

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

Sottoscritt _____ della società _____
nella sua qualità di _____ della società _____
con sede legale in _____ via/piazza _____
n. _____ CF/P.IVA _____ PEC _____
e residente a _____ in via _____ n. _____

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto Terreni	
foglio 6	mappale 222, 223, 224, 225
superficie (mq.)	indirizzo VIA CAVALLARI
intestati	Bruno Mario, Magistrelli Giuseppina
foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	
foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

NOTA a titolo indicativo:
proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù) /affittuario/legale rappresentante.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano riferimento all'elaborato _____

Piano dei Servizi riferimento all'elaborato _____

Piano delle Regole riferimento all'elaborato _____

Altro **VEDERE RELAZIONE IN ALLEGATO** _____

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

(se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

VEDERE RELAZIONE IN ALLEGATO

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica Altro (specificare RELAZIONE ILLUSTRATIVA)

data 08/11/16 firma 

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Informativa ai sensi de D.lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.lgs. n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.lgs.

data 08/11/2016 firma 

N.B.

LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO **10.11.2016:**

1. VIA PEC egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:
lun.-merc.-ven. 9.00-12.30 e mar. - gio. 9.00-12.30 /15.30-17.30.

All' Ill.mo Sig. Sindaco Comune Di Magenta

Piazza Fomenti – 20013

20013 - Magenta (Mi)

**OGGETTO : OSSERVAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
COMUNE DI MAGENTA (MILANO)**

Premesso che:

Lo scrivente BRUNO MARIO, nato a Magenta (MI) il 23.05.1963, residente a Magenta (MI) in via B. Cavallari 22, C.F. BRN MRA 63E23 E801M è proprietario di un lotto immobiliare, composto da diversi edifici di tipo residenziale su un terreno pertinenziale in via Cavallari .

La proprietà è composta da una villa prospiciente la via e da altri edifici di tipo residenziale ed accessorio interni al giardino. Tranne la villa principale, nessuno degli altri edifici si connota per alcun valore artistico o storico.

- Nel PGT vigente l'area si trova all'interno del perimetro del centro storico e le tipologie di intervento sono il grado G2 per la villa principale (risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia); grado G3 per il fabbricato posto sul confine est della proprietà (ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale) e grado G5 per il resto dei fabbricati accessori (ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione).

Da queste disposizioni si evince che il PGT vigente, con diversi gradi di intervento prevede comunque delle ristrutturazioni; situazione fortemente limitativa e sicuramente non

coerente con l'effettivo valore artistico-storico degli immobili.

- il Consiglio comunale del Comune di Magenta, con delibera n. 46 del 19/7/2016 ha adottato una Variante Generale del PGT e sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 21/9/2016 è stato pubblicato il relativo avviso di adozione e deposito della stessa, con termine al 10/11/2016 per la presentazione di osservazioni.

- Nella Variante generale del PGT l'impostazione per il centro storico è meno acritica rispetto al PGT vigente e si ipotizzano interventi anche di tipo sostitutivo condizionato o ampliamento.

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto, questi sono identificati come classe A per quanto riguarda la villa, quindi con possibilità d'intervento molto limitate (sostanzialmente restauro e risanamento conservativo), mentre gli altri edifici sono di classe C quindi edifici per cui viene ammessa la possibile sostituzione condizionata: i box di nuova realizzazione all'interno dell'area sono considerati di classe F, quindi fabbricati accessori dove gli interventi ammessi sono quelli di demolizione e ricostruzione.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto in qualità di proprietario dell'area in oggetto, formula la seguente

OSSERVAZIONE

Gli edifici interni alla proprietà sono sostanzialmente dei fabbricati accessori di nessun valore storico-artistico, come già sostenuto nelle pagine precedenti, e senza nemmeno l'appartenenza a cortine edilizie significative dal punto di vista paesaggistico o ad un tessuto edilizio storico; la destinazione in classe C che riguarda situazioni degne di essere

conservate perlomeno per quanto riguarda allineamenti o altezze, specialmente per edifici che non prospettano su pubbliche vie o piazze non sembra la destinazione più consona.

Si evidenzia che quasi tutti gli edifici nell'intorno di recente realizzazione, anche se appartenenti al centro storico, sono classificati correttamente come classe D (segnati in verde sugli estratti), cioè edifici sui quali la modalità di intervento è sicuramente più ampia, seppur vincolata dalle regole paesaggistiche del centro storico: le norme tecniche indirizzano correttamente verso ricostruzioni anche senza vincolo di sagoma, con sopralti o ampliamenti.

Naturalmente queste indicazioni del PGT in variante non significano libertà assoluta nell'edificare in centro storico: oltre agli aspetti paesaggistici la classe D subisce correttamente numerose limitazioni dal punto di vista regolamentare all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione sia per quanto riguarda le quantità di volume che per le altezze, le distanze e le prescrizioni tipologiche (vedi estratti allegati).

Tutto ciò premesso il sottoscritto

RICHIESTE

che gli edifici all'interno del lotto in oggetto vengano classificati in classe D come tutti gli altri edifici recenti dell'intorno.

Magenta, 8 novembre 2016

BRUNO MARIO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruno Mario', is written over a horizontal line.

Allegati:

Estratti d'inquadrimento satellitare dell'area.

Estratti del PGT vigente

Estratti del PGT in variante

Copia carta identità firmatario.



AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE



ESTRATTO LEGGENDA

- Perimetro Centro Storico
 - ▭ Edifici con Vincolo ex.L. 1089/39
 - ▭ Perimetro Ambiti di Trasformazione
- Elementi di particolare valore morfologico da tutelare**
- Balconi, ballatoi
 - ⊠ Porticati
 - Androni con soffitto a travi lignee
 - Portoni
 - Cornici finestre e porte
 - ▲ Fasce marcapiano e sottotetto
 - ⊙ Dipinti
 - ⊕ Mestoni a vista
 - Interventi puntuali
- Vincoli**
- ▭ Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico
 - ▭ Mantenimento delle caratteristiche morfologiche
 - ▭ Eliminazione delle superfelazioni
 - Edifici da recuperare unitariamente
- Tipologia di intervento**
- Grado di livello G1 Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico-monumentale (art. 21.1 P.R. NTA)
 - Grado di livello G2 Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio (art. 21.2 P.R. NTA)
 - Grado di livello G3 Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi (art. 21.3 P.R. NTA)
 - Grado di livello G4 Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi (art. 21.4 P.R. NTA)
 - Grado di livello G5 Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione edo ricomposizione volumetrica (art.21.5 P.R. NTA)
 - Grado di livello G6 Demolizione senza ricostruzione (art. 21.6 P.R. NTA)
- INDIVIDUAZIONE COMPARTO
 ▭ OGGETTO DI OSSERVAZIONE

PGT VIGENTE - ESTRATTO TAVOLA CS 98 - PIANO DELLE REGOLE CENTRO STORICO

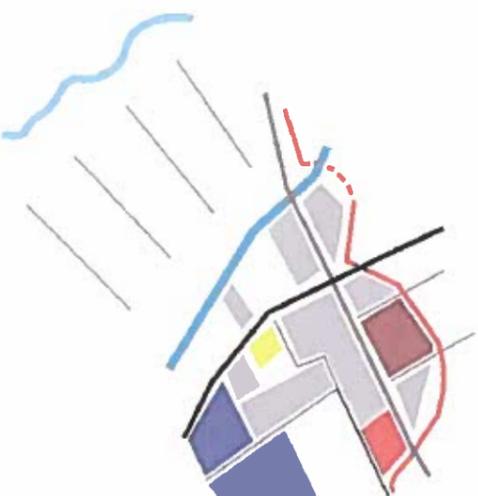


CITTA' di MAGENTA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE



Il Dirigente
Responsabile del Progetto PGT
Giovanni Biolzi

Il Sindaco
Luca del Gobbo

Il Vice Sindaco
Assessore alla Programmazione del Territorio
Marco Maerna

Coordinatore ed estensore del PGT
Arch. Giuseppe Barra
Referente scientifico V.A.S.
Arch. Giorgio Baldizzone

Collaboratori
Arch. Meroni Laura
Pian. Molinari Alessandro

Adottato 23/11/2009
Deliberazione CC. n. 66
Approvato 17/05/2010
Deliberazione CC. n. 19
Rettificato 28/02/2011
Deliberazione CC. n. 15

NORME DI ATTUAZIONE

Data: Ottobre 2009

Elaborato

Aggiornamento: FEBBRAIO 2011

PR 14

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1881) e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico. A tal fine per la definizione della perimetrazione si è provveduto, nel rispetto della L.R. n. 1/2001 ad effettuare le verifiche sulla scorta della cartografia dell'Istituto Geografico Militare Italiano, levata del 1881, comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, 1902 – 1928, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie.

Per le zone ricadenti in tale perimetrazione il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica, norma il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici; indicando, per ciascuna delle unità minime d'intervento individuate, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento ammesse.

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Considerate le particolari caratteristiche del patrimonio edilizio del centro storico, la criticità di alcune situazioni per quanto concerne l'idoneità e la salubrità degli spazi rispetto ad alcune destinazioni (monoaffaccio, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precario obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche, le indicazioni relative alle destinazioni ammesse, vengono ulteriormente articolate rispetto ai corpi di fabbrica (principali ed accessori) ed ai piani dell'edificio.

Non sono inoltre ammesse strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia.

Le specifiche attività di: telefonia in sede fissa (c.d. phone center), sale da gioco, sale da ballo pubbliche, non sono ammesse nel Centro Storico.

16.1 Per gli edifici del centro storico classificati come Residenza in genere valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale, le attività commerciali di grande dimensione ed i centri commerciali e in genere le funzioni terziarie e direzionali che comportano carichi insediativi con forte afflusso di pubblico e di dipendenti.

Non sono inoltre ammesse le attività agricole con allevamento animali.

Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità (Phone center, sale da ballo, sale giochi, ...);

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

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

Non è ammesso, altresì, l'insediamento di nuovi sportelli bancari.

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

16.1.1 Locali interrati o seminterrati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni (RS1), o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell'edificio, in conformità a quanto prescritto dal regolamento edilizio e dal regolamento di igiene.

16.1.2 Piano terreno

I locali di piano terreno potranno ospitare oltre alla funzione principale RP ed a quella CV ed alle funzioni complementari RA ed RT, ed i servizi di base RS, sono inoltre ammesse le funzioni ricettive RR e quelle destinate alla somministrazione di alimenti e bevande RRS.

Le funzioni complementari di carattere artigianale RA non sono ammesse negli edifici di particolare valore storico-architettonico (edifici monumentali, edifici storici con impianto tipologico riconoscibile, altri edifici storici con facciate da tutelare in cui gli interventi di adeguamento dell'edificio risultano in contrasto con la conservazione dei caratteri morfologici della stessa).

In caso di manifeste condizioni di scarsa salubrità dei locali di piano terreno (monofacciao, cattiva esposizione, scarsa aerazione e soleggiamento) non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

16.1.3 Piani superiori

I locali posti ai piani superiori, salvo diverse specificazioni nelle schede AT, potranno ospitare oltre alla funzione principale RP ed a quella CV, i servizi di base RS, e le funzioni complementari artigianali RA, terziarie RT e ricettive RR, con le seguenti limitazioni:

- RA: sono ammesse esclusivamente le funzioni non connesse alle lavorazioni ed ai depositi, ovvero uffici, spazi di rappresentanza esposizioni, servizi ecc..
- RT: non sono ammessi gli spazi relativi che comportano significativa affluenza di pubblico quali sportelli bancari, assicurativi, delle agenzie di viaggio, esercizi commerciali e pubblici esercizi.

16.1.4 Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse. In genere dovrà essere favorito il loro utilizzo quale ampliamento delle abitazioni presenti ai piani inferiori. È ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitative solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.

16.2 Tutti gli edifici del centro storico classificati come Rustici o come Edifici accessori alla residenza, a seguito di valutazione in ordine alle singole caratteristiche (dimensioni, salubrità ecc..) possono essere trasformati e recuperati ai fini abitativi, attraverso Permesso di costruire convenzionato; sono inoltre ammesse le funzioni di servizio alla residenza RS. È inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel comparto o nei comparti confinanti.

16.3 Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici pubblici e/o di interesse collettivo sono indicate le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici e per le aree oggetto del presente piano valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

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

Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico di norma sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

16.4 Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio (anche pertinenziale - mediante la realizzazione di autorimesse sino ad una altezza massima di m. 2,50 fuori terra) al servizio dei residenti e della popolazione in genere e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento,...) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 18;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione;

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) (esclusa) dell'art. 27 della L.R. 12/05, sono assentiabili con intervento diretto, D.I.A. o Permesso di Costruire estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, quelli prevedenti demolizione e ricostruzione e comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

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

- obblighi di sostituzione di servizi;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.Lgs. e meglio esplicitati nel Regolamento Edilizio vigente.

Art. 20 – MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi.

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli.

20.1 - Grado di intervento di livello 1 (G1): Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale

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

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalità e prescrizioni edilizie

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

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc...) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto qualora prospicienti la pubblica via o da essa percepibili.

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

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

Modalità e prescrizioni edilizie

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

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, ed in armonia compositiva con le quote di colmo e di gronda limitrofe, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

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

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

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

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

Modalità e prescrizioni edilizie

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

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

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

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

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

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi estranei ai luoghi o per impiego di materiali inidonei, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;
- edifici accessori.

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

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

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non può utilizzarsi e comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di

standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

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

Modalità e prescrizioni edilizie

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

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.l.p. esistente.

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

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore a quelli esistenti o degli edifici confinanti oltre al sottotetto.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui al Regolamento edilizio vigente. Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori esistenti alla data dell'adozione del PGT - e ad esclusione delle autorimesse fuori terra - in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non potrà essere incrementata oltre il 20% rispetto all'esistente e la Superficie utile non residenziale non potrà aumentare oltre il 10%.

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

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

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente.

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

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

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdfR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;

- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
- e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.
- Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfezioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa SIp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

20.6 - Grado di intervento di livello 6 (G6): Demolizione senza ricostruzione

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

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbioni, ecc);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponnamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici tav. n. PR 9 C.S. - "Prescrizioni d'intervento".

Modalità e prescrizioni edilizie

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

L'eliminazione delle suddette superfezioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque D.I.A. o Permesso di Costruire anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza, quando tale manufatto sia di piena ed esclusiva proprietà del richiedente il Permesso di Costruire o la DIA e la demolizione possa avvenire senza compromettere proprietà limitrofe.

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

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

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

20.7 - Nuove costruzioni: sopralti

L'intervento di sopraltzo è finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto edilizio e comporta l'adeguamento, delle caratteristiche della copertura (andamento, pendenza, linea di colmo, linea e sporto di gronda) a quella dell'edificio contiguo, secondo quanto espressamente prescritto dalle tabelle relative alle modalità di intervento.

Il sopraltzo non potrà avvenire al di fuori del perimetro della sagoma dell'edificio dell'ultimo piano esistente.

Sia l'ampliamento planimetrico che il sopraltzo comportano l'adeguamento delle facciate che deve avvenire nel rispetto dei principi generali e prescrizioni previsti dalle modalità d'intervento, delle prescrizioni edilizie specifiche e delle norme morfologiche generali. Dovranno essere garantiti adeguati allineamenti della sagoma planimetrica delle nuove porzioni aggiunte con esisterie e delle nuove coperture. Il nuovo impianto di facciata dovrà inoltre essere confacente alle caratteristiche

architettoniche dell'edificio esistente, o delle sue caratteristiche originarie qualora la facciata risulti compromessa, sia per partitura delle aperture che per materiali e finiture, e dovrà risultare coerentemente inserito nella quinta architettonica di cui è parte..

Sarà possibile utilizzare, oltre agli eventuali piani aggiunti, gli spazi di sottotetto che a seguito di traslazione dei solai si venissero a creare, qualora tali spazi presentino caratteristiche geometriche ed ambientali tali da configurarsi come spazi abitabili o agibili. In tale caso potranno essere realizzati gli interventi necessari per adeguarli alle norme igienico-sanitarie e per renderli a tutti gli effetti abitabili o agibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

20.8 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata

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

Nelle tav. "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento" sono individuati gli ambiti per i quali il piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane e luoghi di aggregazione qualificati da adeguate funzioni. All'interno di tali zone gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati alla preventiva approvazione di Progetto coordinato che potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

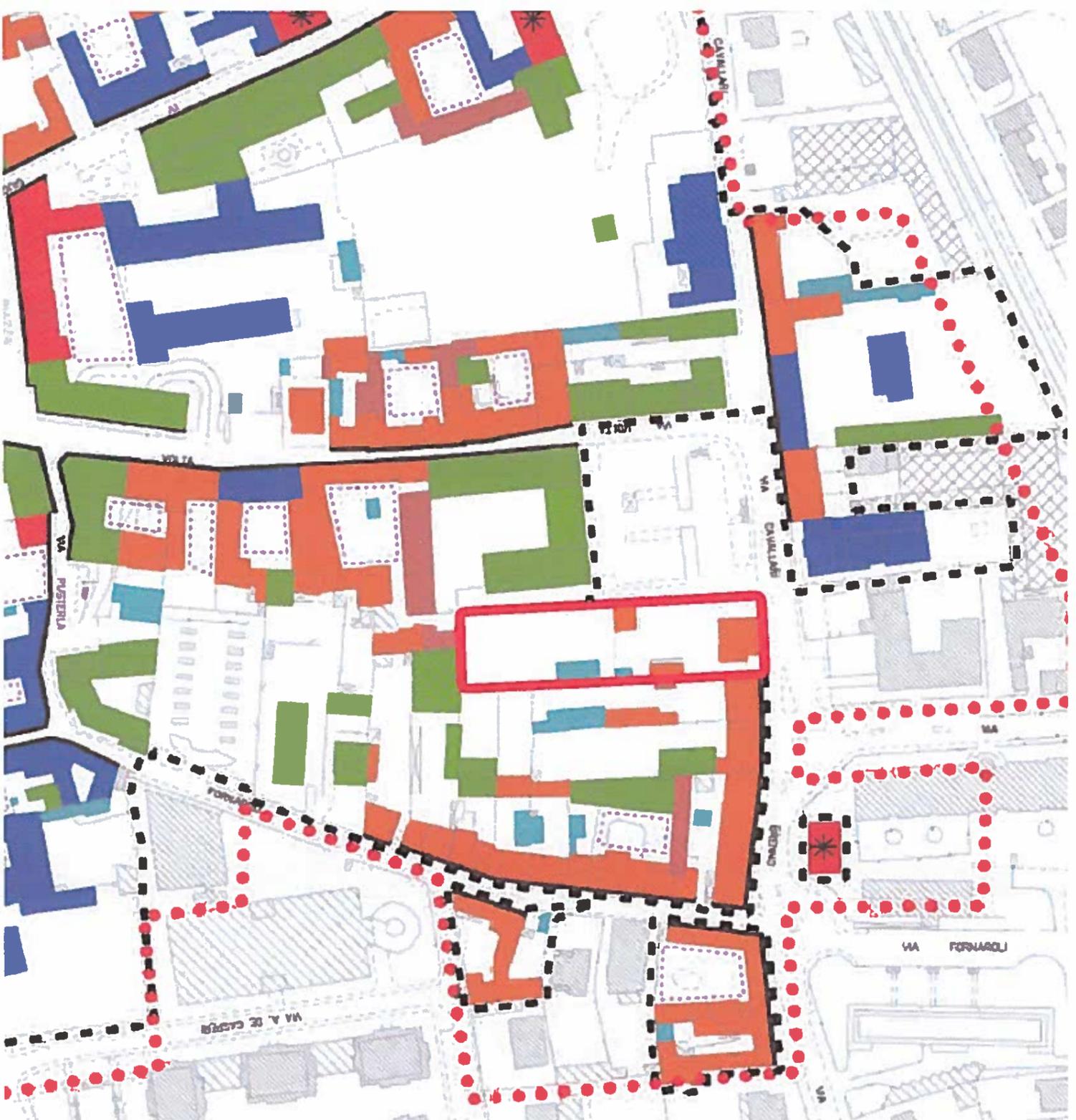
Il Progetto coordinato, che persegue un interesse superiore di ordine e riqualificazione del tessuto urbano attraverso un disegno unitario ed il coordinamento degli interventi, è normato dalle "Schede d'intervento d'ambito" allegate alle presenti norme, che dettano obiettivi e criteri d'intervento per gli edifici e le aree scoperte inserite in tali ambiti. Le destinazioni d'uso specifiche per edifici e le prescrizioni generali d'intervento definite per tali ambiti hanno valore di indirizzo e potranno essere modificate da nuove prescrizioni stabilite dal piano attuativo, purché tali modifiche siano ritenute utili per conseguire un assetto urbano di più elevata qualità, nel rispetto degli obiettivi e dei principi d'intervento definiti dalle schede d'ambito e dei parametri edificatori.

Fino all'approvazione del Permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Permesso di costruire convenzionato e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso, in misura pari a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

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



ESTRATTO LEGENDA

-  Nuclei di antica formazione
-  Classe A - Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico
Interventi ammessi - Restauro e risanamento conservativo (art. 134 NTA Per)
-  Classe B - Tessuto edilizio storico di valore testimoniale
Interventi ammessi - Ristrutturazione conservativa (art. 134 NTA Per)
-  Classe C - Tessuto edilizio di possibile sostituzione condizionata
Interventi ammessi - Ristrutturazione sostitutiva (art. 134 NTA Per)
-  Classe D - Altri edifici
Interventi ammessi - Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione (art. 134 NTA Per)
-  Classe E - Rustici di origine agricola
Interventi ammessi - Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione (art. 134 NTA Per)
-  Classe F - Fabbricati scassati
Interventi ammessi - Demolizione e ricostruzione (art. 134 NTA Per)
-  Pertinenze non rientranti nel calcolo della sip (art. 134 NTA Per)
-  Allineamenti da conservare finalizzati alla conservazione della tipologia a corte (art. 135 NTA Per)
-  Allineamenti obbligatori dei fronti degli edifici lungo le cortine stradali (art. 135 NTA Per)
-  * Edifici oggetto di tutela con decreto di vincolo monumentale
-  Perimetro nuclei edifici prima levata IGM 1884
-  INDIVIDUAZIONE COMPARTO
OGGETTO DI OSSERVAZIONE

PGT IN VARIANTE - ESTRATTO TAVOLA RP 03 - INTERVENTI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.05 - Norme Tecniche di Attuazione

02 giugno 2016

I progettisti:

[Signature]
Il responsabile del procedimento

[Signature]
Il sindaco

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ARCA' FRANCO
architetto
3425

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ENCEL MARCO
architetto
2371

CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
PESAGGI E CONSERVATORI

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del

Il del

n° del

n° del

Art. 13 Nuclei di antica formazione e aree A residenziali di recupero del centro storico

13.1 Definizioni e obiettivi

Le tavole di azionamento individuano il perimetro dei nuclei di antica formazione del capoluogo e delle frazioni, desunti dalla cartografia IGM prima levata (1883).

All'interno di detto perimetro sono comprese aree così classificate:

- Aree A: comprendono, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come meritevoli di conservazione, anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo;
 - Aree B: comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici;
 - Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.
- All'interno del perimetro delimitante i nuclei di antica formazione, oltre alle norme di seguito specificate per ognuna delle Aree che vi sono comprese e a quelle contenute nei Regolamenti

comunali, si applica la seguente disciplina:

- la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati.

13.2

Area A: residenziali di recupero del centro storico

Le aree A sono assimilabili all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e sono anche in parte localizzate all'esterno e a ridosso del perimetro dei nuclei di antica formazione.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di Recupero (P.R.) prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a P.R. o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C.

Nell'ambito delle aree A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azzonamenti, al riordino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche. Gli interventi di sostituzione, quando consentiti, dovranno essere adeguatamente motivati.

13.3

Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3), e le attività di pubblico esercizio del Gf 4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250)
- Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.5, SLP ≤ 250 mq), che sono ammesse;
- Sono altresì esclusi le attività di pubblico esercizio del Gf 4.2 (PE1 con SLP > mq 250) e i locali di intrattenimento e svago (Gf 4.3 e Gf 4.4).
- Le attività commerciali, i pubblici esercizi, i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.
- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP. Per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

13.4

Categorie di intervento

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP 03 "Disciplina degli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione". Il prospetto che segue riporta gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe individuata in detto elaborato, distinguendo per la categoria della ristrutturazione edilizia tra le seguenti due casistiche:

Ristrutturazione edilizia conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e, per quanto riguarda le facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano (RP03) come "cortine edilizie", siano coerenti con quanto disposto all'art. 13.8.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SLP, purché compatibili con la normativa dell'area.

Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente. Ai sensi del D Lgs n. 380/2001, art. 3, detti interventi sono assimilati alla nuova costruzione.

Classe	Descrizione	Indirizzi	Interventi ammessi
A	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
B	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Conservazione dell'involucro esterno	Ristrutturazione conservativa
C	Tessuto edilizio di possibile sostituzione condizionata	Conservazione degli allineamenti e dell'altezza massima dell'edificio oggetto d'intervento esistenti su spazi pubblici (*)	Ristrutturazione sostitutiva (demolizione e nuova costruzione)
D	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	Ristrutturazione sostitutiva (demolizione e nuova ricostruzione)
E	Rustici di origine agricola	Modifica della destinazione d'uso per residenza e altre destinazioni non escluse (art. 13.3)	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione
F	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SLP	Demolizione e ricostruzione.

(*) L'altezza massima esistente si determina come numero di piani fuori terra.

Nei casi degli edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico e dei complessi del tessuto edilizio storico di valore testimoniale (classi A e B), la realizzazione degli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria per gli edifici in classe A o la manutenzione straordinaria per gli edifici in classe B è subordinata alla seguenti condizioni:

- in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione storica critica corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento;
- i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5 di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti, la quale si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storica critica e delle scelte progettuali.

13.5 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria assegnata alle aree dei nuclei di antica formazione è pari all'esistente, con le specificazioni di seguito indicate.

La verifica della SLP esistente, da assumere come riferimento per la realizzazione degli interventi, deve avvenire in base alle disposizioni contenute all'art. 3.3 delle presenti norme.

13.5.1 Interventi di restauro e risanamento conservativo (Classe A), ristrutturazione conservativa (Classe B) e di ristrutturazione sostitutiva (Classe C)

La capacità edificatoria è pari all'esistente, salva la facoltà di ricavarne una maggiore SLP senza che venga modificato l'involucro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento.

13.5.2 Interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli interventi di soprizzo o ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sédime e sagoma diversi (Classe D)

La capacità edificatoria può essere pari alla SLP esistente, oppure determinata dall'applicazione

dell'indice di utilizzazione fondiaria

$U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

Altri parametri:

$R_c = 50\%$

$H = m \text{ } 13,50$, salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 13.6 del presente articolo

$D_c = H/2$ - minimo $m \text{ } 5$

$D_f = H$ - minimo $m \text{ } 10$

$D_s = m \text{ } 5$

salvo che per le edificazioni a cortina

13.5.3 Per gli edifici esistenti è sempre consentito aumentare l'altezza H esistente, anche superando l'altezza H prescritta dalle presenti norme, quando sia necessario per l'adeguamento delle altezze nette interne alle misure minime prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

13.5.4 I fabbricati accessori individuati nella Tav. RP 02 possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con conservazione della relativa superficie coperta: la relativa superficie non potrà essere considerata nel calcolo della SLP esistente ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

13.5.5 Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza, secondo i criteri definiti al precedente art. 3.3.4, tramite interventi di ristrutturazione edilizia senza vincolo di sagoma.

13.6 Prescrizioni tipologiche

Nella tav. RP.02 sono determinati:

- gli allineamenti obbligatori dei fronti degli edifici lungo le cortine stradali;
- gli allineamenti da conservare finalizzati alla conservazione della tipologia a corte all'interno delle superfici fondiarie. In particolare gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto e in generale i caratteri ambientali della corte. A tal fine la superficie delle corti unitarie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni, a eccezione dei casi in cui siano già presenti edifici abitabili. Quando i fronti interni delle corti tutelate riguardano corpi edilizi semplici, gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno comportare la riduzione della corte stessa nella misura strettamente necessaria per realizzare un edificio con corpo doppio.

13.7

Modalità di attuazione

Gli interventi descritti al paragrafo 13.4 si attuano di norma tramite titolo abilitativo semplice.

Gli interventi che comportano la realizzazione di una SLP maggiore dell'esistente sono autorizzati tramite permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 8.2. Detti interventi comportano sempre la cessione di aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi corrispondentemente alla maggiore SLP realizzata.

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base al prospetto riportato nel precedente paragrafo 13.4. In tal caso detti piani sono soggetti a specifica e approfondita valutazione da parte della commissione del paesaggio.

In sede di Piano di Recupero si potrà applicare un indice premiale pari al 15% della SLP esistente ovvero di quella determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente 13.5.2.

In considerazione del particolare valore funzionale, storico e identitario dell'area centrale, in alternativa ai Piani di Recupero possono essere proposti Programmi Integrati di Intervento.

I Piani di Recupero relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi ridotta del 50%. Delta agevolazione non si applica per le SLP a destinazione commerciale con $SV > 400 \text{ mq}$ (Gf 5.3, Gf 5.4 e Gf 5.5).

13.8

Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche nelle aree A

Ferre restano le norme contenute nei vigenti regolamenti comunali e gli indirizzi contenuti nei documenti di cui all'art. 1.4, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti e alla coerenza con i seguenti indirizzi.

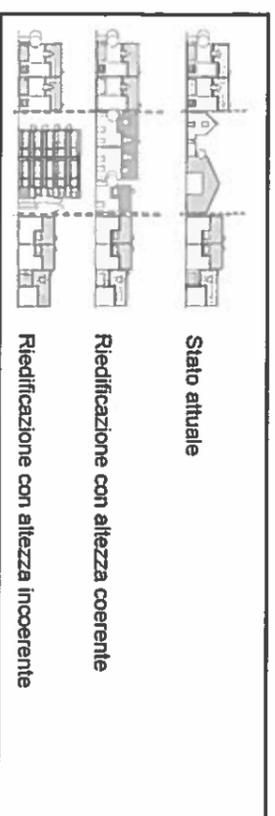
13.8.1

Altezza delle costruzioni e cortine edilizie su spazio pubblico

Per gli interventi su edifici compresi nelle aree A e non costituenti le cortine edilizie su spazio pubblico identificate nella Tav. RP 02 è prescritta l'altezza massima $H = m\ 13,50$, ovvero $m\ 14,50$ in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Per i fabbricati classificati nei gruppi A e B di cui al precedente paragrafo 13.4, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione conservativa dovranno prevedere la conservazione delle facciate delle cortine, anche in caso di demolizione e fedele ricostruzione.

Per i fabbricati classificati nei gruppi C, D ed E di cui al precedente paragrafo 13.4, per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione sostitutiva su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima di cui all'art. 3.8. Ferma restando l'altezza massima $H = m\ 13,50$, l'altezza dei fabbricati esistenti potrà essere elevata fino a coordinarsi con quelle degli edifici adiacenti secondo lo schema esemplificativo seguente.



13.8.2

Coperture

Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde, ognuna di unica pendenza dalla gronda al colmo, e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) o marsigliesi. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato a falda sporgente anche con sottostante cornice.

13.8.3

Facciate

I progetti relativi a edifici per i quali nei tipi grafici sia identificato vincolo di cortina dovranno prevedere la conservazione degli elementi morfologici e stilistici presenti nello stato di fatto: allineamenti e sporti di gronda, cornicioni, marcapiani, lesene, cornici, balaustre e ogni altro elemento decorativo di valore storico o ambientale.

Salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano, le facciate degli edifici compresi nelle aree A saranno finite con intonaco. È vietato l'impiego di intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in pietra o in materiale ceramico o simile. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di $m\ 1,20$ dal terreno.

Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.

Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo in verticale; l'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con persiane. Sono espressamente vietati i serramenti, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale); le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna.

Nel caso di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroluminanti prescritti dal Regolamento d'igiene, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Sono vietati nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico. I parapetti dei ballatoi saranno di norma realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio.

13.8.4

Cortili

I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

13.8.5

I progetti che motivatamente si discostano dagli indirizzi sopra elencati sono soggetti a specifica e approfondita valutazione da parte della commissione del paesaggio.