



Città di Pioltello
provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Antonio Concas - *Sindaco*
arch. Paolo Margutti - *Progettista e Dirigente di settore*

geom. Vittorio Longari, arch. Gabriella Parodi, geom. Cristian Sanna - geom. Marco Perego - Collaboratori Uffici Comunali
arch. Tiziana Grechi, sig.ra Daniela Panicola - geom. Mario De Gaspari geom. Luca Burroni geom. Sergio Galbiati - Collaboratori Uffici Comunali
Corrado Torrebruno - *Grafica Pioltello Città Sostenibile*
Livio Cassa - *Grafica*

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE DEGLI AMBITI STORICI DI PIOLTELLO E LIMITO

ALLEGATO 5

data: Marzo 2011

aggiornamenti: Ottobre 2011

ADOZIONE	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.84</i>	<i>del 26/10/2010</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 23</i>	<i>del 30/03/2011</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 23</i>	<i>del 30/03/2011</i>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE DEGLI AMBITI STORICI DI PIOLTELLO E LIMITO



INDICE

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE AMBITI STORICI	2
1 – CONTENUTI ED ELABORATI	2
2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DESTINAZIONI FUNZIONALI	2
<i>Destinazioni d'uso</i>	2
3 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	3
4 – MODALITA' DI INTERVENTO	5
<i>Piani Esecutivi</i>	6
<i>Reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico</i>	6
<i>Reperimento aree di parcheggio privato</i>	6
<i>Indici planovolumetrici</i>	7
<i>Prescrizioni speciali di zona</i>	7
<i>Definizioni</i>	9
GLOSSARIO	16

~~Abcdefg~~.. testo eliminato a seguito della approvazione delle controdeduzioni avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 30/03/2011

Abcdefg testo aggiunto a seguito della approvazione delle controdeduzioni avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 30/03/2011

PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE DEGLI AMBITI STORICI DI PIOLTELLO E LIMITO

1 CONTENUTI ED ELABORATI.

Le presenti norme sono integrate dagli elaborati grafici costituenti l'analisi storica degli edifici ubicati all'interno degli ambiti storici considerati e di seguito elencati:

TAV. 8 DESTINAZIONI D'USO IN AMBITO STORICO

- Pioltello - 1 : 1.000
- Limoto - 1 : 1.000

TAV.9. CATEGORIE DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO

- /a - Pioltello - 1 : 1.000
- /b - Limoto - 1 : 1.000

All. 5 – Prescrizioni particolareggiate degli ambiti storici di Pioltello e Limoto

5/a – Schede di intervento degli edifici in ambito storico – Pioltello

5/b – Schede di intervento degli edifici in ambito storico – Limoto

5/c - Abaco degli elementi e dei materiali - indicativo

5/d – Elenco vincoli puntuali

2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI

I nuclei storici di Pioltello e Limoto comprendono le parti di territorio pressoché interamente edificate e caratterizzate prevalentemente dalla presenza di costruzioni con impianto storico che determinano un ambiente urbano tipico dell'aggregato lombardo di origine rurale.

Entro i nuclei sono rilevabili presenze edilizie di realizzazione recente e non adeguate all'ambiente; esse sono fisicamente inserite nei vari ambiti e non possono perciò costituire specifica zona a sé stante; tali presenze sono, comunque, assoggettate alla presenti norme.

Gli ambiti storici di Pioltello e Limoto sono inoltre definite come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sugli edifici ricadenti all'interno del nucleo storico debbono essere conformi alle prescrizioni di cui alle presenti norme. Per le definizioni, vedi glossario.

Destinazioni d'uso

Entro gli edifici ricadenti entro le aree di cui sopra sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali e compatibili, a maggior specificazione e integrazione di quanto contenuto nelle norme tecniche generali, ed al fine di garantire condizioni di accessibilità compatibili con il tessuto storico:

- residenza;
- ricettivo e alberghiera;
- studi professionali;

- uffici amministrativi e tecnici;
- uffici assicurativi e del credito;
- attività di commercio al dettaglio (unità di vicinato) e relativi depositi e magazzini;
- attività somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianale di servizio;
- attività per lo spettacolo e teatri-cinema parrocchiali;
- attività di servizio pubblico o di interesse pubblico;
- ritrovi e attrezzature per lo svago e il tempo libero;
- sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative;
- sedi per convegni e manifestazioni;
- attività culturali e didattiche, quali musei, biblioteche, mostre, svago e tempo libero;
- attività private con finalità assistenziali;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico anche multipiano, anche interrati;
- attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, delegazioni comunali, pubblici servizi e PP.TT. e protezione civile;
- spazi pubblici attrezzati per: verde pubblico attrezzato a parco, attrezzature sportive per il gioco e lo sport;
- servizi tecnologici, cabine ENEL;
- servizi per la mobilità;
- percorsi pedonali ciclabili.

Le attività di cui sopra sono ammesse anche per edifici posti all'interno dei cortili.

Le attività terziarie, commerciali ed artigianali sono consentite anche se situate al primo piano purché non contrastino con il carattere residenziale della zona, con i limiti e con le verifiche di compatibilità di cui alle norme generali.

3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

a) Gli interventi avvengono previa presentazione di un progetto in scala 1:100 esteso a tutta la proprietà.

Il progetto dovrà essere accompagnato da:

1 rilievi: tutti i progetti devono essere corredati dal rilievo e da adeguata documentazione, tali da descrivere compiutamente l'edificio e le sue parti, e da fornire tutte le informazioni necessarie a comprendere il rapporto con il contesto.

- planimetria dell'inserimento dell'edificio nel contesto, con descrizione sommaria degli edifici e degli spazi aperti vicini, sia pubblici che privati, almeno in scala 1:500, per un raggio di almeno 20 ml intorno all'edificio, con pianta descrittiva della situazione degli spazi ineditati (corti e giardini), almeno in scala 1:200;

- rilievo architettonico in scala 1:100, comprensivo delle fronti, del lotto entro il quale si inserisce l'intervento proposto;

- dettagli costruttivi in scala 1:50 - 1:20 ed altri particolari significativi già vincolati dal presente piano o che si intendono mantenere nell'intervento proposto;
- rilievo fotografico di tutto il tipo edilizio (corte-fabbricato in linea) nel quale si inserisce l'intervento proposto;
- la documentazione fotografica dovrà essere in formato minimo di cm 10 x 15 e atta a consentire la lettura del tipo edilizio nel quale é inserito l'intervento proposto, nonché l'assetto generale dell'edificio, il suo rapporto con gli edifici adiacenti, i singoli elementi costruttivi ed i dettagli architettonici;
- nonché tutti gli altri elaborati richiesti dai regolamenti vigenti ed operanti sul territorio comunale all'atto della presentazione della domanda;

2 relazione descrittiva dei materiali esistenti, con particolare riguardo a:

- zoccoli;
- intonaci e colori;
- serramenti di finestra;
- porte;
- porte finestra;
- portoni di ingresso;
- davanzali, spalle e marcapiani;
- inferriate;
- cancelli;
- sistemi di oscuramento
- ballatoi;
- parapetti di ballatoio;
- mensole di ballatoio;
- scale;
- manto di copertura;
- gronde e mantovane di gronda;
- canali di gronda;
- pluviali;
- grigliati;
- camini;
- che vengono considerati "elementi costitutivi".

La relazione dovrà evidenziare anche i fenomeni di degrado e di dissesto strutturale in atto.

b) Il progetto dovrà prevedere:

- 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;
- le coloriture degli intonaci;

- l'indicazione dei materiali e delle finiture;
- la collocazione delle insegne ed altri distintivi urbani;
- la sistemazione delle aree esterne, evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- le destinazioni d'uso esistenti e quelle previste;
- le modifiche distributive e volumetriche.

Per i serramenti si applicano le disposizioni di cui all' "Abaco degli elementi e dei materiali".

I colori delle opere principali e dei manufatti complementari devono essere campionati in sito e dovranno essere espressamente approvati dalla Commissione Edilizia.

4 - MODALITA ' DI INTERVENTO

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché gli interventi di adeguamento igienico e tecnologico per il produttivo esistente, con l'eliminazione dei manufatti e materiali anche di recente messa in opera che siano difformi rispetto alle presenti prescrizioni. Sono altresì soggetti a denuncia di inizio attività il rifacimento dei manti di copertura e la tinteggiatura di interi prospetti.

Sono altresì soggetti all'obbligo di comunicazione di opere non soggette ad atto abilitativo, per quanto non già diversamente normato, gli interventi di rinnovamento e di sostituzione di uno o più degli elementi architettonici costitutivi degli edifici quali: zoccoli, intonaci e tinteggiature esterne, serramenti ed infissi esterni, davanzali, spalle e marcapiani, inferriate, sistemi di oscuramento, ballatoi e relativi parapetti, mensole, scale esterne, manto di copertura, gronde e canali di gronda, pluviali, che dovranno essere conformi a quanto previsto dall'abaco degli elementi e dei materiali.

Sono soggetti al regime del permesso di costruire:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di **I° grado** ;
 - gli interventi di ristrutturazione di **II° e III° e IV° grado**;
 - gli interventi su recenti costruzioni o sugli altri fabbricati ammessi, che comportano demolizione e ricostruzione del fabbricato;
 - gli interventi sul produttivo che comportano demolizione e ricostruzione del fabbricato.
- Per questi interventi è ammessa la presentazione di DIA in alternativa al PdC, tranne per i casi di demolizione dei fabbricati per cui è sempre obbligatorio il permesso di costruire

Piani Esecutivi

Le previsioni di Piano si attuano attraverso la preventiva predisposizione di Piani di Recupero (ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nei seguenti casi:

- là ove il ricorso alla pianificazione attuativa sia indicata espressamente dalle tavole grafiche;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

Su esplicita e motivata richiesta dei proprietari, il Consiglio Comunale può individuare nuovi ambiti di P.d.R.

Al compendio immobiliare individuato con la sigla "PR1" nella tavola -TAV 9/b "Categorie di intervento in ambito storico- Limite" viene assegnata una Slp complessiva di mq. 1820,00 a destinazione residenziale di cui mq. 545,00 (30% del totale) destinati ad Edilizia Residenziale Sociale, in ampliamento a quella esistente: restano fermi comunque gli altri parametri edilizi ed urbanistici previsti all'art. 4, comma "Indici Planivolumetrici", relativamente al rapporto di copertura e numero dei piani fuori terra. La definizione dei parametri tecnico economici e obbligazionali viene assoggettata alla convenzione urbanistica accessiva al PR 1 quale momento di confronto negoziale con Il Comune nel perseguimento delle finalità di pubblico interesse da parte dell'ente stesso; così come viene demandata la verifica puntuale e l'eventuale integrazione e/o modifica delle varie tipologie edilizie di intervento identificate all'Allegato 5b "Schede di intervento in ambito storico" - schede n°1, 3,5 e 7 al momento della presentazione del Piano di Recupero esteso all'intero comparto. Pertanto il piano di recupero dovrà essere corredato dei documenti necessari e probatori quali ad esempio la perizia asseverata sulle condizioni statiche e strutturali degli edifici, documentazione fotografica, relazioni tecniche etc... che dimostrino l'impossibilità al recupero conservativo dei fabbricati.^(A)

Reperimento di aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale

Gli interventi assoggettati a P.d.R. devono prevedere il reperimento delle aree in oggetto, nell'entità prevista dal vigente legislazione generale per ogni funzione insediata e/o insediabile.

Qualora fosse comprovata l'effettiva impossibilità del reperimento o l'inutilità degli stessi per ridotte dimensioni, si potrà procedere alla monetizzazione delle aree stesse; non si potrà procedere, comunque, alla monetizzazione quando questi fossero già individuati e/o localizzati dal PGT all'interno dei P.d.R.

Reperimento aree di parcheggio privato

^(A) Comma aggiunto in seguito all'approvazione della controdeduzione all'osservazione n°57 prot. 3606/11

Ogni intervento deve verificare la dotazione dei posti auto nelle misure minime prescritte dalle vigenti disposizioni in materia, con le specifiche contenute nelle norme di cui al Piano delle Regole, ma dovranno essere verificati almeno i seguenti parametri negli interventi a partire dal restauro e risanamento conservativo e per i cambi di destinazioni d'uso:

–reperimento di un posto auto (pari a mq. 12,5) per ogni unità abitativa e/o unità destinata ad attività compatibili con la residenza.

–
Nel caso di realizzazione di posti auto sia nei locali interrati che nelle aree esterne di pertinenza degli edifici, deve essere mantenuto, laddove esistente, l'ingresso originario al lotto, al fine di mantenere le caratteristiche tipologiche originarie del complesso edilizio; potranno quindi essere concesse deroghe alle distanze prescritte dal Codice della Strada per gli accessi al fine di mantenere gli elementi architettonici degli ingressi originari (portoni e similari).

Indici planovolumetrici

Salvo le diverse previsioni sopra indicate per gli ambiti assoggettabili a P.d.R., nel caso di opere di riassetto edilizio e/o urbanistico, valgono comunque i seguenti indici e prescrizioni:

- I.F.: pari all'esistente;
- R.C.: pari all'esistente o comunque max 60%;
- H. max: 3 piani fuori terra.

Prescrizioni speciali di Ambito

Ai fini del calcolo volumetrico non sono da considerare i porticati e le logge aperte quando fossero pubblici e/o ad uso pubblico nonché quelli privati che risultano e/o vengono mantenuti aperti almeno su due lati.

Negli edifici dell'ambito storico non sono consentiti aumenti di slp, salvo quanto espressamente previsto. Non è consentita la chiusura di logge e terrazze, né la nuova costruzione di depositi di attività diverse dalla residenza anche in locali interrati o seminterrati. Non è consentita la chiusura di androni o di altri spazi di passaggio e/o ingresso.

E' ammesso il recupero a fini residenziali anche dei fienili o ex fabbricati agricoli laddove identificati come soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia di 1°-2°-3° grado; l'intervento in questo caso è da considerarsi di nuova costruzione per tutti i requisiti da garantire, fatte salve le distanze esistenti. Gli interventi di recupero devono essere estesi a

tutto l'edificio e non solo alle porzioni di proprietà, fatto salvo il caso in cui le porzioni appartengano a corti diverse

Ai fini del calcolo della volumetria nei casi di sostituzione del fabbricato esistente, si calcola la volumetria reale come definita dalle NTA generali, con esclusione dei manufatti accessori che non rilevano dal punto di vista del carico urbanistico, quali depositi, box, ripostigli esterni, e similari. La volumetria esistente deve essere dimostrata come previsto dalle norme generali.

La corte è definita come spazio scoperto, pavimentato e non, anche di proprietà diverse, definito da un insieme di manufatti che rispetto a detto spazio si pongono perimetralmente.

Nel caso della demolizione e ricostruzione, sono ammesse sostituzioni con differente sagoma e area di sedime solo se motivate dalla necessità di ricomporre le cortine edilizie o le corti, fermo restando il mantenimento della volumetria esistente e nel rispetto della superficie coperta massima indicata al paragrafo precedente. Le soluzioni planivolumetriche dovranno essere espressamente approvate e gli interventi obbligatoriamente soggetti a permesso di costruire. Potranno essere richieste soluzioni migliorative della sistemazione degli spazi esterni o della dotazione dei parcheggi a favore di aree che ne risultino sprovviste.

Dovranno essere garantite o migliorate le distanze esistenti, nello specifico per quanto concerne la distanza tra pareti finestrate potranno essere concesse distanze inferiori a ml 10,00 solo previa verifica delle corrette condizioni di aeroilluminazione degli edifici insistenti sui lotti limitrofi.

Nei casi in cui è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è dunque fatto obbligo garantire il mantenimento della medesima sagoma e area di sedime, fatto salvo il caso di cui sopra.

Negli interventi sulle aree esterne è fatto obbligo di mantenere la leggibilità della corte originaria, per cui dovranno essere garantite disegno e caratteristiche unitarie, anche in caso di più proprietà, e dunque non sono ammesse recinzioni o separazioni di alcuna natura salvo cordonature a raso a delimitare le diverse proprietà; non sono ammesse pavimentazioni differenti, se non integrate in un disegno unitario, e fatte salve le quote a verde; è dunque ammessa un'unica tipologia di pavimentazione, che qualora non possa essere realizzata contemporaneamente da tutte le proprietà, dovrà essere realizzata per tutti gli interventi successivi con impegno di tutti i proprietari. Laddove non sia possibile garantire le quantità di superficie filtrante richieste dal Regolamento Locale d'Igiene, per gli edifici esistenti potranno essere concesse deroghe a condizione che venga migliorata la quantità a verde preesistente.

Nel caso di sistemi di corti (sistemi di più corti appartenenti a complessi edilizi differenti che nel loro insieme definiscono una tipologia edilizia a corte, definite già da recinzioni sulla cartografia, o separate da edifici o da passaggi) sono ammesse le separazioni con

recinzioni o con elementi arborei, a condizione che venga mantenuta la permeabilità originaria.

E' ammessa la modifica della superficie coperta, nei limiti di cui sopra, solo al fine di realizzare manufatti accessori che non comportino aumento di slp e che siano integrati nell'edificio principale.

La verifica della superficie coperta deve essere estesa all'area di pertinenza come definita dalle norme generali; nello specifico, per le aree insistenti su corti, la verifica deve essere estesa alla corte di riferimento, e cioè all'area su cui insiste l'insieme di edifici che la delimita o che sia desumibile dalla cartografia storica, con assenso da parte di tutti i proprietari.

I manufatti che non risultano identificati con apposita retinatura negli elaborati grafici (manufatti bianchi) sono da intendersi quali strutture precarie o superfetazioni, o accessori quali tettoie o similari o derivanti da condoni edilizi, cui il piano non assegna nessuna vocazione di trasformazione, salvo gli interventi di manutenzione volti al mantenimento del manufatto medesimo, qualora regolarmente assentito.

Per gli edifici condonati sono ammesse modifiche solo nei casi in cui viene assegnata una tipologia di intervento, riportata sia nella cartografica che nelle schede di intervento degli edifici.

Per le sole destinazioni residenziali non è da considerarsi incremento volumetrico l'utilizzo dei sottotetti esistenti quando anche avessero caratteristiche tali da essere resi agibili e o abitabili secondo le vigenti disposizioni edilizie e igienico-sanitarie;

Sono consentiti piani completamente interrati; non sono invece consentiti piani seminterrati;

Gli interventi estesi alle parti esterne degli edifici devono garantire un miglior livello di omogeneità degli edifici, per cui gli interventi di rifacimento delle facciate, delle coperture o di elementi architettonici esterni dovranno essere estesi a tutto l'edificio, indipendentemente dalla proprietà, salvo deroga motivata; sarà prescritto, in questo caso, l'obbligo di adeguamento da parte di tutti i proprietari per gli interventi successivi, con apposito atto impegnativo; potrà essere prescritto, nel caso di edifici appartenenti ad una cortina edilizia, l'utilizzo di colori e/o elementi di edifici limitrofi.

Definizioni

I tipi di intervento previsti dalla presente normativa nonché dalle tavole di piano sono definiti come segue, con l'avvertenza che quanto indicato sugli elaborati grafici rappresenta il grado massimo di intervento per ciascuna categoria di edifici.

Laddove le norme del PTCP e del PTR siano maggiormente prescrittive rispetto alle seguenti norme, dovranno essere garantite le norme più restrittive circa il mantenimento

dei caratteri originari. Per ogni intervento a partire dalla manutenzione straordinaria, esteso alle parti esterne degli edifici e alle aree di pertinenza, è fatto obbligo presentare la valutazione di impatto paesistico.

a) sono interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Anche per le opere di manutenzione si dovrà inoltre fare riferimento alle schede di intervento e dei "Vincoli puntuali".

b) sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Sono ammesse le opere interne ed esterne, anche sulle aree di pertinenza, le modifiche distributive delle unità immobiliari, comprese le modifiche delle superfici delle singole unità immobiliari per fusione e frazionamento.

Le opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli originari; qualora forma, colore e dimensione siano in precedenza stati alterati, si dovrà fare riferimento all' "Abaco degli elementi e dei materiali" ed alle Schede di Intervento.

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche ed ai materiali originari ed in ogni caso dovrà essere garantito quanto previsto dalla normativa vigente in materia anche sismica. La sostituzione dovrà essere documentata da relazione tecnica asseverata redatta da tecnico competente.

Nelle opere di manutenzione si dovrà inoltre fare riferimento alle schede di Intervento ed ai "Vincoli puntuali".

c) sono interventi di restauro quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso anche diversa dalla precedente purché prevista al precedente art. 1; debbono comunque essere mantenuti inalterati gli elementi architettonici costitutivi come sopra definiti.

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

Saranno consentite aperture di nuove porte interne qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio, purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie ed in ogni caso dovrà essere garantito quanto previsto dalla normativa vigente in materia anche sismica.. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sull'esterno devono essere volti alla restituzione del disegno originario ed alla ricodificazione delle aperture con possibile ripristino di quelle occluse.

Nelle opere di restauro e/o di risanamento si dovrà inoltre fare riferimento alle Schede di Intervento e dei "Vincoli puntuali".

d) sono interventi di ristrutturazione edilizia di 1° grado quelli riferiti alla salvaguardia degli elementi dell'edilizia residenziale originaria destinati a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere volte all'adeguamento igienico e sanitario dell'intero edificio, alla razionalizzazione distributiva interna, alla creazione di nuove unità immobiliari, con o senza modificazione delle destinazioni d'uso.

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 dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei dall'organismo edilizio.

Le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colori e dimensioni identici a quelli originari; qualora essi siano già sostituiti si dovrà fare riferimento all' "Abaco degli elementi e dei materiali", alle Schede di Intervento e ai "Vincoli puntuali", ed eliminando gli elementi estranei.

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche originarie, in particolare gli interventi di facciata dovranno essere volti al ripristino delle originarie cadenze e della forma delle aperture, compatibilmente con la necessità di migliorare la condizione igienica dei locali nel rispetto delle dimensioni delle aperture storiche.

Considerata la finalità di intervenire con un recupero conservativo del fabbricato, non sono ammessi in linea generale interventi di demolizione e ricostruzione, anche se con fedele ricostruzione. Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione solo ed esclusivamente in presenza di perizia asseverata attestante l'impossibilità di recupero conservativo del fabbricato; in questi casi dovranno essere mantenuti volume, superficie coperta, sagoma, area di sedime, tipologia edilizia e distributiva originaria.

e) sono interventi di ristrutturazione edilizia di II° grado quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in parte o in tutto diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti nonché la parziale sostituzione edilizia di parte dei manufatti esistenti che, per caratteristiche statiche, non siano più in grado di garantire le funzioni ammesse.

Per la ristrutturazione edilizia di **II° grado**, si dovrà fare riferimento alle schede di vincolo puntuale, agli esempi riportati nell'abaco degli elementi, alle Schede di Intervento, ed alle seguenti norme:

- la previsione di elementi e materiali di facciata deve fare riferimento a quelli originari di edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni;
- il progetto deve garantire lettura della struttura originaria;
- la copertura deve essere a falde inclinate con possibilità di ricavare aperture ad abbaino o in piano con la falda per aero illuminare i vani di sottotetto agibili e o abitabili oggetto di recupero del sottotetto ai sensi della normativa vigente;
- il manto di copertura deve essere in cotto, fatte salve parti trasparenti;
- le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta;
- nel caso di fronti intonacate è ammesso l'impiego di idropitture o similari con l'esclusione di intonaci plastici secondo le relative norme contenute nell'abaco degli elementi e dei materiali e nei suoi allegati.

Con esclusione degli edifici classificati "interventi su recenti costruzioni", quando, in presenza di perizia asseverata sulla stabilità dell'edificio, fosse dimostrata la necessità di opere di sostituzione integrale delle strutture esistenti, ne è ammessa la ricostruzione con pari volume e pari numero di piani e sullo stesso sedime di detti manufatti previa presentazione di permesso di costruire; è ammessa la sostituzione nei casi precisati dalle norme speciali di zona.

Il Piano di Recupero, dovrà essere redatto ai sensi e per gli effetti della lettera "e" dell'art. 31 della L. 457/78 nei casi di ristrutturazione urbanistica del lotto riprendendo e completando il tessuto storico a corte (sia aperta che chiusa).

Per gli edifici classificati "interventi su recenti costruzioni" l'intervento sopraccitato dovrà tendere a rispettare gli elementi tipologici caratteristici del centro storico, con riferimento al coordinamento per sagome, altezze, superfici copribili, falde di copertura, allineamenti. In ogni caso gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici: IF pari all'esistente, R.C. pari all'esistente o comunque max 60%, H max 3 piani fuori terra.

f) sono interventi di ristrutturazione edilizia di III° grado, quelli volti al riuso, con destinazione residenziale o accessoria alla residenza dei rustici originariamente destinati all'attività agricola, quali stalle e fienili.

Questa categoria riguarda anche i rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali in linea.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la demolizione e la ricostruzione di parti di manufatti di modesta entità.

Per la ristrutturazione edilizia di III° grado, si dovrà far riferimento alle schede di vincolo puntuale, agli esempi riportati nell'abaco degli elementi, alle Schede di Intervento, ed alle seguenti norme:

- la previsione di elementi e materiali di facciata deve fare riferimento a quelli originari di edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni;
- il progetto deve garantire lettura della struttura originaria;
- la copertura deve essere a falde inclinate;
- il manto di copertura deve essere in cotto, fatte salve parti trasparenti;
- fatte salve le presenze di materiali faccia a vista, le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta;
- nel caso di fronti intonacate è ammesso l'impiego di idropitture o similari con l'esclusione di intonaci plastici secondo le relative norme contenute nelle presenti NTA e nei suoi allegati.
- nel caso in cui un rustico ad un piano originario affiancasse un rustico originario a due piani, al fine di omogeneizzare le fronti dei manufatti, sarà possibile sopralzarlo sino alla quota del rustico di due piani, rispettando i caratteri stilistici esistenti.

Quando, in presenza di perizia asseverata sulla stabilità dell'edificio, fosse dimostrata la necessità di opere di sostituzione integrale delle strutture esistenti, né è ammessa la ricostruzione con pari volume e pari numero di piani e sullo stesso sedime di detti manufatti previa presentazione di permesso di costruire; è ammessa la sostituzione nei casi precisati dalle norme speciali di zona. Il Piano di Recupero, dovrà essere redatto ai sensi e per gli effetti della lettera "e" dell'art. 31 della L. 457/78 nei casi di ristrutturazione urbanistica del lotto riprendendo e completando il tessuto storico a corte (sia aperta che chiusa).

Si dovrà inoltre fare riferimento alle schede dei vincoli puntuali.

g) sono interventi di ristrutturazione edilizia di IV° grado quelli volti al riuso o alla nuova costruzione di edifici accessori alla residenza, quali rustici di scarsa entità, depositi, autorimesse, lavanderie, ecc.

Tali interventi comprendono la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione di autorimesse (fino al raggiungimento dei minimi imposti dalle presenti norme), o di manufatti accessori alla residenza, con destinazione ripostiglio, lavanderia e similari, questa finalizzata alla eliminazione delle parti o di manufatti di carattere precario od estraneo all'indirizzo stilistico complessivo dell'edificio (superfacciate), al ripristino o al

completamento degli spazi interni al cortile. Qualora le superfetazioni all'interno del cortile avessero caratteri di precarietà dovranno essere demolite e potranno essere ricostruite ed aggregate ai corpi principali ovvero riedificate lungo i lati del cortile.

Non sono considerate superfetazioni le costruzioni poste al centro dei cortili ed appartenenti all'architettura tipica legate alla produzione agricola.

Per la ristrutturazione edilizia di IV° grado, si dovrà fare riferimento agli esempi riportati nell' "Abaco degli elementi e dei materiali" , alle Schede di Intervento, ed alle norme qui di seguito riportate:

- la costruzione di box auto e di altri locali accessori sul perimetro dei cortili è consentita purché esistano uno o più lati liberi ai quali addossare la nuova costruzione, purché le dimensioni del cortile siano tali da garantire sufficiente spazio di manovra;
- l'altezza massima sarà di ml 3,00 con altezza media di ml. 2,40;
- le falde dei tetti dovranno essere inclinate;
- i materiali dovranno essere conformi alle prescrizioni dell' "Abaco degli elementi e dei materiali".

Qualora gli edifici siano già a servizio di unità immobiliari a destinazione non residenziale, potranno essere mantenute le destinazioni esistenti, a condizione che si tratti di destinazioni accessorie alle funzioni commerciali e/o terziarie.

Quando l'edificio originario dovesse presentare grigliati in cotto, essi dovranno essere mantenuti sulla faccia esterna. A seguito di opere di trasformazione edilizia, la sola faccia interna sarà protetta con sistemi vetrati; in via eccezionale e solo in funzione di adeguamenti igienico-sanitari é consentita la realizzazione di una tamponatura cieca interna.

Quando l'edificio originario fosse dotato di fornic e di aperture di grande luce, le opere di ripristino potranno essere condotte secondo le seguenti norme:

- a) mediante posa di vetrate con serramento in legno o metallico posate sul filo interno delle pilastrate;
- b) mediante l'impiego di tamponamenti in muratura a condizione che le stesse siano realizzate sul filo interno delle pilastrate originarie e siano trattate con intonaci; in questo caso si dovrà verificare il sistema della aperture che dovrà riprendere, per foggia, colore, posizione, taglio le aperture tradizionali del sito;
- c) tamponamento arretrato (non meno di cm 80) dalla facciata e posa di parapetto in ferro di foggia come indicato nell' "Abaco degli elementi e dei materiali";
- d) è fatto divieto impiegare sistemi di oscuramento posti all'esterno del serramento.

Quando l'edificio originario fosse realizzato con murature faccia a vista, le opere di ripristino consentite dovranno mantenere tali parti provvedendo ad una accurata manutenzione delle fughe, escludendosi, in ogni caso, la rasatura degli stessi e la stilatura "a raso"; le malte da impiegarsi in questi casi dovranno essere opportunamente colorate, escludendosi tassativamente i colori bianco e nero.

Si dovrà inoltre fare riferimento alle schede di intervento e di vincolo puntuale. Potranno essere concesse deroghe in funzione delle oggettive condizioni di conservazione del manufatto, previa presentazione di apposita perizia tecnica.

h) sono interventi sul produttivo quelli che hanno come oggetto gli edifici produttivi esistenti.

Questo tipo di intervento prevede unicamente l'adeguamento igienico e tecnologico all'interno del volume esistente finalizzato all'applicazione delle normative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi o di prevenzione sui luoghi di lavoro o quant'altro prescritto dalle norme vigenti. Le presenze produttive, in caso di cessazione di attività potranno essere trasformate in residenza di eguale volume con le caratteristiche del precedente punto e) (ristrutturazione di II grado attraverso piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato); anche negli edifici esistenti non potranno essere insediate nuove attività se non ricadenti nell'elenco delle destinazioni d'uso ammesse.

i) sono interventi su recenti costruzioni quelli aventi per oggetto gli edifici realizzati dopo il 1950, caratterizzati da tipologie diverse da quelle prevalenti nei nuclei antichi, sia edifici antichi che sono stati oggetto di interventi tali da rendere impossibile qualsiasi operazione di recupero.

Su detti edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia sino al II grado ed in ogni caso come precisato dalle Schede di Intervento. I criteri di intervento dovranno consentire un miglior inserimento architettonico ed ambientale nel contesto del nucleo storico.

GLOSSARIO

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni.

Alberghi: vedi "funzioni ricettivo-alberghiere"

Ampliamento: si definisce come tale quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando un spazio supplementare.

Artigianato di servizio: sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria il cui esercizio è strettamente connesso con la funzione residenziale, a cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni degli stessi. Vengono considerati tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti, falegnami (con esclusione di attività produttive), ecc.. Sono comunque escluse tutte le attività che, pur rientrando nelle categorie di cui sopra, comportano lavorazioni nocive e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni alle condizioni dell'intorno residenziale.

Attività compatibili con la residenza: si intendono per tali: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimento, sedi di associazioni, enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi, ecc.), uffici privati, artigianato di servizio come precedentemente definito.

Attività Paracommerciali ed equiparate: sono quelle definite dalle Norme Tecniche d'Attuazione generali nella disciplina del Commercio; le compatibilità delle specifiche tipologie di attività con gli Ambiti Storici sono definite nell'apposito articolo delle presenti norme, declinate per specifiche attività; per quanto qui non specificato, si rimanda alla trattazione generale

Concentrazione volumetrica: si intende con concentrazione volumetrica o perimetro di concentrazione volumetrica l'obbligo che le costruzioni, gli edifici ed i manufatti principali, per il quali il PGT detta le norme di edificazione, siano mantenute entro il segno grafico che viene riportato entro le tavole di pianificazione. Detto perimetro non è da considerarsi vincolante dimensionalmente, ma è definibile sia in sede di pianificazione particolareggiata esecutiva, che in fase di assegnazione di punti fissi.

Fabbricato accessorio: Si intendono per tali quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.; i fabbricati accessori possono essere autorizzati solo contestualmente o posteriormente all'edificio principale rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

Funzioni ricettive turistico-alberghiere: Si intendono quelle disciplinate dalla normativa vigente; negli edifici destinati ad ospitare questo tipo di attività possono essere ammesse attività commerciali al dettaglio nelle quantità necessarie a soddisfare i bisogni dell'utenza, nei limiti della normativa vigente; in sede di pratica edilizia dovrà essere disciplinato quanto sopra, sia in merito alle funzioni ricettive che ai fabbisogni di attività commerciali e servizi.

Immobili soggetti a tutela: Sono quegli immobili soggetti alle disposizioni di legge (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) o come tali indicati dallo strumento urbanistico.

Impianti e complessi produttivi: sono quelli definiti dalla parte generale delle norme tecniche, e comprendono anche i servizi per la produzione.

Impianti tecnologici: Si intendono come tali le opere ed i manufatti rispondenti alla vigente normativa in materia di impianti a rete al servizio delle funzioni insediate o altri manufatti come più oltre definiti.

Le piccole opere di protezione o il loro ingombro planimetrico non concorrono alla definizione dei parametri planivolumetrici quando, presi singolarmente, non occupino un'area superiore a mq 6,00, non comportino modificazioni sostanziali all'aspetto dell'edificio principale e siano strettamente giustificate da esigenze di protezione o funzionamento. A titolo esemplificativo, sono considerati tali le seguenti installazioni: stazioni di trasmissione dati, di pompaggio, gruppi di riduzione o di compressione, valvole di intercettazione di fluidi e liquidi, canalizzazioni varie, piccoli serbatoi di stoccaggio o miscelazione fino a mc 8,00, pali porta tubi, passerelle, basamenti, incastellature di sostegno, attrezzature semifisse per il carico e lo scarico, piani elevatori e similari, canne fumarie e sistemi di depurazione dei fumi, cabine elettriche e similari, canalizzazioni fognarie, vasche di raccolta, trattamento e decantazione, vani per la raccolta dei rifiuti solidi urbani in edifici residenziali o misti che ne siano sprovvisti, scale di sicurezza.

Attività commerciali di vicinato: sono gli esercizi commerciali di vicinato, come definiti dalla vigente normativa commerciale.

Attività o Lavorazioni nocive o inquinanti: ai fini della classificazione degli interventi sugli edifici, impianti e complessi produttivi, si definiscono attività o lavorazioni nocive o inquinanti tutte quelle considerate come tali dalla normativa igienico sanitaria.

Locale o vano abitabile: si intende per tale ogni vano che per le sue caratteristiche di altezza, superficie e aerilluminazione sia classificabile come spazio di abitazione o spazio accessorio ai sensi delle norme igienico-edilizie.

Posto auto: è la superficie scoperta o coperta occupata da un veicolo fermo; agli effetti delle norme viene computata:

- per autovetture: mq 5,00 x 2,50
- per autocarri: mq 10,00 x 2,50
- per autotreni : mq 15,00 x 3,00
- per cicli e motocicli: mq 2,50 x 1,00

Lungo le sedi stradali la sosta temporanea di autoveicoli è ammessa in spazi di mq 2,50 x 5,00 se perpendicolari al senso di marcia; ai sensi delle norme in materia di barriere architettoniche il posto macchina per portatore di handicap è incrementato di un spazio zebrato di mq 5,00x1,50 ubicato a sinistra del posto auto.

Servizi per la mobilità: per i soli centri storici si intendono gli spazi ed i manufatti destinati ad accogliere gli utenti dei servizi collettivi di trasporto (sale attesa, biglietterie, caffetterie e simili), con l'esclusione di autofficine, distributori di carburante, centri di assistenza meccanica (garages, gommisti e similari).

Spazi di abitazione: sono definiti, per le loro caratteristiche, dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene; negli alloggi si distinguono spazi di abitazione (camere da letto, soggiorni, cucine, sale da pranzo, studio, ecc.); spazi accessori (locali integrativi) quali taverne, verande, sale gioco e assimilate; spazi di servizio (locali di servizio) quali bagni, ripostigli, guardaroba, lavanderie, corridoi; tutte queste destinazioni concorrono alla determinazione della superficie utile e della slp e del volume;

Superfici non residenziali destinate a servizi accessori: sono quelle definite dal DM 10/05/1977 e cioè cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di quarto grado, le destinazioni ammesse sono quelle di cui alla presente definizione.

Uffici amministrativi o direzionali: si intende con ciò ogni attività relativa a funzioni amministrative eccedenti gli uffici privati; son considerate tali ad esempio le sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni, ecc.

Uffici privati: sono definiti tali le sedi di lavoro utilizzate dai lavoratori autonomi che agiscono in forma singola o associata, comunque quali professionisti.