



Comune di Esine
Provincia di Brescia

REGOLAMENTO PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 20.02.2019

art. 1 Finalità

Con il presente regolamento l'Amministrazione Comunale, intende valorizzare il **proprio** patrimonio edilizio montano esistente e da recuperare e ne definisce le condizioni e modalità di intervento al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi e architettonici tradizionali locali, sulla base degli indirizzi e criteri generali di seguito indicati e purché il loro recupero sia significativo al fine della salvaguardia del contesto ambientale.

Gli interventi edilizi ammessi devono essere volti al mantenimento e recupero dell'architettura tradizionale di montagna, evitando fenomeni di nuova urbanizzazione e di alterazione paesaggistico-ambientale degli edifici e dei luoghi.

Art. 2 Elaborati tecnici

Per il recupero del patrimonio edilizio montano vengono individuati i seguenti documenti, aggiornabili, su scorta dell'U.T., dalla Giunta Comunale:

- localizzazione del patrimonio edilizio montano esistente;
- relazione tecnico-illustrativa con abaco delle tipologie e tecnologie costruttive;

Art. 3 Vincoli progettuali

Gli elaborati tecnici di cui al precedente art. 2 sono da intendersi come prescrittivi, come pure le indicazioni che verranno fornite in relazione alla conservazione o ampliamento del volume esistente, all'uso dei materiali e alle tipologie e tecnologie costruttive; è da considerarsi vincolante anche la posizione e la dimensione del sedime del fabbricato nonché il volume esistente fuori terra.

Art. 4 Destinazioni d'uso

Per gli interventi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio montano sono ammesse destinazioni d'uso di tipo abitativo a condizione che non siano destinazioni permanenti ma quindi solo temporanee.

Art. 5 Salvaguardia della legislazione tecnica

Oltre a quanto disposto dalle presenti norme e nella relazione tecnico-illustrativa, devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia edilizia.

Art. 6 Opere di urbanizzazione e infrastrutturazione del territorio

In linea generale, l'intervento di recupero degli edifici montani sparsi sul territorio comunale non deve dar luogo a interventi di infrastrutturazione, modifiche all'ambiente o all'andamento naturale del terreno.

Eventuali opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per garantire i requisiti minimi di abitabilità riguardanti la realizzazione di infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, la depurazione delle acque reflue, la fornitura di energia elettrica e termica, l'asporto di rifiuti saranno a totale carico del titolare dell'intervento edilizio.

L'Amministrazione Comunale, in tal caso, si riserva la facoltà di individuare ed indicare in maniera prescrittiva le modalità e le opere attraverso le quali tali servizi potranno essere soddisfatti, anche in forma di partecipazione collettiva.

Per quanto concerne la fornitura di energia è ammesso e consigliato l'utilizzo di fonti alternative rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici nel rispetto della normativa tecnica e di settore.

Art. 7 Infrastrutture viarie

In generale l'intervento di recupero degli edifici montani sparsi non deve dar luogo alla realizzazione di nuove strade di accesso alla proprietà.

L'Amministrazione Comunale, in base ad un'accurata analisi ambientale, si riserva la facoltà di consentire al richiedente l'intervento di recupero di realizzare una nuova viabilità in mancanza di percorsi viari esistenti.

In caso di comprovata necessità la nuova ed eventuale viabilità, funzionale ad un insieme di manufatti o a un singolo manufatto, dovrà avere le caratteristiche dimensionali di una pista forestale, e il fondo naturale o in stabilizzato, pavimentazione in selciato di pietrame o in calcestruzzo turato a rastrello.

Art. 8 Aree e spazi a parcheggio

Agli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano non si applicano le disposizioni che determinano le quantità minime degli spazi a parcheggio né le autorizzazioni in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati o nei locali a pianterreno di edifici esistenti da destinare ad uso abitativo.

Se gli spazi a parcheggio vengono comunque ritenuti opportuni dalla commissione del paesaggio, questi dovranno essere realizzati riducendo al minimo l'intervento sul territorio e quindi riducendo al minimo scavi e riporti e movimenti di terra in generale che possano modificare l'andamento del terreno naturale.

Art. 9 Criteri e modalità d'intervento

In generale, per gli edifici tradizionali di montagna, conservatisi allo stato originario, sono da privilegiare gli interventi di restauro e risanamento ed è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione.

Non sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione totale degli edifici montani esistenti.

Prima del rilascio del permesso di costruire è prevista la stipula di apposita convenzione con il comune di Esine il cui schema è sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale nella quale devono essere precisate le condizioni e i criteri di intervento, la destinazione d'uso prevista, l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione, la modalità del rifornimento idrico, se previsto, e individuato un adeguato smaltimento dei reflui, le prescrizioni relative alla conservazione del volume esistente, all'uso dei materiali e alle tipologie e tecnologie costruttive; sarà da considerarsi vincolante anche la posizione e la dimensione del sedime del fabbricato nonché il volume esistente fuori terra.

Per tutti gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio montano spetta alla Commissione Paesaggistica verificare la coerenza delle proposte d'intervento con le previsioni della normativa tecnica di settore e della relazione tecnico-illustrativa. La Commissione esprimerà pertanto parere vincolante sulle proposte presentate.

E' vietata la realizzazione di volumi accessori quali autorimesse, depositi, sia fuori terra, seminterrati o interrati che possono disturbare la percezione dell'edificio principale.

Eventuali legnaie da destinarsi propriamente a tale scopo devono essere a dimensione contenuta e realizzate conformemente alla tipologia tradizionale del luogo adiacente all'edificio.

Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in legno secondo le tipologie correnti in zona.

Non sono ammesse recinzioni in rete metallica e di siepi a delimitazione della proprietà.

Non è consentita la realizzazione di elementi di arredo esterno fissi estranei alla tipologia dell'edificio e alla tradizione insediativa locale quali panche o tavoli in cemento, verande, gazebi, tendoni.

Il soggetto titolare degli interventi di recupero ha l'obbligo di provvedere allo sfalcio dei prati e alla manutenzione ambientale delle pertinenze che verranno appositamente regolate all'interno dello schema di convenzione sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 10 Modalità e procedura per l'individuazione dei soggetti titolari degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano

L'individuazione dei soggetti titolari degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano verrà effettuata attraverso espletamento di procedura ad evidenza pubblica, preceduta da un avviso di manifestazione di interesse.

Alla predetta procedura potranno partecipare tutti coloro che saranno interessati a presentare proposte di intervento finalizzate al recupero/riqualificazione degli immobili.

A parità di punteggio, nell'esame delle proposte presentate, verrà data priorità ai residenti in Comune di Esine.

Nel bando di gara verrà individuato l'importo del canone da corrispondere al Comune.

Art. 11 Durata della convenzione

La convenzione avrà durata di anni 6 rinnovabili per un massimo di 6 volte.

All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata apposita polizza assicurativa sull'immobile a copertura di eventuali danni causati a terzi.

art. 12 Schema procedurale

- a) Ufficio Tecnico: individua gli immobili oggetto di intervento edilizio mediante relazione tecnico-illustrativa;
- b) Giunta Comunale approva la proposta di individuazione e relazione tecnico-illustrativa redatta dall'Ufficio Tecnico;
- c) Giunta Comunale - Ufficio Tecnico: approvazione indirizzi e linee guida per la manifestazione di interesse e indizione del bando di gara;
- d) Ufficio Tecnico: redazione bando di gara e aggiudicazione soggetto privato;

art. 13 Schema di procedimento di approvazione del progetto edilizio

- a) Presentazione Permesso di Costruire con istruttoria dell'Uff. Tecnico;
- b) Commissione per il Paesaggio per espressione parere vincolante;
- c) Acquisizione dei pareri necessari e delle sub-deleghe da parte degli enti competenti;
- d) Giunta Comunale approvazione schema di convenzione;
- e) Stipula della convenzione
- f) Uff. Tecnico rilascio permesso di costruire;