversi decenni della cartiera ora dismessa. Per essa è possibile intervenire solo con un piano attuativo esteso a tutta l'area.

Prescrizioni progettuali

Nel P.A. dovrà essere previsto un riordino generale dell'area e dei volumi edilizi.

Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione e la ricostruzione parziale o totale degli edifici esistenti nel rispetto della volumetria e della superficie lorda preesistente.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 150 mq.-.

Vedi art. 60.4 delle N.T.A. del Piano delle regole.

COMUNE DI TIRANO (SO)



Piano di Governo del Territorio

PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-19





(PA) (PA) Area Piano Attuattivo (PA) in previsione

Area di concentrazione dei volumi

Area individuata per servizi

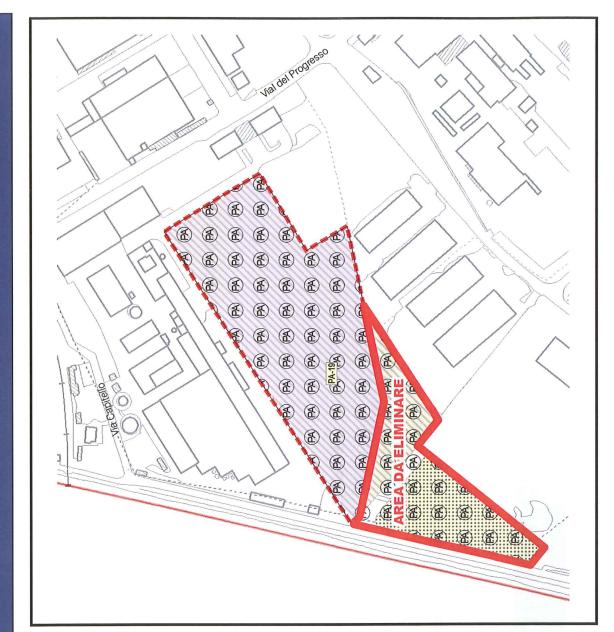
Ambito artigianale-industriale 1

Ambito artigianale-industriale 2 - P.I.P. sovracomunale estratto dal Piano Attuativo PA-19

Destinazione d'uso principale	Produttiva art. 5.2 N.T.A.
Piano attuativo	PA-19

Ut (1.00 m ² /m ²)	Ut $(0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2)$
Ambito artigianale-industriale 1	Ambito artigianale industr P.I.P. sovra comunal
(m) circa	(m²) circa
24.538	5.983

riale 2



PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-19

Descrizione

L'area è attestata sulla traversa di Via Progresso <mark>ed</mark> è interclusa nell'area artigianale della città, <mark>in parte l'area è compresa in ambito artigianale-industriale</mark> 2 nell'area P.I.P. sovra comunale (costituita da reliquati di proprietà comunale) ed in parte in ambito artigianale-industriale 1-. Quest'ultimo era la parte non edificata del complesso "ex cartiera". Con la dismissione dello stabilimento l'intera proprietà è stata suddivisa in 2 ambiti nel presente piano delle regole PR

- 1° ambito edificato in cui si prevede il recupero dei fabbricati con Piano Attuativo (cfr. PA-9);
- 2° ambito libero da edificazione inserito nel PA-19.

Prescrizioni progettuali

In considerazione delle problematiche particolari dell'ambito, i proprietari, anziché la cessione del 10% della Superficie fondiaria come generalmente stabilito per le aree produttive (Cfr. art. 10 N.T.A. del piano servizi PS) dovranno sistemare a proprie spese l'area per la raccolta differenziata dei rifiuti, già di proprietà comunale, secondo lo studio di fattibilità redatto dall'U.T.C., approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 142 del 21/09/2011, fino alla corresponsione dell'importo dovuto e come sarà meglio individuato nel dettaglio all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq.-.

Vedi art. 60.5, 34 e 37 ultimo comma delle N.T.A. del Piano delle regole.