



COMUNE DI MONGUZZO

PROVINCIA DI COMO – c.a.p. 22040

tel. 031650211 – telefax 031617312
codice fiscale – partita iva 00564160133

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

ELABORATO: **C3****

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
NEL CENTRO STORICO E NELLE
CORTI RURALI

****** AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il Sindaco

Il Segretario

Il Progettista

Dott. Arch. PIERANGELO PEREGO
Piazza degli Affari, 12 – 23900 LECCO
Tel. 0341 284 618

Ordine degli Architetti di Lecco n. 236
Cod. Fisc. PRG PNG 62L03 B081K
P.I. 01817420134

ZONA DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Definizione

Comprende le parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbani o singoli edifici che rivestono carattere storico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti o gli edifici anche di recente costruzione che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Le zona **A** sono individuate da i seguenti nuclei di interesse storico ambientale:

- Cascina Bindella;
- Cascina Solferino;
- Cascina Nuova;
- Cascina Enrichetta;
- Cascina Bassetto;
- Centro Storico Nobile.

Ogni singolo edificio compreso nelle zona A, analizzato sotto il profilo dello stato di conservazione edilizia e della destinazione d'uso, rispettivamente sulle tavole A4.6 - A2.9.1 - A2.9.2, è sottoposto, nel rispetto dei valori storici, artistici ed ambientali, a specifica modalità d'intervento determinata dal grado di intervento ammesso, e dalle eventuali prescrizioni contenute nella relativa scheda di analisi.

Destinazioni ammesse

La destinazione principale delle zona A è quella residenziale.

Sono inoltre consentiti i servizi compatibili con la residenza quali: negozi, uffici commerciali e professionali, ristoranti, sale da spettacolo e ritrovo, autorimesse, artigianato di servizio, artigianato di produzione, nonché servizi pubblici ed attrezzature collettive in genere.

Indice di edificabilità

L'indice di edificabilità non deve essere superiore all'esistente, fatto salvo per gli interventi di nuova edificazione.

Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura non deve essere superiore all'esistente, fatto salvo per gli interventi di nuova edificazione.

Altezza

L'altezza massima degli edifici non essere superiore all'esistente o, nel caso di nuova edificazione, a quella dei fabbricati limitrofi.

Modalità di intervento

Le modalità di intervento previste nelle zone A, nel rispetto dei valori storici, artistici ed ambientali, oltre agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono determinate sottoponendo ogni singolo edificio all'apposito grado d'intervento ammesso, (indicato sulle tavole A4.6 – A2.9.1 – A2.9.2 C7), ed alle eventuali specifiche prescrizioni contenute nella relativa scheda di analisi.

Il patrimonio edilizio esistente deve essere conservato salvaguardando le caratteristiche tipologiche. Architettoniche e gli elementi peculiari di ogni singolo edificio. Sono ammesse solo quelle modifiche necessarie al recupero funzionale degli edifici nel rispetto dei valori storici, artistici ed ambientali della zona interessata.

L'unità minima di intervento è quindi rappresentata dal singolo edificio al quale sono attribuiti il relativo grado di intervento ammesso e le eventuali specifiche prescrizioni indicate nel "Manuale per l'intervento sugli edifici del centro storico e delle corti rurali" elaborato C7. Tuttavia tale unità minima può essere rappresentata da una porzione di edificio di singola proprietà: le opere da realizzarsi su quest'ultima non dovranno condizionare l'unitarietà ed omogeneità d'intervento anche sulle altre parti dello stesso edificio che verranno sottoposte al recupero in tempi diversi.

A tal fine, ogni progetto di recupero, anche per la realizzazione di opere di straordinaria manutenzione. Dovrà essere corredato da un'ampia documentazione fotografica e da rilievi dettagliati in scala adeguata, estesi non solo alla porzione di edificio interessata dall'intervento, ma all'intero edificio, in

particolare obbligatoriamente in caso di opere che interessino le facciate esterne, con l'obiettivo di salvaguardare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e gli elementi peculiari di ogni singolo edificio nel suo complesso, oltre le finiture originali.

Si specificano di seguito i **gradi di intervento** previsti sugli edifici compresi nelle zone A ed i criteri da osservare nell'esecuzione delle opere e dei lavori ammessi per ciascun tipo d'intervento.

Restauro

Il restauro si applica a quegli edifici, vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, o localizzati dal Piano di Recupero, di particolare rilevanza architettonica e storica, così come delimitati dalle tavole di progetto A4.6 – A2.9.1 – A2.9.2 – C7.

E' obbligatorio:

- Conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura, valutando l'opportunità di mettere in luce le eventuali aperture originarie ritrovate , di conservare i volumi esistenti e lo stile architettonico.
- Conservare le strutture portanti verticali ed orizzontali (murature, volte, solai di pregio, ecc.), pur prevedendo quegli interventi statici atti ad adeguarli alle nuove norme di sicurezza.
- Conservare le altezze interpiano, gli impianti scale ed i collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia del fabbricato.
- Conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali: portali, edicole, lapidi, ecc., purché non costituenti superfetazioni.
- Eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse architettonico e storico e che abbiano carattere di accidentalità.
- Sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto), ove possibile, con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione, collocazione, ecc.; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, c.a.) esclusivamente laddove esigenze di carattere statico lo giustificano.

Restauro e risanamento conservativo

Il restauro e risanamento conservativo è finalizzato alla salvaguardia dei valori storici, architettonici od ambientali dell'edificio attraverso la conservazione degli elementi peculiari della tipologia, della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

Tale grado di intervento, in considerazione delle peculiarità del tessuto edilizio in cui si opera ed al fine di salvaguardare i caratteri tipologici e formali originari, è subordinato, oltre che ad autorizzazione paesistica, a denuncia di inizio attività od a semplice permesso di costruire ed in relazione alla specificità dell'intervento stesso, può comunque essere subordinato ad intervento di ristrutturazione, attraverso permesso di costruire convenzionato.

E' obbligatorio:

- conservare le facciate esterne e la loro partitura, valutando l'opportunità di ripristinare le aperture originarie chiuse e quelle recentemente alterate, con divieto, salvo casi eccezionali opportunamente motivati, di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici e loggiati; è inoltre vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie e corpi aggettanti;
- conservare l'imposta, la pendenza e la sporgenza delle falde delle coperture esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- conservare le strutture portanti verticali ed orizzontali (murature, volte, solai di pregio, ecc.) pur prevedendone il consolidamento statico con sostituzione, ove possibile tramite materiali analoghi agli originari, delle parti non recuperabili;
- conservare le altezze interpiano, gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati significativi quali fontane, edicole, lapidi, ecc. purché non costituenti superfetazioni;
- eliminare elementi aggiuntivi incongrui rispetto all'impianto edilizio originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

E' ammesso:

- modificare le divisioni interne nel rispetto dei materiali e delle tecniche, delle

tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno ed organismo complessivo conservando le murature di spina e non suddividendo o non alterando gli spazi interni particolarmente significativi;

–installare servizi igienici, ed impianti tecnologici;

–introdurre scale, ascensori e montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza alterare la morfologia, la tipologia e le strutture portanti verticali ed orizzontali dell'edificio; le parti tecnologiche non devono fuoriuscire dalla copertura o dai volumi esistenti.

Ristrutturazione edilizia

Le ristrutturazione edilizia si applica alla gran parte degli edifici che rappresentano il tessuto edilizio delle zona A e ne costituiscono l'insieme ambientale pur non rivestendo singolarmente particolare valore storico ed architettonico.

E' finalizzata al recupero funzionale dell'edificio ed alla modifica della sua destinazione d'uso purché compatibile con la residenza.

Tale grado di intervento è subordinato , oltre che ad autorizzazione paesistica, a semplice permesso di costruire, a condizione che siano rispettati i caratteri tipologici e formali originari, od a **permesso di costruire convenzionato**, che in relazione alla specificità dell'intervento stesso e nel caso di modifica della destinazione d'uso, deve prevedere la cessione o la monetizzazione degli standard urbanistici prescritti dalle normative vigenti.

E' obbligatorio

–mantenere la posizione delle murature perimetrali con la possibilità di soppressione, aggiunta o modifica delle aperture, nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie delle facciate esterne, con divieti di formazione di pensiline, tettoie e corpi aggettanti;

–conservare gli eventuali solai di pregevole fattura e gli ambienti voltati;

–conservare tutti gli elementi architettonici isolati significativi quali fontane, edicole, lapidi, ecc. purché non costituenti superfetazioni;

–eliminare elementi aggiuntivi incongrui rispetto all'impianto edilizio originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

E' ammesso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie:

- sostituire le coperture senza superare le altezze massime preesistenti;
- ristrutturare gli spazi interni nel rispetto dei materiali e delle tecniche, delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno ed organismo complessivo;
- installare servizi igienici ed impianti tecnologici;
- introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi;
- traslare i solai privi di valore storico ed architettonico.

Ristrutturazione urbanistica

L'intervento riguarda gli edifici che necessitano di una radicale trasformazione o della sostituzione, mediante demolizione parziale o totale di una o più U.M.I.

L'intervento può modificare, ove necessario, il tessuto urbanistico esistente con la rifusione dei lotti e la revisione della viabilità, salvaguardando i valori ambientali attraverso un adeguato inserimento delle nuove costruzioni nel contesto dell'intero comparto del centro storico, così come da tavola progettuale.

Nuova costruzione

Le nuove costruzioni devono essere previste e localizzate in specifico Piano di Recupero.

Esse debbono rispettare una idonea collocazione sull'area, e i progetti dovranno proporre soluzioni che ben si armonizzino con il contesto esistente sia nell'uso dei materiali, che delle finiture.

E' obbligatorio:

- mantenere laddove l'andamento è pianeggiante, il medesimo filo di gronda.
- Sono obbligatori i fornici degli androni passanti rispettando, dove previsto, il passaggio carrabile con calibro atto al transito dei mezzi dei VV.FF. E conforme alle esigenze della viabilità generale.
- Prevedere il progetto e la realizzazione delle sistemazioni esterne.

Demolizione senza ricostruzione

La demolizione delle superfetazioni è condizione inderogabile per l'ottenimento del titolo abilitativo sull'immobile oggetto dell'intervento.

Demolizione

La demolizione è prevista per quelle costruzioni o parti di esse (quali tettoie, elementi di superfetazione, ecc.) prive di valore ambientale, aventi carattere precario od accessorio ed in contrasto con il tessuto urbanistico storico e/o che si rende necessario dal punto di vista urbanistico-ambientale o igienico-sanitario.

Per le costruzioni o parti di esse da sottoporre a demolizione non sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

La nuova costruzione è ammessa esclusivamente nell'ambito di zona a dove specificatamente e nei limiti e modalità specificatamente indicati nella scheda.

La nuova costruzione è subordinata, alla concessione o monetizzazione degli standard urbanistici prescritti dalle normative vigenti.

Interventi sugli spazi esterni

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono obbligatoriamente prevedere la sistemazione degli spazi esterni adiacenti in proprietà

La sistemazione di tali spazi deve essere rappresentata su apposita planimetria generale dell'area, redatta in scala non inferiore ad 1:200, nella quale devono essere le opere, i materiali e le tecniche d'intervento previste, che dovranno necessariamente essere di tipo tradizionale ed idoneo ad inserirsi armonicamente nel contesto.

In sede di rilascio del singolo permesso di costruire, allo scopo di ripristinare l'integrità degli spazi liberi esterni originari, sarà prescritta la demolizione di

tutte quelle costruzioni o parti di esse di proprietà del richiedente, per le quali il Piano di Governo del Territorio, prevede la demolizione, così come indicato nelle specifiche esterne.

Negli spazi esterni pavimentati e non, privati e pubblici (cortili, vie ed aree aperte al pubblico transito, ecc), è vietata la realizzazione di: qualsiasi nuova costruzione, autorimesse, costruzioni accessorie, costruzioni sotterranee, recinzioni di qualunque genere, alterazioni morfologiche e di quota.

Unica eccezione è la realizzazione di tettoie per il ricovero di autovetture assoggettate alle seguenti verifiche e prescrizioni:

- necessità per il soddisfacimento del requisito minimo per legge;
- rispetto delle distanze dalle proprietà di terzi, fatto salvo il convenzionamento;
- H max interna 2,50 mt;
- caratteristiche costruttive adeguate al contesto in cui vengono inserite, previa acquisizione di parere paesistico obbligatorio della locale commissione.

Tutte le aree a verde (prati, orti, giardini, aree agricole, ecc.) devono essere conservate e tutelate. In tali aree è prevalentemente vietata la realizzazione di: recinzioni, pavimentazioni non drenanti, manufatti in genere e alterazioni morfologiche, fatti salvi gli interventi finalizzati al ricovero delle autovetture ai sensi del D.P.L. n.380/2001 – L.R. 12/2005 s.m.i..

Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione e sono ammessi i soli interventi di sostituzione degli alberi danneggiati, malati o delle specie non tipiche.

Decoro degli edifici e degli spazi esterni

Nell'ambito delle zone A tutti gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private devono essere vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, architravi, balconi e loro mensole elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno sia all'esterno degli edifici.
- I manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici e i muri di recinzione tradizionali di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra od in altro materiale di pregevole fattura;
- gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, edicole, lapidi o blocchi lapidei lavorati.

Gli edifici, compresi nell'ambito delle zone A ed interessati dalle varie modalità di intervento ammesse, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti e col contesto ambientale in cui sono inseriti.

Le facciate degli edifici devono essere intonacate od eventualmente ripristinate mediante l'adozione della finitura a rasa pietra coerentemente con i caratteri tipologici esistenti. E' consigliata la messa in vista di tratti di muratura originariamente intonacata, o di elementi costruttivi di materiale lapideo o laterizio. Non è consentito il rivestimento delle facciate con piastrelle, marmi, gres, klinker, ecc.. Le facciate intonacate devono essere tinteggiate rispettando i cromatismi delle terre con tonalità tipiche locali.

Per l'apposizione di insegne, scritte e disegni sulle facciate degli edifici è necessario specifica autorizzazione. Tali insegne non devono alterare gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

Devono essere rispettati gli andamenti altimetrici ed i fili di gronda nonché la tipologia delle coperture il cui manto deve essere costituito da coppi in laterizio

o da tegole marsigliesi. Gli sporti di gronda devono avere dimensione non superiore a quelle esistenti e devono essere prevalentemente realizzati con travetti ed assito in legno.

I serramenti esterni devono essere realizzati in legno o simil legno con colori e forme tradizionali. E' prescritta la posa in opera di persiane od antoni, mentre non è ammessa l'installazione di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.