Comune di Castiglione Olona
Provincia di Varese

PGT

Piano delle Regole

PdR 2.1

Norme di attuazione per i Nuclei di Antica Formazione

modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazione e ai pareri pervenuti

Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Gennaio 2024

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibera n° 23 del 25 luglio 2023.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- "**OSS.**" seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini modificate sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica

Indice

Art.1 CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 4

Art. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 4

2.1 Destinazioni d'uso ammesse - Generalità 4

2.2 Locali interrati o seminterrati 4

2.3 Piano terreno e piani superiori escluso sottotetto 5

2.4 Sottotetti abitabili 5

2.5 Edifici accessori alla residenza 5

2.6 Edifici pubblici o di interesse collettivo 5

2.7 Aree scoperte 5

Art. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE 6

Art. 4 UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI 7

4.1 Comparti di riferimento 7

4.2 Unità minima di intervento 7

4.3 Unità minima di progettazione coordinata urbanistica 8

Art. 5 NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI 9

5.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione 11

5.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) 12

5.3 Documentazione per la presentazione di Programmi Integrati di Intervento 13

ART. 6 – MODALITA' DI INTERVENTO 14

6.1 *Grado di intervento di livello 1* (G1) : Restauro e risanamento conservativo finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale 15

6.2 *Grado di intervento di livello 2* (G2) : Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio 15

6.3 *Grado di intervento di livello 3 (G3)* : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi 16

6.4 *Grado di intervento di livello 4 (G4)* : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi 17

6.5 *Grado di intervento di livello 5 (G5)* : Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica 18

6.6 *Grado di intervento di livello 6 (G6)* : Demolizione senza ricostruzione 20

6.7 Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata e a piainificazione attuativa 21

Art. 7 – PRESCRIZIONI EDILIZIE 22

7.1 Superfetazioni, tettoie ed edifici accessori 22
7.2 Edifici a tipologia produttiva all'interno del Nucleo di Antica Formazione 23
7.3 Prescrizioni morfo-tipologiche – repertorio degli interventi 23
7.4 Edifici da studiare unitariamente 24
Art. 8 INCENTIVI E PREMIALITA'. 24
Art. 9 AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, giardini e spazi liberi 25
Art. 10 PARCHEGGI E AUTORIMESSE 25
Art. 11 RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO 26
Art. 12 PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI 27
12.1 aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico 28

ART.1 CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione dei Centri Storici (anche denominati Nuclei di Antica Formazione negli elaborati del PGT), cioè degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sulle tavole C.1.n del Piano delle Regole.

I Nuclei di Antica Formazione – NAF - sono oggetto di pianificazione di dettaglio da parte del PGT, per il tramite degli elaborati grafici di dettaglio (tavole NAF.n) e della presente normativa di dettaglio nonchè dell'elaborato PDR 2.2 - *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione* - che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'apparato cartografico e normativo del Piano delle Regole.

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire la destinazione residenziale dei NAF e l'insediamento delle attività complementari di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

La possibilità di trasformazione ai fini abitativi degli edifici è comunque soggetta ad una verifica dei requisiti igienico sanitari necessari per l'abitabilità degli edifici e degli alloggi, salvo il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

2.1 Destinazioni d'uso ammesse - Generalità

Per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli accessori per cui il piano prevede la trasformazione ai fini residenziali sono ammesse le funzioni residenziali principali e le funzioni complementari di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del PdR, nonchè ogni attività di servizio pubblico.

Non sono ammesse le attività agricole con allevamento animali.

Non sono comunque ammesse attività che arrechino disturbo alla residenza, ivi comprese le attività che generano traffico pesante o di elevata intensità.

L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento.

Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

L'insediabilità delle funzioni ammesse si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio, come meglio specificati ai successivi punti.

2.2 Locali interrati o seminterrati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell'edificio, in conformità a quanto prescritto dal Titolo III Regolamento di Igiene.

2.3 Piano terreno e piani superiori escluso sottotetto

Potranno ospitare tutte le funzioni principali e quelle complementari.

Gli interventi di adeguamento dell'edificio per l'insediamento delle attività complementari devono avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici e architettonici dell'edificio.

In caso di manifeste condizioni di insalubrità dei locali posti al piano terreno non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

2.4 Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare la funzione residenziale principale quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore. E ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento con le aperture esistenti in facciata sia in relazione alle dimensioni ed ai caratteri compositivi e morfologici.

Ai fini dell'aeroilluminazione dei locali nei sottotetti abitabili la creazione di aperture nella copertura dovrà essere verificata rispetto alla compatibilità architettonica, salva l'eventuale necessità di autorizzazione paesaggistica a seconda della collocazione dell'edificio. Le finestrature (sia di tipo complanare – velux – che abbaino) dovranno essere contenute nelle dimensioni necessarie a garantire i requisiti di aeroilluminazione dei locali. Gli abbaini potranno essere posizionati solo sulle falde che non prospettano verso gli spazi pubblici.

2.5 Edifici accessori alla residenza

Negli edifici classificati come *edifici accessori* alla residenza sono ammesse le funzioni di servizio alla residenza RS. E' inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nei Nuclei di Antica Formazione.

2.6 Edifici pubblici o di interesse collettivo

Negli edifici pubblici e/o di interesse collettivo dei Nuclei di Antica Formazione sono ammesse le destinazione d'uso relative alle funzioni pubbliche e collettive di servizio alla residenza. E' inoltre ammesso l'insediamento di servizi privati di interesse generale.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

2.7 Aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico potranno essere utilizzate per lo stesso scopo della funzione principale o per altre attività pubbliche all'aperto, compatibilmente con le loro caratteristiche ambientali ed architettoniche.

Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse e potranno essere utilizzate a tal fine, nel rispetto delle indicazioni dettate, anche in termini di qualità ambientale, edilizia ed architettonica dalle presenti norme.

ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nei Nuclei di Antica Formazione gli interventi edilizi ammessi si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (Piano di recupero, Programma integrato di intervento, ecc…) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- Permesso di Costruire Convenzionato;
- Permesso di Costruire o altro titolo diretto equipollente, secondo i casi ammessi dalla legislazione vigente, obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento, come definita dal successivo articolo 4;

Per gli edifici e le aree che rientrano nei Nuclei di Antica Formazione, come individuati nelle tavole NAF.n, si applicano le seguenti prescrizioni :

- gli interventi fino alla lettera d) (esclusa) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, sono assentibili con intervento diretto esteso alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano mediante idoneo titolo abilitativo o comunicazione ai sensi del D.P.R. 380/2001.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano incremento del carico insediativo, di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;

- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005 e dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato Decreto Legislativo.

ART. 4 UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Nei Nuclei di Antica Formazione, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica ed edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite le unità minime di riferimento e di intervento.

4.1 Comparti di riferimento

Comparti di riferimento: rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

4.2 Unità minima di intervento

Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.

b. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:

- le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative pertinenze comprese nel comparto di riferimento;
- gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
- gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato

c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente e comprende le particelle catastali della stessa proprietà afferenti al comparto; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento

rispetto alla salvaguardia morfologica di “recupero” dell’intero edificio. Pertanto qualora l’intervento non sia esteso all’intero organismo edilizio, dovrà essere presentato un progetto preliminare unitario d’intervento secondo le indicazioni di cui al successivo punto 18.3.

4.3 Unità minima di progettazione coordinata urbanistica

Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica, che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell’aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Gli elaborati grafici generali (piante di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti) dovranno essere redatti in scala non inferiore al 1:50 (1:100-1:200 per le planimetrie estese agli spazi esterni) complete di misure e quote altimetriche e planimetriche e dovranno essere corredati da una relazione esplicativa sulle scelte architettoniche e sulle modalità di intervento previste nonché da schede tecniche sui materiali e sugli elementi di finitura previsti dal progetto, compreso abaco dei colori.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell’edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto.

Progetto preliminare unitario:

Al fine di garantire la coerenza degli interventi che riguardano solo parte degli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, o per altri interventi che prevedano un coordinamento progettuale come definito dalle specifiche prescrizioni normative, dovrà essere presentato un pre-progetto unitario esteso all’intero organismo edilizio, o agli ambiti di coordinamento determinati dalle specifiche norme, che definisca :

- gli elementi morfologici (sagoma edilizia, andamento del tetto e allineamenti, partitura delle facciate, caratteristiche geometriche delle aperture)
- i materiali e le caratteristiche delle finiture esterne
- gli eventuali elementi decorativi

La proposta di pre-progetto unitario di intervento sarà sottoposta al parere della commissione per il paesaggio; questa può, qualora lo ritenga opportuno, richiedere ulteriori elaborati di rilievo o di progetto che risultino necessari per l'istruttoria della concessione.

In caso di inerzia, disaccordo, o altri motivi che rendano impossibile la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari e gli aventi diritto, gli aventi titolo che intendono attuare le previsioni del Piano possono procedere alla formazione di pre-progetto parziale sulla parte di loro proprietà, il pre-progetto così approvato dall'A.C. costituirà linea guida per i successivi interventi edilizi relativi al medesimo edificio:

La proposta di pre-progetto deve essere estesa all'intero organismo edilizi; i richiedenti devono produrre a corredo della proposta di pre-progetto copia lettera di trasmissione ufficiale (raccomandata con ricevuta di ritorno) con cui si invitano gli altri proprietari dell'immobile alla formazione del pre-progetto, la cui data di trasmissione agli stessi deve essere antecedente di un congruo tempo dalla data di presentazione della proposta di pre-progetto parziale; copia lettera di risposta dei proprietari invitati o in mancanza, dichiarazione del proponente che i proprietari invitati non hanno dato risposta scritta o verbale a quanto proposto o quanto altro dimostri l'inerzia il diniego o l'opposizione dei proprietari invitati. L'Ufficio Tecnico approva la proposta di pre-progetto, con eventuali modifiche d'ufficio e deposita il documento presso l'ufficio tecnico comunale; dell'avvenuto deposito il Comune deve dare comunicazione ufficiale ai proprietari non proponenti perché possano esprimere eventuali osservazioni entro un termine massimo di 30 gg. dall'avvenuta comunicazione. La proposta di pre-progetto e le eventuali osservazioni dei proprietari non proponenti è sottoposta al parere della commissione edilizia per l'approvazione definitiva. L'approvazione del pre-progetto parziale comporta per la parte di pre-progetto in attesa di definizione progettuale il puntuale rispetto delle soluzioni adottate inerenti il tipo, materiale, colore, delle coperture, lattonerie, infissi, serramenti, soglie, davanzali, ballatoi, parapetti e scale esterne, finitura dell'intonaco o rivestimento esterno; la coerenza con gli elementi compositivi delle facciate, in ordine alla partitura e dimensione delle aperture allineamenti di fili di gronda e linee marcapiano, e quanto altro garantisca il mantenimento dei caratteri storici originari o in loro mancanza, nel caso di riorganizzazione dell'involucro esterno, una soluzione unitaria per tutto l'immobile compreso nel pre-progetto.

Il pre-progetto una volta approvato costituisce riferimento obbligatorio per gli interventi relativi all'organismo edilizio, anche per le proprietà che non lo hanno sottoscritto.

Tutti gli interventi dovranno pertanto uniformarsi alle prescrizioni contenute nel pre-progetto e sarà cura dell'Ufficio Tecnico fornire la documentazione necessaria e vigilare affinché tutti gli interventi risultino conformi a tali prescrizioni.

Nel caso in cui la richiesta di concessione comprenda totalmente gli edifici o le aree di cui si prevede l'attuazione degli interventi subordinati all'approvazione di pre-progetto unitario di intervento o pre-progetto parziale; la stessa richiesta di concessione sopperisce a tutti gli effetti alle procedure sopra richiamate.

ART. 5 NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate nella tavola NAF 6 e di quelle realizzabili quale riorganizzazione dell'edificato in forza di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla

conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) finalizzate ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici e tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc…).

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, salve le eventuali eccezioni ammesse dalle presenti norme.

Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che, risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico - architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento tipo di Igiene, Titolo III, solo nei limiti consentiti dai Regolamenti medesimi.

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature, degli elementi architettonici e delle finiture (pavimentazioni, solai, scale, serramenti interni ed esterni, balconi, ballatoi, ringhiere, gronde, canali, ecc.).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna di interpiano tra due solai sia superiore a 4 m misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati, considerando tali anche le coperture, si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della SL nel rispetto del volume geometrico dell'edificio esistente.

E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile. E' inoltre possibile il recupero degli spazi di sottotetto con la finalità di ricavare superfici in tutto o in parte abitabili mediante interventi di sopralzo delle coperture qualora il PGT individui specificamente tali interventi, o nel caso in cui il sopralzo sia ritenuto ammissibile in quanto funzionale a definire un migliore allineamento della copertura (colmo e gronda) con le coperture degli edifici circostanti, purché tale sopralzo non sia superiore a 100 cm nel punto di maggiore incremento, tra la quota originaria e quella della copertura sopralzata.

E’ altresì ammesso promuovere e proporre piani di recupero di iniziativa privata, estesi a porzioni significative e finalizzati ad una migliore definizione degli interventi per la riqualificazione dei comparti. In tali casi l’assoggettamento a pianificazione attuativa con interventi di ristrutturazione urbanistica/edilizia consente di modificare le prescrizioni di intervento al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico del comparto, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del Piano.

E’ ammesso il recupero dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, unitariamente costituiti, ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili. Tali interventi saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato al reperimento dei parcheggi con la possibilità di monetizzare la quota non reperibile, secondo le modalità disciplinate nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Qualora il recupero e la trasformazione dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, sia finalizzata all’ampliamento di alloggi esistenti, senza pertanto aumento del numero di unità abitative complessivo del fabbricato, non è richiesta la verifica della dotazione di parcheggi (pubblici o privati) e l’intervento non sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato.

5.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione

Salvo quanto eventualmente previsto nel Regolamento Edilizio e per quanto non in contrasto con quanto ivi normato, gli elaborati da presentare per l’ottenimento del titolo abilitativo devono essere i seguenti:

a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell’indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT (in scala 1:2000);

b) elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativo in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni significative estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti; in tali elaborati dovranno essere dettagliati accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature, degli elementi architettonici e delle finiture esistenti (pavimentazioni, solai, scale, serramenti interni ed esterni, balconi, ballatoi, ringhiere, gronde, canali, ecc.)

c) elaborati grafici in scala idonea (comunque non inferiore a 1:20) dei particolari costruttivi e decorativi contenenti indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori (con indicazione del corrispettivo codice RAL o altro sistema di codifica generalmente riconosciuto) che si intendono utilizzare;

d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc.;

e) destinazione d’uso di tutti gli ambienti;

f) relazione di progetto;

g) documentazione fotografica di tutti i prospetti del fabbricato, degli spazi pubblici antistanti, degli elementi architettonici e delle finiture interne ed esterne esistenti

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l’esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l’indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne e delle eventuali recinzioni;
- le destinazioni d’uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

5.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA)

Salvo quanto eventualmente disposto dal Regolamento Edilizio, qualora l’intervento sia da assoggettare a pianificazione attuativa, il PA dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

a) stralcio dell'azzonamento del PGT vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;

b) relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello PGT vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, dei tipi di interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA;

c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;

d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;

e) indagine storica concernente i singoli immobili eventualmente compresi nel PA, limitatamente agli edifici classificati quali edifici di interesse storico monumentale o di particolare valenza storico architettonica, come individuati negli elaborati di rilievo del Centro storico Piano delle Regole, comprensiva dei profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;

f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere, con individuazione delle eventuali “Unità Minime

d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;

g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto almeno in scala 1:500;

h) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;

i) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;

j) proposta di convenzione, avente i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005, contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione;

k) in caso di PA di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;

l) in caso di PA di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del PA.

5.3 Documentazione per la presentazione di Programmi Integrati di Intervento

Salvo quanto eventualmente disposto dal Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia proposto tramite Programma Integrato di Intervento di cui alla l.r. 12/05, dovrà essere presentata a corredo dell'istanza:

a) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali infrastrutturali e dei servizi urbani e della loro accessibilità, nonchè delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di APN/PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;

b) Stato di fatto degli ambienti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500, 1: 1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonchè le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

c) Azzonamento del PGT vigente recante l'individuazione dell'ambito compreso nel APN/PII e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

d) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione delle funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze

dei singoli edifici, nonchè del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

e) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 93 della L.R. 12/2005;

f) Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;

g) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonchè i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;

h) Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali ed agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel PGT ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, qualora esistenti, o con rilievi effettuati dai soggetti attuatori, nonchè indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, sei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
- Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:
- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma trimestrale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;

i) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del APN/PII.

ART. 6 – MODALITA' DI INTERVENTO

Per la definizione degli interventi edilizi si fa riferimento al DPR 380/01, con le ulteriori eventuali limitazioni di intervento dettate per i diversi gradi d'intervento individuati dalla tavola NAF 6 e di seguito disciplinati.

6.1 *Grado di intervento di livello 1* (G1) : Restauro e risanamento conservativo finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc…).

Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

6.2 *Grado di intervento di livello 2* (G2) : Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;

- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;

- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc…) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.

6.3 *Grado di intervento di livello 3 (G3)* : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio. Le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a

riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;

- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;

- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

6.4 *Grado di intervento di livello 4 (G4)* : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc.. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui risulta l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di esso, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;

- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

6.5 *Grado di intervento di livello 5 (G5)* : Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;

- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;

- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi, estranei ai luoghi o per impiego di materiali inidonei, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;

- edifici accessori.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L’intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all’atto del rilascio del titolo abilitante l’intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l’istituto del permesso di costruire convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della SL esistente.

L’intervento deve essere subordinato a “Permesso di costruire convenzionato” che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di Piano.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore all’esistente oltre al sottotetto.

Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell’impianto di facciata.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la SL e la superficie coperta non potranno essere incrementate oltre il 20% rispetto all’esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

Per gli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell’edificio esistente*;* sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume “fisico” dell’oggetto edilizio dovrà garantire una continuità dell’edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l’edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall’organizzazione

morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;

b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;

c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;

d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;

e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;

f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa Slp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

6.6 *Grado di intervento di livello 6 (G6)* : Demolizione senza ricostruzione

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc);

- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);

- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici - Prescrizioni d'intervento"

Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni ed edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte tali costruzioni od edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque titolo abilitativo anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di Slp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della Slp secondo i criteri sopra richiamati) sono stati individuati nelle Tavole del Piano delle Regole. Altre superfetazioni presenti sui fabbricati, così come definite precedentemente, anche se non specificamente identificate nelle tavole di Azzonamento dei nuclei di antica formazione, potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

6.7 Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata e a piainificazione attuativa

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane ed un migliore rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e collettivi.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

1. la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;

2. la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi.. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute.

Sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, finalizzata alla ricomposizione degli edifici e dell'assetto planivolumetrico, con modifica della modalità d'intervento prescritta dal PGT, purché perseguano un migliore assetto del tessuto morfologico in coerenza con il contesto urbanistico, paesaggistico e storico-architettonico circostante.

Alla cessazione dei termini temporali di validità dell'assoggettamento a piano attuativo, sono consentiti gli interventi previsti dall'elaborato grafico relativo alle modalità d'intervento.

ART. 7 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sulla tavola delle Prescrizioni d'intervento sono inoltre indicate le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

7.1 Superfetazioni, tettoie ed edifici accessori

La presente norma disciplina le categorie di edifici minori e costruzioni accessorie con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi
- tettoie
- superfetazioni (chiusure di corpi scale esterni, balconi, corpi sporgenti ecc…)
- autorimesse

Per le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) è prescritta la demolizione con recupero della eventuale S.l.p., se regolarmente autorizzata, quale incremento della S.l.p. del fabbricato principale. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte

E’ consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d’uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti, secondo i parametri di seguito illustrati:

- gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
- le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l’edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di laterizio, lattoneria in rame

7.2 Edifici a tipologia produttiva all’interno del Nucleo di Antica Formazione

La presente norma disciplina le categorie di edifici minori e costruzioni accessorie con carattere di precarietà che compromettono l’immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali.

Per gli edifici a tipologia produttiva, che ospitano attività produttive, esistenti all'interno del perimetro del centro storico alla data di adozione del PGT, in caso di cessazione dell’attività e cambio di destinazione d’uso è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico.

Per gli edifici che presentano caratteri architettonici di valenza storico testimoniale, la riqualificazione funzionale dovrà, ove possibile, conservare gli elementi tipologici e morfologici dell’edificio e i caratteri architettonici e decorativi. E’ invece ammessa la sostituzione edilizia degli edifici privi di valore storico-architettonico, mediante piano attuativo per i complessi edilizi costituti da più edifici e da spazi aperti, o da permesso di costruire convenzionato in caso di singole unità edilizie, di dimensioni contenute (Superficie coperta del fabbricato non superiore a 600 mq.).

La demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario Uf = Recupero del volume urbanistico esistente (V=SL* 3m)
- indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente (mq/mq)
- altezza massima H = non superiore a quella degli edifici storici confinanti utilizzando: quale riferimento la cortina edilizia in cui il fabbricato è inserito, o in caso di edifici isolati gli edifici storici dei lotti confinanti o limitrofi prospettanti su strada o su spazio pubblico .

7.3 Prescrizioni morfo-tipologiche – repertorio degli interventi

Per gli interventi edilizi nel centro storico si applicano le norme, riferite agli aspetti morfo-tipologici, architettonici e decorativi, contenute nell’allegato *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione*. Per gli interventi di Grado G1 e G2, di norma, non è necessario il ricorso al Repertorio, in quanto la progettazione dovrà riferirsi ai caratteri originari dell’edificio, di norma chiaramente riconoscibili. Lo stesso dicasi per gli edifici il cui involucro edilizio mantenga evidenti caratteri di originarietà e identità storica. Nei casi in cui non sia invece possibile ricondurre ad elementi propri dell’edificio gli elementi morfo-tipologici, di linguaggio o anche solo di finitura, il ricorso al *Repertorio* è riconosciuto come

approccio corretto in sede di valutazione dei progetti. Resta comunque possibile integrare le indicazioni del repertorio con uno specifico studio relativo ai caratteri storico architettonici dell'edificio su cui intervenire, che potrà portare anche a soluzioni non perfettamente coincidenti con quelle del repertorio.

Il repertorio, comunque , non trova applicazione in caso di interventi di ristrutturazione di fabbricati recenti o trasformati in maniera irreversibile, per i quali è possibile procedere con linguaggi contemporanei salvo il miglioramento del loro rapporto con il conteso paesaggistico/visuale del Nucleo di Antica Formazione.

7.4 Edifici da studiare unitariamente

Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, individuati con apposita simbologia nella tavola NAF6 - Prescrizioni di intervento, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso. Il progetto di iniziativa privata dovrà essere sottoscritto, di norma, da tutti i proprietari e dall'Amministrazione Comunale e costituirà norma specifica di dettaglio cui dovranno uniformarsi gli interventi previsti per le singole parti che compongono il complesso. Qualora i proprietari o gli aventi titolo di ogni singola unità immobiliare costituente l'edificio da studiare unitariamente non raggiungano tra loro l'accordo per la presentazione di un progetto unitario, sarà sufficiente che tale richiesta sia inoltrata da quei proprietari o aventi titolo rappresentanti, in base all'imponibile catastale o al volume delle singole unità, almeno il 60% del valore dell'edificio da studiare o della sua consistenza volumetrica.

Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

ART. 8 INCENTIVI E PREMIALITA'.

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole utilizza criteri di premialità, allo scopo di favorire i processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali e del sistema complessivo.

In particolare è possibile assegnare specifiche premialità in termini di diritti edificatori o incentivi economici, che verranno definite mediante apposito regolamento, per gli interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente nel Nucleo di Antica Formazione che prevedano le seguenti azioni:

- Riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici;
- Riqualificazione delle aree libere tramite l'incremento della superficie drenante e piantumazione;
- Incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni;
- Eliminazione delle superfetazioni.

Tali diritti edificatori possono essere utilizzati negli ambiti esterni ai Nuclei di Antica Formazione in attuazione dei meccanismi perequativo/compensativi del PdR e del DdP (Ambiti di Trasformazione).

ART. 9 AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili, come meglio individuati nell'elaborato grafico NAF.6, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate.

Sono altresì considerate tra le aree scoperte private di pertinenza degli edifici, le aree a verde (parchi, giardini e orti) nonché le altre aree libere, all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici, nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

ART. 10 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia che comportino incremento del carico insediativo, nonchè nel caso di Ristrutturazione urbanistica o di cambio di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 3,5 mq di SL.

Non sono soggetti a quanto sopra definito gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di unità immobiliari residenziali che non alterino il numero di unità immobiliari preesistenti l'intervento.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica o con impianto tipologico riconoscibile; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano su spazi pubblici. In genere si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrate se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni , assetto dei cortili ecc..). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante rapporto di pertinenza, garantito da un apposito atto registrato da trascriversi nei registri immobiliari, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell'ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione è non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive sotterranee, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico. La loro realizzazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

ART. 11 RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme, in particolare nel rispetto di quanto definito al precedente art. 2.4.

Ai fini dell'applicazione della l.r. 12/2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente. E' comunque ammesso l'incremento dell'altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, dovranno comunque essere conservati gli allineamenti delle linee di gronda e di colmo sulle falde con sviluppo unitario o complanari a quelle dell'edificio limitrofo.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata, così come quella dell'edificio. Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Nelle copertura a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti prevalentemente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrature tipo "velux") purché apribili anche in condizioni di intemperie. E' ammessa la realizzazione di abbaini, di tipo tradizionale coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio, dovranno essere possibilmente evitati abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 12 PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI

Per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici NAF.n devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.

   E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri. Per particolari elementi edilizi (ad esempio serramenti) resta possibile l'utilizzo di materiali diversi da quelli originari se necessari a perseguire corrette

prestazioni energetiche dell'intervento, sempre che perseguano la mimesi dei materiali originari e salva la valutazione dei contenuti progettuali in rapporto al grado di importanza testimoniale degli edifici.

3. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti.

4. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

12.1 Aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico

Negli elaborati del PGT (tavole C.1.n) ~~-~~sono individuate quali aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico le aree verdi di margine o interne ~~prossime~~ ai NAF ~~ed il giardino del Castello di Monteruzzo~~ che costituiscono il sistema ambientale con valenza paesaggistica di tutela e valorizzazione del tessuto ~~insediativo~~storico.

PTCP

La fascia a verde boscato e le aree a giardino si sviluppano, quale cintura a verde, lungo il perimetro del nucleo insediativo storico e interessano i rilievi morfologici e l'orlo delle scarpate e del terrazzo fluviale del fiume Olona.

Il PGT persegue la tutela e la conservazione di queste aree, in generale per quanto riguarda l'aspetto geomorfologico, e nello specifico per quanto attiene la valenza di tutela paesaggistica e di valorizzazione ambientale sia in rapporto al fiume Olona che al tessuto insediativo storico ed alle emergenze di particolare valenza storico-architettonica.

per la normativa di dettaglio si rimanda all'art. 15.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Elaborato PDR 1.0).

PTCP