

Provincia di Lecco

COMUNE DI VERDERIO INFERIORE

CENTRO STORICO - ZONA A1

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONA A1 – CENTRO STORICO

PREMESSA:

A – Inquadramento urbanistico

Il Comune di Verderio Inferiore è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lombardia con Deliberazione della Giunta Regionale n° 14615 del 22.2.1982 e pubblicata sulla G.U.R.I. n°105 del 17.4.1982; successivamente integrato con una variante al P.R.G. adottata con Delibera di C.C. n° 105 del 22.12.84 approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 1.10.85 e pubblicata sul B.U.R.L. n°49 del 4.12.85.

Le Norme di attuazione del Vigente P.R.G., all'art. 10.1 prevedono:

“Nelle Zone A1 (contrassegnate con il simbolo P.P.) sono consentiti interventi di consolidamento e restauro conservativo, nonché ristrutturazione edilizia degli edifici privi di caratteristiche storiche ed ambientali con volume pari all'esistente a meno dei volumi superfetativi, tramite interventi edilizi diretti con distanze tra edifici pari o maggiori a quelle esistenti; altezze pari o minori a quelle esistenti e allineamento sul filo stradale determinati dalla Planimetria in scala 1:500 della Zona A1-Centro storico.”

B – Individuazione delle zone di recupero ai sensi della Legge 457 del 05.08.1978

L'adozione delle presenti norme equivale all'individuazione delle Zone di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/78.

La presente normativa recepisce e specifica, in aderenza alle realtà locali, le definizioni e le prescrizioni della Legge 457/78.

+

ART. 1**DELIMITAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Le presenti norme fissano le prescrizioni di intervento per le aree individuate dal P.R.G. in Zona A1 ossia zone "soggette a vincolo e salvaguardia degli insediamenti storico-ambientali".

ART. 2**DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE GENERALI D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI**

Per le destinazioni d'uso esistenti si fa riferimento a quelle rilevate e/o in atto alla data di adozione delle presenti norme.

La normativa è la seguente:

2.1 Zone per attrezzature urbane e standards

La normativa delle zone per attrezzature urbane e di standards è quella del P.R.G. vigente.

2.2 Cortili e Aree a verde privato

Sono vietate le costruzioni di ogni genere.

E' ammesso l'uso e l'attrezzature del verde secondo progetti da approvarsi da parte dell'Amministrazione comunale.

2.3 Aree ad uso agricolo

Sono ammesse le attività non controindicate alla residenza a giudizio dell'Amministrazione comunale su parere conforme dell'Ufficiale Sanitario.

2.4 Caratteristiche generali d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso ammesse nel Centro storico sono le seguenti:

2.4.1 Residenza

Per gli edifici classificati residenziali sono ammessi, nel limite del volume confermato o indicato dalle presenti norme, ampliamenti delle attività esistenti o variazioni della destinazione d'uso esistente al momento della richiesta di Permesso di costruire per attività giudicate dall'Amministrazione comunale compatibili con la qualità della vita nel vecchio nucleo, quali: **servizi sociali, l'artigiano di servizio, piccole unità commerciali, organismi per la vita associativa, per la cultura, lo svago, il tempo libero**, con i seguenti limiti:

- al piano terra, per la superficie non strettamente necessaria quale accessorio per le abitazioni (androni, servizi tecnici, ricovero autovetture, ecc.)
- ai piani superiori è destinabile ad attività non residenziale, per una superficie non superiore al 25% delle intere superfici lorde dei piani dell'edificio, esclusi i vani di uso comune.

L'utilizzazione residenziale di spazi esistenti ad altro uso destinati, è ammessa a condizione che sia possibile ricavare aperture regolamentari sui fronti degli edifici e che i locali da rendere abitabili abbiano l'altezza minima o media di metri 2,70 con il minimo di metri 2,20 e siano adeguati secondo le caratteristiche tipologiche e ai parametri minimi previsti per gli interventi a scala di alloggio e siano compatibili con le prescrizioni generali per gli interventi a scala di edificio.

2.4.2 Artigianato

Per gli edifici a destinazione produttiva sono ammesse attività artigianali compatibili con la residenza su parere dell'Amministrazione comunale, sentito l'ufficiale sanitario.

2.4.3 Tempo libero, servizi sociali

Saranno ammesse le attività di interesse comunitario, giudicate utili da parte del Consiglio comunale.

ART. 3**NORME GENERALI DI INTERVENTO****3.1 Recupero ambientale**

Le tavole di progetto indicano con apposita simbologia la presenza di edifici e di parti di edifici da demolire perché in contrasto con l'ambiente o irrecuperabili. Ogni intervento è subordinato alla contestuale eliminazione degli elementi in contrasto con l'ambiente; rientrano in tali elementi le superfetazioni anche ai singoli piani (quali ampliamenti e sopralti), nonché fatti minori sugli involucri originari, anche essi in

contrasto ambientale (quali volumi per servizi igienici, ripostigli, ecc.) o interessanti aperture, sporti, rivestimenti, colorazioni, infissi, insegne ecc. .

Il Comune può invitare i proprietari ad effettuare i necessari adeguamenti.

Se le situazioni esistenti sono il risultato di interventi effettuati su licenza edilizia concessa o in contrasto con la stessa, il Comune potrà procedere, nei casi di inadempienza, ad interventi sostitutivi, addebitando ai proprietari le spese fatte, salve le eventuali conseguenze di legge a carico degli stessi.

Negli altri casi il Comune potrà sempre procedere ad effettuare le necessarie trasformazioni con la spesa a proprio carico, salvo che ciò debba avvenire a cura e spese di chi opera l'intervento più generale di risanamento.

Quanto sopra, nel rispetto degli articoli 27 e 28 della Legge 457/78.

3.2 Caratteristiche tipologiche e parametri minimi per gli interventi a scala di alloggio

I progetti edilizi all'interno delle aree di risanamento dovranno rispettare le seguenti caratteristiche e parametri minimi alla scala di alloggio:

a – ogni alloggio dovrà disporre di almeno un servizio completo di water, lavabo, bidet, doccia e/o vasca a sedere all'interno dell'alloggio.

b – i locali abitabili potranno essere disposti su più piani contigui, purchè collegati con una scala interna non comune ad altri alloggi.

E' consentito l'uso delle areazioni artificiali con le modalità previste dal vigente Regolamento edilizio per bagni, cucine, scale ed ogni genere di locali accessori.

c – l'altezza minima dei locali abitabili sarà di metri 2,70 (con esclusione di corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti, ripostigli, per i quali è di metri 2,40) salve le minori altezze esistenti per i locali che risultino attualmente già abitati.

d – Per ogni abitante dovrà essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e di mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Superficie minima per alloggio, comunque, di mq. 28,00 per una persona e di mq. 38,00 per due persone.

Nel caso di appartamenti con più di una camera da letto, non è ammesso l'attraversamento delle camere matrimoniali per l'accesso al soggiorno od ai servizi igienici.

e – locali abitabili al piano terreno: sono ammessi locali abitabili a piano terreno purchè l'altezza minima, netta interna, non sia inferiore a metri 2,70 ed i locali siano efficacemente isolati dal terreno sottostante e circostante.

3.3 Prescrizioni per gli interventi a scala di edificio e di più edifici

a – superfettazioni ed elementi in contrasto con l'ambiente

gli interventi esigono comunque l'eliminazione contestuale delle superfettazioni e degli elementi in contrasto con l'ambiente, indicati nella Planimetria del Centro storico contemporaneamente all'intervento stesso.

b – costi

per gli interventi che rientrano nell'ambito dell'edilizia convenzionata, agevolata sovvenzionata, si dovrà tendere ad evitare sprechi, recuperando tutto quanto possibile della situazione attuale.

I costi globali di riqualificazione delle unità immobiliari, al fine di mantenersi nel campo dell'edilizia economico-popolare non potranno, dimostratamente, superare, alla scala dell'unità d'intervento, il costo parametrico delle costruzioni ALER in vigore al momento dell'intervento, aumentato del 30%.

Tale percentuale è considerata quale maggiore onere per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel caso che l'obiettivo del contenimento dei costi non possa essere raggiunto con le modalità sopraindicate, si potrà procedere, a giudizio dell'Amministrazione comunale, con le modalità previste per la ristrutturazione edilizia classe III, mediante la sostituzione parziale e totale delle strutture esistenti.

c - volume

Non è ammesso l'aumento fisico del volume esistente, tranne che nei casi di ristrutturazione edilizia in applicazione dei disposti del Paragrafo 2 della D.C.C. 20.03.2007 n°11 a cui si rinvia.

Sono ammessi locali abitabili nel sottotetto con conferma delle quote preesistenti alla gronda, quindi in assenza di aumenti di volume, anche nei casi di restauro e di risanamento conservativo, purchè la falda di copertura sia dotata di un sufficiente isolamento termico e purchè l'altezza minima netta interna nel punto più basso non risulti essere inferiore a metri 2,10.

In tali casi è consentita l'apertura di lucernari e di abbaini solamente entro le falde orientate all'interno dei cortili e limitatamente ai casi di adeguamento alle prescrizioni relative ai rapporti aero illuminanti.

d – servitù prediali (distanze, servitù ecc.)

Resta inteso che per quanto non espresso dalle presenti norme vale il Codice Civile.

e – trasformazioni interne e destinazioni d'uso

Non è ammesso, in alcun caso, aumentare il numero dei piani esistenti con soprizzo.

E' ammissibile ogni trasformazione interna che, nel rispetto della presente normativa, permetta un migliore uso dell'immobile nei limiti e con le modalità fissate per le varie classi di intervento e per le tecnologie ammesse.

f – aperture

Negli edifici da sottoporre a interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la possibilità di aprire nuove aperture sulle fronti e di razionalizzare quelle esistenti.

Tale possibilità, comunque, rimane legata all'intervento di sistemazione globale delle aperture a livello di almeno un alloggio, con verifica di ammissibilità alla scala dell'intero edificio, purchè non siano in contrasto con le norme del Codice Civile.

g – caratteristiche dei percorsi esterni di ingresso agli alloggi

Tali percorsi costituiti, frequentemente, da scale esterne, loggiati, ballatoi, rientrano negli elementi di caratterizzazione omogenea del vecchio nucleo e nei limiti degli obiettivi del risanamento e, pertanto, vanno salvaguardati.

h – spazi liberi esistenti od occupati da superfetazioni

Tutti gli spazi interni ed esterni, attualmente ineditati, devono essere rigorosamente rispettati e destinati agli usi indicati nella Planimetria del Centro storico.

Tale uso deve intendersi come destinazione prevalente nell'ambito di quelle previste per gli spazi liberi dalla normativa.

In sede di attuazione devono essere ripristinati anche gli spazi alterati ed occupati da superfetazioni indicati negli elaborati di piano.

E' vietato intasare cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi con costruzioni di ogni genere, anche provvisorie.

i – percorsi da aprire o da riattivare al passaggio pedonale

sui percorsi pedonali previsti nella Planimetria del Centro storico o, comunque, ritenuti opportuni dall'Amministrazione comunale, dovrà costituirsi servitù di pubblico transito.

Tali percorsi dovranno essere convenientemente pavimentati ed illuminati secondo le indicazioni delle presenti norme.

l - parcheggi

esclusi gli interventi di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria, è obbligatoria l'adozione di parcheggi asserviti agli edifici secondo i disposti della Legge urbanistica n° 765/67 e del D.l. n°1444/68 nella misura minima di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di costruzione.

La dotazione dovrà essere monetizzata a carico del proprietario e reperita a cura dell'Amministrazione comunale nell'area che il PRG destina a parcheggio, ad eccezione dei casi in cui risulti ammissibile il reperimento all'interno dell'edificio.

Su tali aree potranno essere edificati box continui da cedere, o concedere, a privati (murature con intonaco al rustico, copertura in coppi, serrande in legno).

3.4 Definizione dei tipi di intervento ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78 e criteri applicativi**a – manutenzione ordinaria**

“ Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. ”

Autorizzazione comunale da richiedersi per interventi sugli esterni degli edifici, ammessi in tutte le classi di intervento.

b – manutenzione straordinaria

“ Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. “

1 – Sostituzione di parti strutturali degli edifici: questa operazione deve sempre essere finalizzata allo scopo di conservare le case preesistenti con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere.

Se ci si trovasse di fronte ad un insieme di opere, di tipo sistematico, si sarebbe nelle categorie successive del risanamento conservativo o della ristrutturazione edilizia.

2 – Le opere non possono alterare i volumi delle singole unità immobiliari.

3 – Le opere non devono alterare le superfici delle singole unità immobiliari.

4 – Le opere non devono modificare le vigenti destinazioni d'uso.

L'oggetto dell'intervento di manutenzione sono perciò sempre "singole unità immobiliari" e singoli elementi delle parti comuni dell'edificio, non l'edificio nel suo insieme.

c – risanamento conservativo

“ Sono interventi di risanamento conservativo quel complesso di lavori volti a dotare singole unità immobiliari, che ne siano sprovviste, di adeguati servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, nonché ad effettuare nelle stesse unità immobiliari limitate modifiche distributive interne a condizione che venga conservato l'organismo edilizio originario, nel rispetto dei suoi caratteri architettonici e dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali. “

Tali interventi non dovranno comunque comportare alcuna variazione strutturale od architettonica, salvo che per i volumi tecnici nel caso di adeguamento, e devono risultare come risposta a manifeste esigenze dell'utenza e non devono comportare l'allontanamento neppure temporaneo della stessa.

Questi interventi sono oggetto di Permesso di costruire.

d – restauro

“ Interventi di restauro quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. “

Gli edifici sono da vincolare ai sensi della Legge sulla tutela delle cose d'interesse storico-artistico.

Il metodo d'intervento è quello del restauro scientifico.

Tali interventi sono assentiti con Permesso di costruire gratuito.

3.5 Documentazione minima per la presentazione di progetti

Oltre alla documentazione generale prevista dal vigente Regolamento edilizio sono da allegare sia per gli interventi a scala di alloggio singolo, che per quelli a scala di edifici:

- stralcio della Planimetria in scala 1:500 del Centro storico afferente all'intervento;
- fotografia di tutti i fronti;
- relazione che indichi le caratteristiche tecnologiche e dei materiali e dei colori esistenti e dei materiali e dei colori che s'intendono impiegare.

ART. 4

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

4.1 Comparti

Nelle tavole sono indicati i comparti di definizione progettuale.

Gli interventi potranno riguardare anche semplici porzioni di edifici compresi nel comparto, nei casi ammessi dalle presenti norme e, comunque, sempre per porzioni giudicate organiche ed ammissibili da parte dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione edilizia comunale.

Nei casi di comparti con interventi ammessi solo a scala di edificio è possibile effettuare interventi parziali, anche a scala di singolo alloggio, a condizione che sia stato approvato dall'Amministrazione comunale, con parere favorevole della Commissione edilizia, il progetto di massima della sistemazione edilizia estesa all'intero comparto

4.2 Scala di intervento

Nelle tavole sono indicati con apposita simbologia gli edifici dove è ritenuto ammissibile l'intervento a scala di singolo alloggio e dove l'intervento progettuale è, invece, da riferirsi a scala di edificio.

All'interno degli edifici sono individuabili in fase attuativa unità minime d'intervento ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78 purchè non in contrasto con la precedente definizione.

4.3 Classi di intervento

Le classi d'intervento sono compatibili con le categorie previste dall'art. 31 della Legge 457/78.

4.3.1 Restauro

Sono interventi di restauro, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le esigenze del restauro conservativo qualunque siano i soggetti dell'intervento, sono da considerarsi prevalenti rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 3.3 b- c- d- e- .

Le destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle indicate nelle tavole, dovranno permettere la fruizione con l'adeguata valorizzazione con gli elementi architettonici.

Gli interventi sono ammessi con Permesso di costruire gratuito.

4.3.2 Risanamento conservativo

Sono interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi sono assentiti con semplice Permesso di costruire gratuito

E' ammesso l'utilizzo abitabile di tutto il volume fisico esistente senza modifica della sagoma planivolumetrica dell'edificio nel rispetto delle norme che regolamentano gli ambienti.

4.3.3 Ristrutturazione edilizia

Interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il Piano fissa per tali edifici la conservazione delle parti principali dell'involucro volumetrico e la loro valorizzazione.

E', quindi, ammessa la ristrutturazione interna per il miglior uso secondo le indicazioni di piano ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche con spostamento dei solai intermedi.

E' obbligatoria l'eliminazione contestuale delle superfetazioni e parti in contrasto con l'ambiente.

Nei casi in cui, dimostratamente per contenere i costi, si renda necessaria la sostituzione sia parziale che totale delle strutture esistenti, la riedificazione dovrà avvenire secondo il rilievo del preesistente per quanto riguarda gli allineamenti ed i profili prospicienti gli spazi pubblici, salvo rettifiche di allineamento da limitare alle pareti di involucro non prospicienti su spazi pubblici privi di precise caratterizzazioni ambientali, indicate nelle schede di analisi morfologica, senza comunque incrementare la volumetria esistente, salvo quanto disposto dall'art. 3.3 .

In ogni caso, gli interventi dovranno contemplare il reimpiego degli elementi originali quali portali, ringhiere, contorni ecc. giudicati di pregio ambientale anche se non specificatamente indicati negli elaborati di Piano.

Gli interventi, previa verifica con progetto edilizio, possono risultare qualificabili anche quali manutenzioni straordinarie.

Ammessi gli interventi edilizi diretti con rilascio di Permesso di costruire;

4.3.4 Demolizione

Comprende gli edifici o le parti di edifici di cui è prevista la demolizione nella Planimetria in scala 1:500 del Centro storico.

4.3.5 Interventi di ristrutturazione edilizia sottoposti a Permesso di costruire convenzionato

Corte n°7– lato sud esterno alla corte

Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, è ammessa la trasformazione residenziale dell'intera superficie lorda di pavimento che attualmente risulta essere disposta su più piani; il disegno architettonico dell'intervento, il colore e i materiali da impiegare dovranno essere coerenti con le fronti prospicienti la Via dei Tre Re.

Sono ammesse integrazioni volumetriche di modesta entità, finalizzate esclusivamente al raccordo planivolumetrico con le altezze del contiguo corpo che delimita la corte sul lato est.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi ed aggiuntivi di standard che potranno discendere anche dalle nuove destinazioni d'uso compatibili con quella residenziale;
- l'ubicazione delle autorimesse private pertinenziali;
- l'eventuale applicazione dell'art. 47 della L.R n°12/2005 a cui si rinvia;

Corte n° 15.a

VS.a: Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere accorpate e riordinate le volumetrie dei fabbricati accessori ivi esistenti, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, contenendo il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la formazione di un passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23 e il suo assoggettamento a servitù passiva a favore delle unità immobiliari che si affacceranno sulla Corte n°15 ad intervento ultimato;
- la partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15 da realizzare nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale;
- il completamento del corpo di fabbrica a destinazione residenziale, in estensione dell'edificato preesistente, con volumetria complessiva di mc. 600, con altezza fino a metri 6,50 alla gronda ed allineamenti di colmo coordinati con il contiguo corpo di fabbrica soggetto a ristrutturazione edilizia;
- il coordinamento delle parti aggiunte a completamento con le fronti che prospettano la via Roma, sotto il profilo del disegno architettonico, dei colori e dei materiali da porre in opera;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico Allegato 4 in scala 1:500;

Corte n° 15.b

VS.b: Mediante la sottoscrizione di apposito Atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere demolite le preesistenze ivi esistenti, allo scopo di riqualificare l'edificazione esistente nella corte, contenendo il disordine e l'eterogeneità che attualmente la caratterizza.

L'Atto unilaterale d'obbligo disciplinerà:

- la partecipazione alle spese di formazione delle reti tecnologiche occorrenti a servizio della Corte n°15 da realizzare nel sottosuolo del passo carraio d'accesso alla corte in corrispondenza al civico n° 23, con ripartizione delle spese in proporzione alla volumetria di pertinenza, rispetto alla volumetria totale, a fronte del contestuale assoggettamento a servitù attiva del passo carraio a favore delle unità immobiliari che si affacceranno sulla Corte n°15 ad intervento ultimato;
- la trasformazione dell'edificio preesistente in corpo di fabbrica a destinazione residenziale, con volumetria complessiva di mc. 600, con altezza fino a metri 6,50 alla gronda, con allineamento della quota del colmo del tetto coordinato con il contiguo corpo di fabbrica soggetto a ristrutturazione edilizia, nonché con coordinamento con tale edificio del disegno architettonico, dei colori e dei materiali da porre in opera;
- la demolizione delle preesistenze individuate nella Planimetria del Centro storico Allegato 4 in scala 1:500;
- la formazione delle autorimesse private alla base dell'edificio;

ART. 5

TECNOLOGIE E MATERIALI AMMESSI PER GLI INVOLUCRI E SPAZI ESTERNI

Dall'analisi storico ambientale estesa a tutte le aree di risanamento interne ai nuclei, escludendo gli edifici sottoposti a restauro non è emersa la presenza di particolari caratteri stilistici; elemento permanente è, invece, l'omogeneità delle tecnologie costruttive utilizzate.

Negli interventi sono, quindi, da adottarsi le tecnologie tradizionali, salvo particolari tecniche innovative negli interni, atte allo scopo di ridurre i costi ed i tempi operativi e migliorare l'uso degli alloggi.

E' in tale spirito che vanno intese le norme che seguono:

a – intonaci e colori

Intonaco rustico frattazzato fine con pitture secondo i colori come da campionario approvato dall'A.C.. Sono vietati gli intonaci di tipo plastico.

b – infissi

Finestre in legno preferibilmente tinteggiate in bianco-beige-grigio chiaro, gelosie in legno a ventola e portoni ingresso in legno a doghe pesanti e riquadrature, tinteggiature secondo il campionario approvato dall'A.C..

Ringhiere in ferro in tondino o sbarre quadre poste in verticale, salvo restauro di elementi originali preesistenti, colore come da campionario approvato dall'A.C..

c – contorni – davanzali - soglie

vietati i contorni in marmo alle finestre e portoni salvi la conferma di davanzali e soglie preesistenti e il restauro di elementi originari.

Per i portoni sono ammessi contorni tradizionali in marmo rustico a mazzetta o ad intonaco al civile.

Materiali ammessi, serizzo – granito – beola grigia – pietra molera.

d – copertura

Preferibilmente in coppi vecchi coppi o tegole tipo portoghese al naturale.

Sottogronda con passafuori in legno a vista o perline verniciate come le gelosie.

Canali e tubi pluviali: in lamiera (vietate gronde in c.a.) colorati come le altre parti in ferro come da campionario approvato dall'A.C.

e - balconi

Solo quelli preesistenti e, comunque, solo con lastre sottili di pietra o in c.a. intonacato con mostre in pietra, su mensole in pietra o in c.a. intonacato.

f – scale esterne

Con rivestimento in pietra.

g – spazi esterni al piano terra – cortili - androni

Pavimentazione in porfido preferibilmente a lastre piane o a coste, in lastre di beola arenaria o a giunti e similari.

Sempre, quando possibile, non a copertura totale, ma a corsie, zone ecc. lasciando spazi per tappeti erbosi cespugliati.

h – apparecchiature di illuminazione esterna

Ammesse luci mascherate, faretti, piatti in ghisa smaltata.

Non ammesse le illuminazioni fluorescenti o al neon.

i - insegne

E' vietato qualunque tipo d'insegna ai piani superiori; di norma le insegne dovranno essere contenute nelle luci in vetrina.

Ammessi solo supporti in legno o lamiera verniciata.

Vietato l'uso della plastica e dell'alluminio.

Ammesse le insegne pensili solo se in ferro battuto.

l – impianti tecnologici

le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari, devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo d'impianto.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) devono essere sotterranee o, completamente occultate alla vista.

m – criteri generali di tutela conservativa delle preesistenze e uso dei materiali

- **m. 1** - il paramento esterno in pietra a vista dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato in modo coerente, quando risulti costituire un segno superstito e significativo della storia dell'edificio e, o, del contesto urbano;

- **m. 2** - l'intonaco originario e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardati e confermati.

Altrettanto dicasi per le tinteggiature tradizionali, di carattere locale che saranno da riproporre.

In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante, quali l'intonaco plastico, i rivestimenti ceramici i mattoni paramano e simili.

Nel caso in cui le fronti degli edifici siano frazionate in diverse proprietà, gli interventi di rinnovo dei materiali di rivestimento e le tinteggiature delle fronti potranno essere realizzati in tempi differenti, ma dovranno risultare unitari per tipo di materiale e colore;

- **m. 3** - le tinteggiature dovranno essere di colore tenue e discreto come da campionario approvato dall'A.C. che dovrà essere assunto come riferimento cromatico da parte dei progettisti;
- **m. 4** - le tinte dei serramenti, dei parapetti e delle lattonerie, dovranno essere coordinate con le tinte delle fronti degli edifici;
- **m. 5** - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno essere di legno, perlomeno, nel paramento esterno; le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese;
- **m. 6** - i manti di copertura in cotto, gli stipiti in pietra, i balconi, le inferriate e ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico locale, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati. Diversamente, le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati e dovranno essere sostituiti da tipologie e materiali coerenti con le preesistenze meritevoli di conservazione;
- **m. 7** - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in dovranno avere forma rettangolare o quadrata.
E' prescritto il restauro di aperture circolari solo nei casi di effettive preesistenze, documentabili fotograficamente, solamente se riconducibili alla tradizione locale o se aventi particolare carattere e pregio. E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei;
- **m. 8** - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra;
- **m. 9** - le opere in ferro per esterni per la formazione di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate o rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;
- **m. 10** - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme appariscenti, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso improprio dei materiali costruttivi;
- **m. 11** - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombinature comunali ed incassati nelle murature perimetrali prospettanti strade e spazi pubblici;
- **m. 12** - i cavi elettrici e telefonici dovranno essere riposizionati sotto tracce incassate nelle murature perimetrali prospettanti strade e spazi pubblici;
- **m. 13** - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie.
Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro e ne sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;
- **m. 14** - è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista, quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;
- **m. 15** - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati e completati come le fronti a cui sono adiacenti. E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;
- **m. 16** - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in pietra, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistenti.
Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;
- **m. 17** - i preesistenti muri di recinzione di spazi privati confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, denotanti coerenza con il carattere della Zona, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni.
Diversamente, le preesistenti recinzioni che contrastino con l'ambiente e con il carattere della Zona dovranno essere sostituite da cordoli e muretti in pietra a vista, eventualmente completati superiormente da inferriate aventi disegno elementare e sobrio;

- **m. 18** - non è consentita l'elevazione di ulteriori muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione;
- **m. 19** – non è ammessa la posa in opera di condizionatori entro i vani finestra/portafinestra e su mensole sulle fronti prospettanti strade e spazi pubblici;
- **m. 20** – ad esclusione delle murature in pietra a vista, è consentita la formazione di nuove aperture per vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione;
- **m. 21** - è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;
- **m. 22** - è ammessa l'apposizione di nuove insegne, anche luminose, purchè armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà, equilibrio di forma, di colori e d'immagini;
- **m. 23** non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico preesistenti, negli spazi pubblici ed entro le corti private direttamente accessibili dalle strade, quali i rappezzi delle coperture realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sbalzi di vani o di gabinetti, i tamponamenti di logge originarie e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione e riconducibili in vista, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego, anche interni alle Corti, non recapitanti le acque meteoriche direttamente nelle tombinature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado, anche se di carattere provvisorio, come tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle Norme di zona;

ART. 6 AREE DI STANDARDS

a – Nei casi interventi mirati al potenziamento della destinazione residenziale, non saranno da prevedere ulteriori dotazioni di Standard urbanistici rispetto a quanto già previsto dal PRG;

b – i casi di inserimenti di quote di destinazioni diverse da quella residenziale comportanti affluenza di pubblico saranno disciplinati da Convenzione o da Atto unilaterale d'obbligo; in tali casi, oltre all'applicazione delle clausole regolate dall'art. 47 della L.R n°12/2005 a cui si rinvia, saranno da conteggiare anche i fabbisogni aggiuntivi di parcheggio pubblico derivanti dall'introduzione di nuove destinazioni diverse da quella residenziale, con obbligo di localizzazione della quota di parcheggio concretamente realizzabile nell'ambito dell'intervento stesso e di localizzazione della restante quota di parcheggio nell'intorno più vicino all'ambito dell'intervento, con monetizzazione degli altri tipi di standard.

c - non è consentita la formazione di box fuori terra.

I box preesistenti potranno essere oggetto solo d'interventi di riqualificazione d'iniziativa privata, finalizzati alla formazione di più ampi e funzionali ricoveri per auto, anche coordinati fra più privati e, per quanto possibile, coordinati anche con sistemazioni ambientali di verde privato.

E' facoltà dell'A.C. di proporre il recupero dei box privati in coordinamento con la formazione di ricoveri e parcheggi pubblici, anche interrati, eventualmente in abbinamento a sistemazioni di verde pubblico.

d - qualora sia possibile, negli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia saranno da riservare appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Qualora siano già presenti autorimesse, le stesse possono essere ricollocate in modo da non ostacolare la formazione di ulteriori posti a servizio delle unità abitative che ne siano sprovviste.

Mediante Atto unilaterale d'obbligo si dovranno inoltre prevedere, all'esterno delle proprietà, posti privati riservati allo stazionamento aventi area non inferiore a mq. 15,00; ove ciò non risultasse possibile, gli stessi dovranno essere monetizzati.

Nei casi di trasformazione di volumetrie preesistenti in nuovi insediamenti di carattere direzionale, commerciale, culturale e ricreativo, tali parcheggi privati d'uso pubblico non saranno inferiori a 5 mq. ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento oggetto di trasformazione, con monetizzazione del residuo 50%.

Sono fatte salve le specifiche disposizione dell'Art. . 9 L.R. n° 12/2005 per le medie superfici di vendita.

Si considerano per spazi di parcheggio l'insieme delle aree occorrenti alla formazione sia dei posti riservati allo stazionamento, che alla manovra di accesso quali i corselli che avranno una larghezza non inferiore a mt. 6,00.

Per la formazione degli spazi di parcheggio devono essere utilizzate le aree di pertinenza degli edifici cui esse si riferiscono, ovvero aree poste in prossimità degli edifici stessi che siano libere da vincoli di pertinenza relative ad altre costruzioni e che non siano soggette a vincoli di destinazione pubblica.

Nelle ristrutturazioni comportanti l'introduzione di nuove quote di destinazione residenziale per effetto di interventi modificativi di differenti destinazioni d'uso preesistenti, devono essere predisposti parcheggi privati in forma di box e di aree a ciò vincolate dai singoli progetti, in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10 mc. della quota di nuovo volume residenziale oggetto di ciascun intervento, **con un minimo di n°1 posto auto per ogni unità abitativa risultante.**

Nei casi di comprovata inaccessibilità veicolare ai fabbricati o alle loro pertinenze libere da edificazione, come pure nei casi di comprovata inesistenza di spazi destinabili a parcheggio privato, o nel caso in cui la trasformazione in parcheggio privato di uno spazio preesistente risulti costituire una oggettiva alterazione del carattere architettonico e ambientale dell'insieme edificato preesistente, è fatto obbligo ai Privati di consorzarsi nell'intento di realizzare altrove i suddetti ricoveri per auto, in modo reciprocamente coordinato, anche in ubicazioni esterne al Vecchio nucleo, preferibilmente in comparti contigui o, comunque, prossimi all'immobile da sottoporre a ristrutturazione, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, al fine di procedere alla contestuale realizzazione dei parcheggi pubblici.

e - per le superfici di vendita superiori a mq. 150 non è ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Piano di Recupero, limitatamente all'introduzione di medie strutture di vendita con superficie lorda di pavimento non superiore a **mq. 300** per le quali vige l'obbligo di formazione convenzionata di parcheggi privati d'uso pubblico, in misura del 100% della superficie di vendita, da localizzare, da localizzare nelle ubicazioni più vicine all'insediamento.

f - per l'ambito perimetrato e sottoposto a **Vincolo Specifico (VS)** destinato alla formazione di autorimesse private pertinenziali è prescritto il rilascio di Permesso di costruire convenzionato.

In tale ambito potranno essere insediate autorimesse private gestite in forma condominiale, sia nel sottosuolo che nel soprassuolo, rispettivamente fino a due piani interrati ed a un piano fuori terra, dotati di copertura piana praticabile destinata a parcheggio pubblico.

Dovranno essere assicurate la continuità pedonale e veicolare di collegamento con la via Tre Re.