

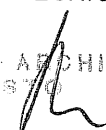

PIANO DI RECUPERO
LOCALITA' MALE' - SALTER

NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE

ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE	DELIBERA N. 1	DEL 30/01/99
PUBBLICAZIONE ALBO COMUNALE	DAL 12/03/99	AL 10/04/99
APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE	DELIBERA N. 12	DEL 28/02/00

IL SINDACO

IL SINDACO
- Curti Francesco -

IL SEGRETARIO


IL TECNICO
DOTT. ARCHITETTO
AUGUSTO RODA


PROGETTO : Arch. Augusto Roda

studio via Enrico Toti n. 8 22012 Cernobbio Como tel-fax 031-512626

Art. 1 – Oggetto del Piano

E' oggetto del Piano di Recupero il complesso di immobili ed aree di pertinenza siti in località Salter e Malè individuate nel P.R.G. Vigente come zone A, comprese nella delimitazione di Zone di Recupero.

Art. 2 – Obiettivi del Piano

Il Piano ha la finalità del recupero del tessuto edilizio con funzioni compatibili, degli spazi inedificati e dei percorsi.

Art. 3 – Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla normativa vigente in materia (art. 31 Legge 457/78); in particolare sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

Gli elaborati di Piano precisano le unità in cui è consentita la ristrutturazione, la ricostruzione e l'eventuale ampliamento e/o sopraalzo.

Ogni intervento dovrà attenersi con i caratteri costruttivi generali del comparto ed ogni progetto dovrà essere concordato da particolari costruttivi e cartella colori.

Nell'ambito di tali interventi non sono modificabili i materiali, le forme ed i colori degli elementi preesistenti, se originari.

Le operazioni di adeguamento igienico sanitario, sempre ammissibili, dovranno risultare coerenti alla prescrizioni delle presenti norme.

Art. 4 – Indirizzi progettuali

In riferimento alle più frequenti tipologie presenti nel comparto dovranno essere recuperate e salvaguardate le relazioni e le gerarchie tra:

- a) spazi distributori e spazi distribuiti
- b) spazi ineditati ed uso collettivo
- c) numero dei piani dell'edificio
- d) corpi principali e corpi aggiunti

Art. 5 – Elementi superfetativi

Gli elementi individuati nelle tavole di piano come superfetativi in contrasto con gli organismi o il tessuto edilizio sono da eliminare o ridurre, secondo quanto specificato nelle tavole, contestualmente alle operazioni di recupero edilizio dell'unità.

Art. 6 – Funzioni ammesse

Il Piano ha come obiettivo, in via prioritaria, il recupero del patrimonio edilizio residenziale e dei relativi spazi di pertinenza e quindi della massima capacità insediativa compatibilmente e in coerenza ai criteri di restauro tipologico ed edilizio.

L'edificio contrassegnato col n. 32 dovrà mantenere la funzione ricettiva.

Art. 7 – Materiali e tecniche costruttive

Le operazioni di restauro e ristrutturazione sono da attuare evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che riguarda l'uso dei materiali e la loro tecnologia.

Ogni intervento, dovrà attenersi ai presenti criteri per il restauro, consolidamento o ripristino dei vari elementi costruttivi e a quanto precisato nelle tavole.

In particolare per i singoli componenti costruttivi andranno rispettati i seguenti criteri:

- balconi: non sono ammessi sbalzi a soletta in cemento armato o in laterocemento. Il ripristino dei balconi esistenti è da realizzare secondo i particolari allegati;
- coperture: è ammessa la realizzazione del manto di copertura con elementi in lamiera colorata colore rosso scuro e grigio scuro o in pietra. Non è consentito l'uso di lattoneria in acciaio inox, plastica e/o similari;
- serramenti esterni ed inferriate: devono essere mantenuti i tipi dei serramenti esistenti. Non è consentito l'inserimento di serramenti o inferriate in lega leggera o in plastica. Non è consentita l'introduzione o la sostituzione di tapparelle avvolgibili (vedi schede allegate);
- intonaci: non è consentito l'uso di intonaci a base di resine, né di rivestimenti in granigliati, tesserine, lastre. Gli intonaci devono essere di tipo rustico o rustico fine, con coloriture in affresco o pitture a base di silicati;
- portoncini di ingresso: sono da realizzare in legno a elementi lineari verticali.
- tettoie: eventuale tettoie per copertura dell'accesso possono essere realizzate solo in ferro e vetro retinato a disegno semplice, per una sporgenza massima di ml 0,80, senza canali di raccolta acqua.

- gronde: le gronde devono essere realizzate in legno come quelle tradizionali e la sporgenza complessiva compreso il canale di gronda non deve superare 1/10 dell'altezza dell'edificio calcolata sull'altezza minore; sono vietate soluzioni di gronde asimmetriche fino a un massimo di cm 60.
- antenne: è vietata la posa di antenne paraboliche anche non in copertura.
- pannelli solari: il loro inserimento dovrà essere valutato caso per caso e dovrà essere compatibile con la tipologia e il paesaggio.

Art. 8 – Distanze

Le eventuali ricostruzioni e ampliamenti consentiti dal Piano dovranno rispettare le distanze del Codice Civile o eventualmente essere convenzionate con i confinanti.

Art. 9 – Sistemazioni esterne

Sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo delle singole proprietà; sono ammessi parapetti in legno e/o ferro a disegno semplice o in pietra a vista solo nei punti di pericolo per le persone.

E' possibile realizzare interventi esterni agli edifici, funzionali all'uso abitativo degli edifici quali pavimentazione in piode per marciapiede, scalette esterne, muretti di contenimento del terreno ecc.

Art. 10 – Ampliamenti

Eventuali ampliamenti consentiti dal Piano che interessano aree di

proprietà comunale sono subordinati alla preventiva alienazione del terreno occorrente.

Art. 11 – Sistemazione strade e spazi pubblici

E' possibile pavimentare, nel rispetto della caratteristica tipologica ambientale dei luoghi, gli spazi e percorsi pubblici anche con appositi cordoli e muretti di contenimento.

Art. 12 – Norme igienico sanitarie

Non sono consentiti allargamenti delle finestre, modifiche di quote solette anche se necessarie per il rispetto delle norme igienico sanitarie; in questo caso dovrà essere valutata una soluzione coerente.

EDIFICIO N.	OPERE CONSENTITE					NOTE
	MODIFICA COPERTURA	AMPLIAMENTO IN PIANTA	RISTRUTTURAZIONE	RESTAURO	RICOSTRUZIONE	
1			X			
2	X					
3			X			Alzare max ml 2,00 solo con una falda.
4				X		Limitare il sopralzo di cm 50/60 della copertura con materiali e soluzioni tali da evidenziare lettura volume originale. Il sopralzo deve essere realizzato con legno scuro leggermente arretrato sul filo della muratura; la sporgenza di gronda deve essere uguale all'esistente. Nuove aperture localizzate solo sui lati Est ed Ovest. Intervento realizzato su intero edificio.
5					X	H max totale ml 5,50 dal piano strada (non devono essere realizzati sottotetti). Rispettare le distanze del Codice Civile salvo convenzioni con confinanti.
6			X			Le opere di ristrutturazione devono essere subordinate alla demolizione del porticato precario.
7					X	H max totale ml 5,50 dal piano strada (non devono essere realizzati sottotetti). Rispettare le distanze del Codice Civile salvo convenzioni con confinanti.
8			X			Le opere di ristrutturazione devono essere subordinate alla demolizione delle aggiunte precarie.
9			X			
10A			X			
10B			X			
11			X			
12	X					
13			X			Sopralzo colmo fino max mt 1,00.
14			X			
15	X					Unificare ed alzare pendenza tetto.
16		X				L'ampliamento in pianta nella zona a monte è subordinata alla modifica della pendenza del tetto.
17					X	H max totale ml 5,50 dal piano strada (non devono essere realizzati sottotetti). Rispettare le distanze del Codice Civile salvo convenzioni con confinanti.
18			X			La ristrutturazione è subordinata alla demolizione della copertura sulla porta d'ingresso.
19			X			
20			X			
21	X					Sopralzo con caratteristiche simili e contestuale demolizione volume superfetativo.
22			X			
23			X			
24A			X			
24B	X					
25			X			Circa ml 1,00 con adeguata pendenza.
26		X				Max ml 1,50 sull'aggiunta esistente a monte subordinate alla unificazione del tetto.

EDIFICIO N.	OPERE CONSENTITE				NOTE	
	MODIFICA COPERTURA	AMPLIAMENTO IN PIANTA	RISTRUTTURAZIONE	RESTAURO		RICOSTRUZIONE
27				X		
28			X		Ghiacciaia	
29			X			
30		X			Chiudere scala ed allineare facciata subordinata alla rimozione della tettoia marcapiano.	
31				X		
32			X		Possibilità di realizzare eventuale scala di sicurezza ed eventuale chiusura terrazzo.	
33			X			
34			X			
35A		X			Possibilità di alzare box e modificare falda.	
35B		X			Limitatamente chiusura portico.	
36			X			
37			X			
38			X			
39			X			
40			X		Mantenere destinazione d'uso rustico.	
40B	X				Sopralzo della copertura fino alla quota del fabbricato adiacente.	
41A			X			
41B	X				Sopralzo per raggiungere requisiti minimi di abitabilità senza modificare andamento e pendenza falda.	
42A			X			
42B					X	Come sagoma del 42A. Rispettare le distanze del Codice Civile salvo convenzioni con confinanti.
43	X				Modifica copertura per unificarla al blocco a due falde.	
44		X			Max ml 2,50 sul lato a monte subordinato alla sistemazione pendenza falda ed eliminazione contropendenza tetto.	
45	X				Max ml 1,50 mantenendo le stesse indicazioni di falde.	
46			X			
47			X			
48			X			
49			X		Mantenere destinazione d'uso rustico.	
50	X				Max ml 1,50 con adeguata pendenza di falda.	
51					X	H max totale ml 5,50 dal piano strada (non devono essere realizzati sottotetti). Rispettare le distanze del Codice Civile salvo convenzioni con confinanti.
52	X	X			Con adeguamento pendenza mantenendo inalterate la quota più bassa della copertura, e ampliamento sul lato Est di ml 1,50.	
53					X	Traslare il sedime verso valle di ml 1,50-2,00 a condizione che l'altezza massima sia uguale a quella dell'edificio in aderenza con convenzione preliminare con lo stesso.
54A			X			
54B			X			

EDIFICIO N.	OPERE CONSENTITE					NOTE
	MODIFICA COPERTURA	AMPLIAMENTO IN PIANTA	RISTRUTTURAZIONE	RESTAURO	RICOSTRUZIONE	
55			X			Mantenere destinazione d'uso rustico.
56A	X					Max ml 1,50
56B			X			
57			X			
58A			X			
58B			X			Mantenere destinazione d'uso caseificio.
59			X			Mantenere destinazione d'uso rustico.
60		X				Ampliamento sul lato Est di ml 1,50 contemporaneo adeguamento colore.
61		X				Possibilità di chiusura del portico adeguare pendenza copertura e modificare colore della stessa.
62			X			
63		X				Possibilità di chiusura del portico a monte senza sopralzo.
64			X			
65			X			Subordinato alla demolizione della superfetazione sul lato a valle e completare il volume a monte.
66A	X					Sopralzo di una falda della copertura fino colmo esistente, contemporanea demolizione fabbricato accessorio
66B	X					
67A	X					Fino alla quota del 67B
67B			X			
67C	X					Con eliminazione balcone e formazione falda con adeguata pendenza.
68			X			
69			X			
70			X			Mantenere destinazione d'uso rustico.
71A			X			Subordinato alla chiusura del volume sotto piano cantinato.
71B			X			
71C			X			
72			X			
73			X			
74			X			
75			X			
76			X			Inglobamento volume esistente.
77			X			
78A			X			Con modifica falda di copertura con adeguata pendenza.
78B	X					Con possibilità di realizzare falda unica senza modificare falda a valle.
79		X				Chiusura angolo a monte senza modificare pendenza falda.
80				X		
81			X			
82					X	H max totale ml 5,50 dal piano strada (non devono essere realizzati sottotetti). Rispettare le distanze del Codice Civile salvo convenzioni con confinanti.
83					X	Mantenendo destinazione d'uso rustico.
84						Esterne al Piano di Recupero.
85						Esterne al Piano di Recupero.
86						Esterne al Piano di Recupero.
87					X	Mantenere destinazione d'uso rustico.
88		X				Mantenere destinazione uso caseificio.