

COMUNE DI CAPRIATE S. GERVASIO (BG)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL

C.C. N. 68 DEL 13/11/1995.

FORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV.
N°

13

SCALA 1

MODIFICATE SECONDO LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

PROGETTISTA ARCH. GFRANCO CARAVITA



ASSOCIATO ing. F. Panzeri - arch. G.F. Caravita - arch. C. De Cassan - Via Mattioli 12/d - Bergamo

TITOLO I° - NORME GENERALI -

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di recupero dei vecchi nuclei di Capriate S. Gervasio i seguenti elaborati:

		Capriate S. Gervasio	
- Perimetro dei nuclei di antica formazione Aree ed edifici vincolati Individuazione dei Comparti e degli edifici	1:500	1a	1b
- Destinazioni d'uso degli edifici e delle aree esterne	1:500	2a	2b
- Datazione degli edifici	1:500	3a	3b
- Sintesi delle condizioni statiche e manutentive degli edifici	1:500	4a	4b
- Valori architettonici e ambientali	1:500	5a	5b
- Titolo di godimento prevalente degli edifici	1:500	6a	6b
- Edifici esistenti al 1842 e raffronto con lo stato attuale	1:500	7a	7b
- Sintesi dei dati emergenti della ricerca	1:500	8a	8b
- Progetto: inquadramento generale	1:2000		9
- Planimetria di progetto	1:500	10a	10b

- Stralcio del PRG e delle NTA vigenti Stralcio del Piano Territoriale del Parco Adda Nord e delle NTA	11
- Relazione generale	12
- Norme tecniche di attuazione	13
- Scheda di controllo dei Piani Urbanistici Attuativi	

ART. 2 - OGGETTO E LIMITI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato per il risanamento conservativo dei vecchi nuclei di Capriate e di S. Gervasio è preordinato al recupero in termini documentari funzionali ed igienici degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico o ambientale, come pure degli edifici e spazi urbani privi di tale carattere esistenti entro il perimetro di Piano, ed infine al raggiungimento del riequilibrio funzionale e socio - economico.

Il perimetro del Piano è precisato nella planimetria in scala 1:500 che costituisce la tavola di Piano. Tutti gli edifici e le aree comprese entro tale perimetro sono assoggettati alle prescrizioni specificate nel suddetto elaborato grafico, oltre che alle presenti Norme di Attuazione e, per quanto di competenza, dalle Norme del Piano Territoriale del Parco Adda Nord.

Per tutto quanto non previsto nelle presenti Norme di Piano Particolareggiato, valgono le Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

ART. 3 - VALORE E DURATA DEL PIANO

Il presente Piano Particolareggiato è redatto ai sensi degli artt. 13 e seguenti della Legge Urbanistica 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e pertanto la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il presente Piano Particolareggiato sarà attuato nel termine di dieci anni a partire dalla data della sua approvazione; nel medesimo periodo saranno compiute le necessarie espropriazioni, fermo restando il disposto dell'art. 17 della predetta Legge Urbanistica.

ART. 4 - INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA APPROVAZIONE DEL PIANO.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli previsti dall'art. 14 della Legge 179/92, non in contrasto con le prescrizioni del presente Piano Particolareggiato e secondo le modalità previste della suddetta legge.

**TITOLO II°- NORME PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

ART. 5 - METODOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di recupero devono attenersi ai seguenti criteri generali:

- *il recupero, sia esso di restauro, di risanamento, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, deve intendersi come una operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo.*

- *il restauro ed il risanamento conservativo di tutti gli edifici esistenti e confermati ad eccezione di quelli investiti da previsioni di rinnovo totale sia architettonico che urbanistico, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione.*

ART. 6 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Pertanto in ogni intervento dovrà essere messa particolare cura affinché, con l'uso coerente di materiali e colori, siano salvaguardate al massimo e opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori ma significative dal punto di vista storico e ambientale, quali porticati, loggiati, volte, scale, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, arredi di parchi, orti e giardini con le loro murature di confine, ecc.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale non denunciati in sede di progetto, il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Sindaco, fermo restando gli obblighi in merito previsti dalle vigenti leggi speciali.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

ART. 7 - GRADI DI INTERVENTO

I gradi di intervento attribuiti ad ogni operazione entro il perimetro del Piano Particolareggiato, sono così articolati:

GRADO PRIMO - Restauro

***Edifici soggetti a conservazione integrale
degli interni ed degli esterni.***

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante il ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

Sono ammessi la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari, ed il completamento di murature esterne grezze, con utilizzo di opportuni rivestimenti o elementi decorativi.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

GRADO SECONDO - Restauro e risanamento conservativo

***Edifici soggetti alla ricostituzione dello
organismo architettonico e alla conservazione
integrale dello involucro esterno.***

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;*
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo o compatibili con esso, il ripristino delle strutture e degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.*

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

GRADO TERZO - Risanamento conservativo

*Edifici soggetti alla conservazione delle
facciate esterne e delle coperture.*

Sono ammessi:

- *il recupero prevalentemente conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze). Sono consentite quelle modifiche che possono completare il disegno dell'esistente, assecondandone la logica compositiva; nel caso di esistenza nello stesso edificio di facciate secondarie che dalla analisi storico-filologica risultano prive di particolari valori storico-architettonici perchè sostituite o profondamente trasformate in epoca recente e nello stesso tempo non manifestano un disegno coerente con il contesto architettonico dell'edificio, possono essere applicati, nel recupero di quelle sole porzioni di murature esterne, i criteri indicati per le analoghe strutture nel successivo grado quarto, ovvero modificare lo stesso involucro murario secondo le indicazioni grafiche del progetto di P.P.;*
- *il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti.*
Ove manchi, è ammesso in ogni caso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- *gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.*

E' consentito integrare le strutture eventualmente mancati ricomponendo il disegno delle strutture preesistenti opportunamente documentate.

- *Nel caso di porticati e/o loggiati di pregio da salvaguardare, potrà essere consentito il loro recupero abitativo mediante chiusure il più possibile trasparenti che consentano la completa lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria.*

GRADO QUARTO- Ristrutturazione edilizia

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture

murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture.

Sono ammessi:

- *il recupero delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, con la tessitura delle aperture esistenti e con l'aspetto complessivo dei fronti dell'edificio.*
- *per le tipologie rurali è possibile il recupero abitativo dei porticati e loggiati mediante chiusura parziale che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria. La chiusura totale può essere concessa nel caso di fienili o depositi agricoli alle stesse precedenti condizioni;*
- *il rifacimento, anche parzialmente modificativo, delle coperture, purchè comportante un miglioramento estetico e ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile;*
- *gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle*

eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

GRADO QUINTO - Ricostruzione facoltativa

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti dell'esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, con possibilità di apportare limitate correzioni al sedime e alle forme originali, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

E' obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi eventualmente individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Possibilità più ampie di modifica dell'involucro e del sedime sono consentite nei casi previsti dal sesto comma di cui al successivo art. 8.

GRADO SESTO - Trasformazione per l'adeguamento ambientale

Edifici per i quali si raccomanda la trasformazione dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado quinto.

La concessione/autorizzazione edilizia per interventi di qualsiasi natura interessanti gli edifici classificati col grado sesto potrà essere rilasciata solo se, contestualmente ai lavori per i quali essa è richiesta, sia previsto

proporzionalmente l'adeguamento dell'involucro esterno, al fine di un migliore inserimento ambientale almeno per ciò che riguarda materiali di finitura e colori.

**GRADO SETTIMO - Edifici di recente costruzione o ristrutturazione
non in contrasto con l'ambiente.**

Sono classificati nel presente grado gli immobili per i quali si suppone il rinvio nel tempo di ogni tipo di intervento oggetto di concessione edilizia, tendente a modificare sostanzialmente l'edificio stesso.

Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione, modificazioni alle distribuzioni interne senza intaccare ulteriormente elementi formali o strutturali connessi alla matrice originaria dell'edificio o comunque di interesse architettonico-ambientale.

GRADO OTTAVO- Demolizione

*Edifici per i quali si prevede la demolizione
perchè la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.*

Per gli edifici classificati con il presente grado ottavo sono ammesse solo le opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità. Nel caso di volumi regolarmente assentiti o che abbiano comunque titolo equivalente sotto il profilo giuridico, è possibile prioritariamente il recupero volumetrico dell'esistente nell'ambito di operazioni di grado 5 e 6, nel recupero di sottotetti ove non applicabile l'incremento previsto dal successivo art. 15 e da effettuare con le modalità indicate nello stesso articolo, ovvero ubicare diversamente lo stesso volume nell'ambito degli spazi privati di pertinenza in posizione più idonea dal punto di vista ambientale anche rimodellando il volume stesso ed adeguandolo esteticamente.

GRADO NONO - Ristrutturazione urbanistica

Edifici ed aree per i quali è consentita la ristrutturazione urbanistica.

L'intervento è rivolto a modificare l'esistente tessuto urbanistico edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti ai fini del rinnovo urbano e del recupero socio-economico e ambientale dell'area, da ottenersi mediante una qualificata progettazione architettonica.

Fino alla realizzazione delle previsioni di Piano, è consentita per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

La possibilità di reperire nell'ambito dell'intervento o in aree limitrofe adeguate quantità di aree per standards sarà verificata caso per caso nell'esame delle singole proposte progettuali.

Comunque negli interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere integralmente soddisfatta la dotazione di standards urbanistici per parcheggi pubblici o di uso pubblico, senza possibilità di monetizzazione.

La localizzazione dei parcheggi e dei relativi accessi carrali, dovrà essere effettuata minimizzando l'impatto ambientale, tenendo conto altresì dei problemi di intersezione con i flussi di traffico del contesto, sia carrali che pedonali.

La progettazione dovrà tenere conto della sistemazione degli spazi pubblici limitrofi e dell'arredo urbano.

In deroga parziale al comma precedente, circa il reperimento di aree a standard per parcheggi pubblici o di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la localizzazione di quota parte delle citate aree a standard esternamente al Piano di Ristrutturazione urbanistica, a condizione che queste ultime siano reperite nelle sue immediate vicinanze e che siano accettate dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, sentite le competenti Commissioni Comunali.

I rapporti di natura tecnico-economico e gestionali degli spazi pubblici o di uso pubblico e privato saranno regolati da convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150 o da impegno equivalente.

Le aree soggette a ristrutturazione urbanistica, comprendono operazioni di recupero di edifici esistenti così come meglio precisato nel successivo art. 8 e nuovi edifici in sostituzione di edifici esistenti da demolire: le operazioni di rinnovo urbano sono proposte a parità di volume complessivo rispetto al precedente, fatta eccezione per quelle previste in Capriate che fa propria una proposta progettuale preesistente alla data di adozione del presente P.P.

Le tavole del progetto di Piano Particolareggiato definiscono le sagome planimetriche, la loro giacitura, gli allineamenti, le altezze e l'entità dei volumi massimi per i nuovi edifici.

Mentre le altezze, i volumi massimi previsti e gli allineamenti verso gli spazi pubblici sono prescrittivi, le sagome e le giaciture possono, nella logica del Piano Particolareggiato, subire in sede di progetto esecutivo modifiche o discostamenti.

Il Piano definisce graficamente anche le distanze minime dagli spazi pubblici e/o di proprietà pubblica.

I piani di ristrutturazione urbanistica (P.R.U.) previsti dal P.P. nei vecchi nuclei sono i seguenti:

CAPRIATE: PRUI (Piano Pendezzini)

<i>Volume da recuperare</i>	<i>m3</i>	<i>1.800</i>
<i>Nuovi volumi</i>	<i>m3</i>	<i>5.250</i>
<hr/>		
<i>Volume totale</i>	<i>m3</i>	<i>7.050</i>

S.GERVASIO: PRU1 Zona di via Trento

Il PRU1 comprende aree e volumi esterni al perimetro di Piano Particolareggiato. I volumi previsti nell'ambito del P.P. sono i seguenti:

Volume da recuperare m3 4.860

Nuovi volumi m3 2.680

Volume Totale m3 7.540

PRU2 Zona di via Trieste

Volume da recuperare m3 3.555

Nuovi volumi m3 1.545

Volume totale m3 5.100

PRU3 Zona di via Trieste

Volume da recuperare m3 7.250

Nuovi volumi m3 9.000

Volume totale m3 16.250

Per tutti i gradi di intervento dal terzo all'ottavo compreso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico da attuare con specifiche modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado cui sono soggetti.

ART. 8 -UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

- 1 L'unità minima di intervento coincide di norma con la singola operazione di Piano, perimetrata con apposito segno grafico e indicata con numero progressivo sulla tavola di progetto.
- 2 Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà autorizzare nell'ambito delle unità minime più sopra definite, interventi parziali purchè coerenti con il grado di intervento prefissato.
- 3 Tale deroga potrà essere consentita con particolare riferimento ai casi di redistribuzione interna delle unità immobiliari, di manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico.
- 4 Nel caso di interventi parziali che riguardino modifiche alle aperture esterne o che implicino interventi sugli impianti verticali comuni, dovrà essere previsto un progetto generale di riferimento da realizzare per fasi, assentito dagli altri eventuali proprietari, che consenta agli organi competenti di verificare la coerenza fra l'intervento parziale proposto ed il progetto finale.
- 5 Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nelle tavole di Piano, sono definiti con apposito segno grafico i perimetri che individuano la dimensione della operazione minima a prescindere dalla suddivisione a scala di edificio e dai loro numeri d'ordine. I gradi di intervento attribuiti a ciascun edificio sono comunque prescrittivi, nel senso che in ogni caso l'operazione di ristrutturazione complessiva dovrà essere rispettosa delle possibilità operative e delle protezioni garantite da ciascun grado di intervento a scala di edificio.
- 7 Nel caso di interventi di recupero che coinvolgano unitariamente e contestualmente più unità minime di intervento, interessando almeno il 50% del volume ovvero della superficie coperta del comparto così come delimitato nella tavola di progetto è possibile consentire interventi di sostituzione, rimodellazione, traslazione e fusione degli edifici esistenti definiti di grado 5° e 6°, nel rispetto dei limiti di altezza massima dei corpi che gravitano sullo stesso

cortile o spazio privato, senza alterare il rapporto con gli spazi pubblici adiacenti ed anche nel rispetto degli indirizzi contenuti nelle presenti norme particolarmente finalizzate e rendere più vivibili gli spazi esterni di pertinenza. In tal caso si applicano i contenuti dei comma 5, 6 e 7 relativi al grado nono (ristrutturazione urbanistica) dell'art. 7 delle presenti norme. Per quanto riguarda i parcheggi di uso pubblico di cui al comma 4° del citato articolo, potrà essere consentita la monetizzazione in caso di verificata impossibilità del reperimento in sito.

ART. 9 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE NORME ATTUATIVE DI P.R.G.

Nei casi di intervento in edifici per i quali si prevede la conservazione di parti ed elementi meritevoli di salvaguardia il Sindaco sentito la Commissione Edilizia e l'Ufficio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio alle N. di A. del P.R.G. quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene culturale, evidenti e importanti migliorie edilizie, e comunque per consentire che siano meglio realizzate le finalità del presente P.R.

ART. 10 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE E DI PRECARIO

Le prescrizioni di Piano e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche, nonché per quelle di interesse pubblico realizzate da Enti Pubblici.

Non possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni neppure in precario difformi dalle previsioni di Piano.

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite entro il perimetro del presente PPRCS per ciascun edificio, sono quelle previste per le zone residenziali del vigente PRG, salvo specifica e diversa destinazione del presente P.P.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso residenziali o compatibili con esse, le funzioni ammissibili sono quelle coerenti con le caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche degli edifici, tenuto conto delle trasformazioni consentite dai gradi di intervento attribuiti dal P.P.

Fatte salve le attività non residenziali in essere alla data di adozione del presente P.P., che sono confermate anche dal punto di vista quantitativo, in ogni altro caso le funzioni non residenziali compatibili, potranno essere presenti per ciascun edificio in misura non superiore ad una superficie lorda pari ad un piano di ciascun edificio e comunque non superiore al 50% della somma delle superfici lorde.

E' comunque consentito trasformare le quote destinate ad usi non residenziali in residenza.

L'inserimento di nuove attività, sia residenziali che extra-residenziali comporta l'esigenza di recuperare quote di parcheggio di uso pubblico e privato nell'ambito dell'operazione o nelle adiacenze, quanto più vicina possibile a quelle minime di legge, tenuto conto dei problemi specifici di inserimento ambientale.

Il soddisfacimento degli standards per i parcheggi pubblici e privati, dovrà essere totale nel caso di operazioni di ristrutturazione urbanistica, mentre in tutti gli altri casi le eventuali carenze saranno adeguatamente compensate mediante monetizzazione.

ART. 12 - CORTILI

Gli spazi esterni agli edifici e di pertinenza privata degli stessi che costituiscono le corti o spazi ad esse assimilabili, devono essere oggetto di specifica e dettagliata progettazione estesa all'intero comparto di cui la singola operazione di P.P. è parte.

Le tavole di progetto del P.P. indicano con apposito segno grafico i cortili di pertinenza dei comparti edilizi. Ad esclusione dei comparti di ristrutturazione urbanistica individuati nel Piano, in tutti gli altri casi il progetto edilizio potrà definire più dettagliatamente l'ambito del cortile, in parte modificando la individuazione del P.P., con la eventuale esclusione di spazi aperti non interclusi fra le singole operazioni di Piano e quindi non configurabili come spazi di relazione.

Nell'ambito del progetto unitario, sottoscritto dai proprietari interessati, possono essere individuate eventualmente le parti da realizzare separatamente, se ciò è considerato fattibile in sede di approvazione dell'intero progetto.

Gli spazi esterni anzidetti non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo, salvo che il progetto complessivo unitario di cui al comma precedente individui aree che per loro specifica ubicazione, dimensione e destinazione d'uso, possono essere sottratte all'uso comune mediante delimitazioni che devono comunque essere prevalentemente arboree.

E' consentita la realizzazione di nuove recinzioni di delimitazione di aree private verso spazi pubblici con barriere in ferro verniciato su muretto (h max cm. 50) di altezza complessiva non superiore a m. 1,80. In sede di progettazione esecutiva, potranno essere adottate particolari limitazioni dimensionali alle altezze sopra indicate e particolari soluzioni riguardo all'uso dei materiali, al fine di risolvere correttamente l'inserimento ambientale delle recinzioni, soprattutto quando queste ultime delimitano spazi a verde privato rispetto a spazi destinati a verde pubblico. E' sempre possibile ripristinare recinzioni in muratura conservando

materiali, dimensioni e tecniche tradizionali, laddove esse siano state presenti storicamente.

In sede di attuazione del Piano devono essere ripristinati gli spazi interni che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie non inserite organicamente.

Salvo i casi previsti esplicitamente delle presenti norme, in generale è vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie cortili, chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi.

Per quanto riguarda i materiali delle pavimentazioni, esse non potranno essere realizzate con battuti di cemento, asfalti o similari.

In generale devono essere utilizzati pietre naturali o acciottolati che si richiamano per tipologia e messa in opera alla tradizione locale.

Fatta esclusione per gli edifici di grado 1-2-3, negli altri casi possono essere utilizzati materiali alternativi, prodotti secondo le attuali tecnologie, quali lastre prefabbricate o autobloccanti, purché forme (semplici), colori (tenui) e trattamento delle superfici (grezze), si richiamino alla tradizione storica e non realizzino disegni prevalenti rispetto agli edifici circostanti.

ART. 13 - AREE ESTERNE AGLI EDIFICI DESTINATE

A VERDE PRIVATO

Il P.P. indica le aree da conservare o attrezzare a verde privato.

Nelle aree a verde privato sono vietate le costruzioni permanenti ad eccezione di serre, di altezza non superiore a m. 2,00 e di superficie massima di m² 4, nel caso di orti e giardini fino a 300 m², ampliabili in misura di 1 m² ogni ulteriore 100 m² di verde, per le quali, comunque, deve essere richiesta autorizzazione preventiva.

E' sempre possibile realizzare strutture leggere, aperte, purché con materiali ambientalmente inseriti, con esclusione di coperture o pareti di materiale plastico tipo ondulux.

E' altresì consentito realizzare camminamenti, marciapiedi e piccole aree di sosta opportunamente lastricate con materiali e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Le aree a verde privato previste nella tavola grafica di P.R. sono indicative per quanto riguarda la dimensione planimetrica.

Sono comunque da conservare tutte le aree verdi esistenti dotate di piante di alto fusto.

Particolare cura dovrà essere riservata sia in sede di progettazione sia nella fase di realizzazione di eventuali interventi riguardanti le aree private, definite con apposito simbolo di particolare pregio ambientale.

Gli interventi di conservazione e di eventuali innovazione, devono comunque tendere al recupero e valorizzazione del patrimonio vegetazionale, sia in rapporto all'ambiente fluviale verso il quale si affacciano, sia in rapporto alla organizzazione compositiva interna.

Egual cura e attenzione dovrà essere rivolta alla conservazione e valorizzazione di manufatti di interesse storico-artistico-ambientale eventualmente esistenti, così come in generale alle opere che si rendano necessarie per la difesa e funzione, quali ad esempio percorsi, scalinate, muri di cinta.

ART. 14 - AUTORIMESSE ED ACCESSI CARRALI

E' di norma consentito ricavare nei piani terra degli edifici, autorimesse al servizio di alloggi ed attività esistenti entro il perimetro dei vecchi nuclei.

Tali autorimesse non potranno avere singolarmente accesso diretto dagli spazi pubblici, ed inoltre potranno interessare le facciate interne degli edifici,

compatibilmente con le operazioni consentite dai gradi di intervento attribuiti a ciascun edificio.

Le chiusure a vista delle singole autorimesse potranno essere basculanti o ad ante, di norma rivestite esternamente in legno verniciato.

Potranno essere realizzate anche in ferro verniciato, secondo disegni consoni all'ambiente e con esclusione di lamiera a doghe.

Nell'ambito della sistemazione unitaria delle superfici scoperte a cortile di cui al precedente art. (11) possono essere realizzate autorimesse in interrato a condizione che non venga compromesso il normale uso del soprasuolo, nè che vengano modificate in misura significativa le quote altimetriche preesistenti.

Autorimesse interrate possono altresì essere ricavate nelle aree a verde privato esterne ai cortili di cui sopra, o in aree neutre di pertinenza a condizione che sia garantita la sistemazione a verde anche successivamente all'intervento mediante un adeguato manto di coltivo (minimo 60 cm.), non vengano eliminate essenze arboree pregiate o comunque di grandi dimensioni preesistenti ed infine non vengano modificati il disegno e la organizzazione dei giardini esistenti di pregio.

Autorimesse interrate possono sempre essere ricavate nel piano sottostante il sedime degli edifici a condizione che non compromettano la stabilità delle strutture superiori da conservare.

La dimensione complessiva delle autorimesse interrate deve comunque essere tale da garantire la permeabilità del suolo nella misura minima del 30% dell'area di pertinenza dei fabbricati, calcolando nella superficie drenante anche gli spazi a verde opportunamente realizzati sopra le solette dell e stesse.

L'accesso alle autorimesse potrà avvenire mediante rampa qualora lo spazio coinvolto non sia superiore a 1/15 dell'area scoperta.

La rampa dovrà interessare spazi a verde privato o aree neutre, ovvero il sedime degli edifici ove consentito dai gradi di intervento, con esclusione dei cortili e degli spazi di relazione.

In ogni caso l'accesso all'interrato può essere realizzato mediante piattaforma mobile.

I box esistenti, che occupano aree esterne di pertinenza privata, dotati di regolare concessione edilizia in contrasto con l'ambiente o non rispondenti alle presenti norme, dovranno essere recuperati dal punto di vista dell'inserimento ambientale mediante l'uso di materiali e colori previsti per gli edifici principali e potranno essere demoliti e ricostruiti al fine di una migliore definizione planivolumetrica ed architettonica.

Per quanto riguarda gli accessi carrali, se ricavati sul fronte degli edifici, essi devono tenere conto del grado di intervento attribuito agli edifici stessi.

Comunque l'accesso carrale deve garantire, nei limiti del possibile, condizioni di sicurezza nei riguardi del traffico veicolare e pedonale.

ART. 15 - SOTTOTETTI ABITABILI

Nel caso di edifici esistenti classificati di grado 4 e 6 dotati di sottotetto, abitato e non, avente altezza minima misurata sotto le terzere o il solaio di copertura in corrispondenza dei muri perimetrali non inferiore a mt. 1,40, potrà essere consentito sopralzare la copertura sulla linea del perimetro esistente fino ad ottenere un'altezza di mt. 2,10, avendo riguardo all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

Nei sottotetti abitati o resi abitabili potrà essere fornita luce ed areazione ai locali anche mediante lucernari posti a filo del manto di copertura nel limite delle dimensioni necessarie per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti, dopo avere verificato la possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate perimetrali che soddisfino in tutto o in parte le esigenze igieniche.

I lucernari dovranno essere realizzati di preferenza nelle falde interne verso cortili e comunque sulle falde meno visibili dagli spazi pubblici.

Sono ammessi i soli interventi preordinati alla utilizzazione dei sottotetti,
sempreché le rimanenti parti dell'edificio non richiedano ulteriori opere di
risanamento.

Nel caso di intervento su edifici di grado 6, l'intervento sarà concesso
subordinatamente ad interventi contestuali di adeguamento estetico-ambientale
delle facciate esistenti secondo gli obiettivi definiti nel precedente art. 7.

Con riferimento ai casi di edifici esistenti, analoghi a quelli descritti nel 1°
comma del presente articolo, ma aventi sottotetti con altezze minime misurate
come sopra, comprese fra m 1.00 e m 1.40 è consentito sopraalzare la copertura
fino ad un massimo di cm 70 all'imposta perimetrale, utilizzando le porzioni di
sottotetto aventi le altezze minime necessarie ai fini della abitabilità, nel rispetto
delle norme igieniche locali.

E' sempre possibile, con esclusione dei soli edifici di grado 1° e 2°, utilizzare le
porzioni di sottotetti esistenti aventi le altezze minime necessarie ai fini delle
abitabilità nel rispetto delle norme igieniche locali, anche senza procedere alla
sopraelevazione delle coperture.

ART. 16 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI E DEI LOCALI-SOPPALCHI

L'altezza attuale degli edifici si intende confermata, salvo le possibili modifiche
previste nel precedente Art. 15.

Il Piano Particolareggiato definisce l'altezza dei nuovi edifici per le aree di
ristrutturazione urbanistica nelle quali le altezze massime sono indicate in metri
lineari misurati come da P.R.G. vigente.

I locali esistenti aventi altezza libera inferiore a mt. 2,70 già abitati, possono
essere confermati con le altezze esistenti qualora non si modifichino le posizioni
delle solette.

Analogamente è possibile confermare le aperture esistenti, anche se non sono

rispettati i rapporti aero-illuminanti, purchè sia garantito un sufficiente ricambio d'aria.

Nei locali privi di particolari valori architettonici e decorativi è possibile realizzare nuovi soppalchi nei limiti e con le altezze previste dal vigente Regolamento di Igiene o dal Regolamento Edilizio locale, purché l'inserimento delle nuove strutture non alteri il rapporto con le aperture in facciata.

ART. 17 - LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI

E' consentito utilizzare locali sotterranei esistenti e crearne di nuovi entro il perimetro dell'edificio principale da utilizzarsi per accessori di pertinenza delle destinazioni d'uso presenti ai piani superiori.

E' comunque vietata la realizzazione di nuovi locali sotto i cortili e gli spazi a verde, fatta eccezione per le autorimesse nei termini definiti dall'art. 14.

La realizzazione di nuovi interrati non deve compromettere la stabilità delle soprastanti strutture e non deve comportare l'eliminazione di pavimentazioni esistenti al piano terreno, degne di conservazione.

ART. 18 - MATERIALI DI FINITURA E COMPONENTI EDILIZI

Negli interventi edilizi è fatto obbligo utilizzare materiali propri della tradizione locale, salvo deroghe esplicitamente consentite dalle presenti norme.

Anche per quanto riguarda i componenti architettonici, quali ad esempio finestre, ante, portoni, vetrine, contorni, parapetti, balconi, logge, zoccolature, pilastrature, coperture, gronde, canali, pluviali, camini, si dovrà fare riferimento alla architettura locale per individuare dimensioni, modalità esecutive e colori,

con riguardo alle diverse tipologie edilizie e alla natura degli edifici oggetto di intervento.

Nel caso di sostituzione edilizia, di rinnovo sostanziale o di intervento su edifici di recente fattura, sono consentite soluzioni alternative, purché complessivamente riferite al contesto ambientale.

In ogni caso le scelte progettuali dovranno essere opportunamente motivate e documentate e le soluzioni chiaramente identificate in sede di progetto con riguardo ai materiali da utilizzare ed ai relativi colori.

Di massima i materiali da utilizzare sono i seguenti:

- copertura in tegole a canale (coppi), di recupero, antichizzate o di colore rosso bruno;*
- lattoneria in rame con canali e pluviali a sezione arrotondata;*
- camini in mattoni a vista di recupero o similari, o con superfici esterne intonacate;*
- gronde in legno naturale con travetti a vista e soprastante assito, ovvero a cassonetto verniciato a smalto nel caso di edifici di particolare importanza architettonica;*
- contorni, davanzali, soglie, fasce di balcone in pietra serena o ceppo, a disegno semplice; i davanzali sono da prevedere sempre in massello o comunque in pietra di forte spessore, i contorni invece dovranno essere previsti in sostituzione di quelli esistenti o a completamento delle facciate di edifici esistenti, verso gli spazi pubblici;*
- finestre, ante di chiusura, persiane con alette, portoni e portoncini esterni, in legno verniciato a smalto. Di norma le finestre avranno forma rettangolare con rapporto di circa 1:2 fra i lati, con lato minore orizzontale, nel caso di ampie superfici finestrate o di sagome curvilinee derivanti dalle strutture esistenti, le finestre potranno essere in ferro verniciato;*
- vetrine in ferro verniciato, prive di serrande di chiusura a maglia o a doghe;*
- parapetti di balconi e di scale esterne in ferro verniciato, a disegno semplice;*

- pilastri di tipologie rurali, in mattoni a vista di colore rosso bruno, con giunto rasato;
- intonaco esterno rustico tirato fine con tinteggiatura traspirante o con intonaco civile colorato in pasta. In ogni caso l'intonaco dovrà essere traspirante, realizzato a base di calce e con aggiunta di prodotti naturali;
- zoccolatura con intonaco stollato in malta traspirante o con rivestimento in pietra Serena o Ceppo per gli edifici di maggiore importanza architettonica;
- gli intonaci esterni ed interni dovranno essere messi in opera dopo avere sottoposto le murature a trattamento deumidificante, dopo averne verificata la necessità con opportune analisi.

ART. 19 - BALCONI

Sulle facciate a contatto degli spazi pubblici non è consentito realizzare nuovi balconi di qualsiasi tipo.

Sulle altre facciate degli edifici esistenti è consentito realizzare nuovi balconi, compatibilmente con i gradi di intervento di cui al precedente art. 7 e purchè di dimensioni il più possibile contenute.

I nuovi balconi saranno realizzati secondo forme e dimensioni consone alla tipologia edilizia nella quale si inseriscono e coerenti con la presenza di strutture preesistenti non in contrasto con l'ambiente.

Analoghi criteri dovranno essere osservati in caso di rinnovo edilizio, rimandando alla valutazione del progetto complessivo l'opportunità della deroga alle limitazioni poste per gli edifici esistenti.

In ogni caso non è consentito ricavare terrazze o lastrici solari nelle coperture.

ART. 20 - ARREDO URBANO

Le reti degli impianti tecnologici devono progressivamente essere sostituite con impianti sotterranei o incassati, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza. Nel caso di tubazioni esterne queste dovranno comunque essere posizionate in modo da minimizzare l'impatto visivo.

Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o realizzate in modo tale da mimetizzarsi nell'ambiente costruito.

L'illuminazione pubblica deve armonizzarsi con l'ambiente ed essere realizzata su pali o su mensole opportunamente agganciate alle facciate, usando materiali, forme e colori preordinati a livello dell'intero nucleo.

Pubblicità e insegne devono essere ridotte per quanto possibile ed essere realizzate con esclusione di materiali plastici e colori estranei all'ambiente.

Elementi di arredo urbano, pavimentazioni stradali e di arredo degli spazi pubblici saranno selezionati in dettaglio e previsti in apposito progetto-programma a cura dell'Ufficio tecnico Comunale o da tecnico di fiducia della Amministrazione.

ART. 21 - OBBLIGHI DI VICINATO

Nelle ricostruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento murarie, nonché ogni altro accorgimento tecnico idoneo a garantire la statica degli edifici attigui.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i rapporti di vicinato, in particolare modo per quanto concerne la servitù di vedute e prospetti, di passaggio, di esenzione dall'obbligo delle distanze di legge per le tubazioni delle acque bianche e nere, per gli impianti e simili, per eventuali costruzioni in aderenza ed in generale per la regolamentazione di tutti i rapporti che verranno necessariamente a costituirsi in conseguenza degli interventi modificativi dell'esistente.

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 22 - SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO

I vari interventi riguardanti il recupero edilizio e urbanistico degli immobili compresi nel presente Piano sono attuati:

1- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio

- a) per i lavori relativi alle unità minime di intervento per gli edifici non compresi negli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico;*
- b) mediante la formazione di comparti edilizi ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n° 1150 e successive integrazioni e modifiche;*
- c) per i lavori relativi alle attrezzature di proprietà privata;*
- d) per i lavori relativi alle attrezzature e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico previa convenzione che stabilisca le modalità e i criteri per la gestione e le sanzioni in caso di inadempienza agli obblighi assunti.*

2- dal Comune con acquisizione anche mediante esproprio

- e) per gli interventi sostitutivi, di cui al successivo Art. 23;*
- f) per i lavori relativi alle infrastrutture ed attrezzature pubbliche, salvo che il Comune intenda convenzionare la realizzazione e la gestione con i privati;*
- g) per l'attuazione dei comparti di cui all'Art. 23 della Legge 17.8.1942 n° 1150.*

ART. 23 - INTERVENTO COMUNALE SOSTITUTIVO

In caso di inerzia dei proprietari delle operazioni comprese nelle unità minime di intervento, il Comune si sostituirà agli stessi per l'esecuzione delle opere previste dal Piano mediante esproprio ed occupazione temporanea ai sensi dello Art. 28 della Legge 5.8.1978 n° 457, salvo che sia stato costituito il comparto di cui all'Art. 23 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni.

Indipendentemente dalle procedure previste dall'art. 28/457, nel caso in cui il privato non proceda all'esecuzione di opere previste dal progetto di intervento, quali demolizioni, ripristini, ecc. entro i termini stabiliti, il Comune potrà sostituirsi nella realizzazione di tali opere, previa diffida ad adempiere nel termine massimo di 60 giorni, procedendo all'occupazione temporanea ed addossando al privato inadempiente tutte le spese inerenti mediante iscrizione a ruolo delle entrate patrimoniali.

ART. 24 - COMPARTI EDIFICATORI

Il Consiglio Comunale con proprie deliberazioni, potrà individuare i comparti sui quali intervenire con le procedure stabilite dall'Art. 23 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni.

Tali comparti dovranno comprendere una o più unità minime di intervento, di norma coincidenti con i perimetri dei comparti definiti dal presente Piano, salvo integrazioni od esclusioni che saranno motivate in sede di delibera.

**ART. 25 - PROGETTO ESECUTIVO - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE
DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE.**

Tutti i progetti, sia di iniziativa privata che pubblica devono essere corredati oltre che dagli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio, dai seguenti elaborati:

- a) rilievo dello stato di fatto che dovrà essere esauriente per quanto riguarda le dimensioni, le destinazioni d'uso, i particolari costruttivi e decorativi ed i materiali, con riferimento agli edifici ed alle pertinenze esterne. Il rilievo dovrà evidenziare anche dimensionalmente il rapporto con gli edifici più vicini. Il rilievo generale dovrà essere rappresentato almeno in scala 1:100, mentre i particolari costruttivi saranno in scala adeguata all'importanza dell'elemento;*
- b) documentazione grafica e fotografica (fotografie a colori, dim. minima 10x15), necessaria per chiarire le condizioni dell'edificio e dei componenti nello stato attuale e per comprenderne la storia;*
- c) progetto generale (piante, sezioni e prospetti) e di tutti i particolari costruttivi riguardanti almeno l'involucro esterno dell'edificio. Contestualmente al progetto dell'edificio deve essere presentato il progetto delle sistemazioni esterne, ivi comprese le eventuali recinzioni.
Il progetto, redatto nella stessa scala del rilievo ed opportunamente dettagliato nei particolari, dovrà riportare graficamente l'indicazione di tutti i materiali costruttivi;*
- d) raffronto con opportuna colorazione fra lo stato esistente ed il progetto (in giallo le demolizioni previste, in rosso le nuove costruzioni);*

e) campionatura dei colori;

f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, con particolare riferimento agli interventi sulle strutture portanti esistenti e sulle proposte di intervento nell'ipotesi di sostituzione di parti strutturali;

Nel caso di richiesta di autorizzazione per opere minori (manutenzioni di singole strutture o parti, tinteggiature, insegne, tende solari, segnaletica, ecc.) sarà sufficiente di norma la presentazione per le parti interessate dei seguenti documenti:

a) planimetria con i riferimenti urbanistici;

b) documentazione fotografica esauriente;

c) eventuale rilievo dello stato di fatto e progetto in scala adeguata.

INDICE

TITOLO I° - NORME GENERALI	
ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 1
ART. 2 - OGGETTO E LIMITE DEL PIANO	pag. 2
ART. 3 - VALORE E DURATE DEL PIANO	pag. 3
ART. 4 - INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA APPROVAZIONE DEL PIANO	pag. 3
TITOLO II° - NORME PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	
ART. 5 - METODOLOGIA DEGLI INTERVENTI	pag. 4
ART. 6 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE	pag. 5
ART. 7 - GRADI DI INTERVENTO	
Grado 1° - Restauro	pag. 6
Grado 2° - Restauro e risanamento conservativo	pag. 6
Grado 3° - Risanamento conservativo	pag. 7
Grado 4° - Ristrutturazione edilizia	pag. 8
Grado 5° - Ricostruzione facoltativa	pag. 9
Grado 6° - Trasformazione per l'adeguamento ambientale	pag. 9
Grado 7° - Edifici di recente costruzione o ristrutturazione	pag. 10
Grado 8° - Demolizione	pag. 10
Grado 9° - Ristrutturazione urbanistica	pag. 11
ART. 8 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	pag. 14
ART. 9 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE NORME ATTUATIVE DI P.R.G.	pag. 15

<i>ART. 10- INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE E DI PRECARIO</i>	<i>pag. 15</i>
<i>ART. 11- DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>pag. 16</i>
<i>ART. 12- CORTILI</i>	<i>pag. 17</i>
<i>ART. 13- AREE ESTERNE AGLI EDIFICI DESTINATE A VERDE PRIVATO</i>	<i>pag. 18</i>
<i>ART. 14- AUTORIMESSE ED ACCESSI CARRALI</i>	<i>pag. 19</i>
<i>ART. 15- SOTTOTETTI ABITABILI</i>	<i>pag. 21</i>
<i>ART. 16- ALTEZZA DEGLI EDIFICI E DEI LOCALI-SOPPALCHI</i>	<i>pag. 22</i>
<i>ART. 17- LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI</i>	<i>pag. 23</i>
<i>ART. 18- MATERIALI DI FINITURA E COMPONENTI EDILIZI</i>	<i>pag. 23</i>
<i>ART. 19- BALCONI</i>	<i>pag. 25</i>
<i>ART. 20- ARREDO URBANO</i>	<i>pag. 26</i>
<i>ART. 21- OBBLIGHI DI VICINATO</i>	<i>pag. 26</i>
TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO	
<i>ART. 22- SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO</i>	<i>pag. 27</i>
<i>ART. 23- INTERVENTO COMUNALE SOSTITUTIVO</i>	<i>pag. 28</i>
<i>ART. 24- COMPARTI EDIFICATORI</i>	<i>pag. 28</i>
<i>ART. 25- PROGETTO ESECUTIVO-DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE</i>	<i>pag. 29</i>