



**COMUNE DI FARA GERA D'ADDA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**VARIANTE 1/95**

- **Approvato con deliberazione di C.C. n. 30 del 07/11/1994**
- **Variante n. 1/95 approvata con deliberazione di C.C. n. 30 del 18/07/1996**

## **Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Fara Gera d'Adda i seguenti elaborati:

### **Relazione sullo stato di fatto.**

1. Elaborati riferiti all'analisi dello stato di fatto, numerati dal n. 1 al n. 5
2. Relazione di progetto.
3. Elaborati costitutivi del progetto, numerati dal n. 6 al n. 11.

## **Art. 2 - APPLICAZIONE DEL PIANO**

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 – n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della Legge Regionale 15/4/1975 – n° 51 la disciplina urbanistica nell'area compresa nel Piano viene regolata dalle Planimetrie di progetto e dalle presenti Norme, entrambe in variante della strumentazione urbanistica vigente, nonché del Regolamento Edilizio vigente per quanto non conforme ad esso.

Il presente Piano fa inoltre riferimento ai disposti del titolo IV, Art. 27 e seguenti della Legge 5/8/1978 – n° 457.

## **Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO RISPETTO AL P.R.G.**

Il presente Piano si costituisce come attuazione del P.R.G. vigente per la zona residenziale storica di cui all'Art. 19 delle relative Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, di cui costituisce integrazione e variante.

## **Art. 4 - DESTINAZIONE GENERALE**

La destinazione d'uso prevista nel Piano è prevalentemente residenziale con l'esclusione delle destinazioni non compatibili con essa.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:

1. attività di commercio che rispettino le Norme previste del Piano Commerciale vigente nel Comune di Fara Gera d'Adda;
2. attività ricettive e turistiche: bar ristoranti, alberghi e pensioni, ecc;
3. uffici pubblici, attività direzionali;
4. studi professionali o di rappresentanza;
5. attività collettive e/o di interesse comune;
6. attività artigianali di servizio;
7. attività artigianali produttive di ridottissime dimensioni, non moleste e con lavorazioni non nocive e comunque ritenute compatibili dal Regolamento d'Igiene.

## **Art. 5 - SUDDIVISIONE DELL'AREA DEL PIANO**

L'area interessata dal Piano è stata divisa, solo ai fini di una più rapida identificazione degli edifici e delle aree del tessuto di antica formazione, in n° 8 (otto) comparti ( vedi elaborati grafici di progetto).

## **Art. 6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

### **[A] Destinazione d'uso prevalente**

Le destinazioni d'uso prevalenti degli edifici previste dal progetto del presente Piano Particolareggiato fanno riferimento alle destinazioni dei piani superiori e sono individuate con apposita resinatura grafica nella tavola n° 8 di progetto.

Tali destinazioni sono:

residenza e attività compatibili;

edifici pubblici o privati di interesse collettivo;

attività direzionali e commerciali.

Le specifiche destinazioni d'uso a piano terra sono individuate nella tavola n° 7, con apposita campitura grafica.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso prevalenti valgono le seguenti indicazioni:

- a) La destinazione a residenza prevede l'utilizzo prevalente dell'edificio al fine della realizzazione o del mantenimento di abitazioni; all'interno di tale destinazione sono anche prevedibili spazi per studi ed uffici di tipo professionale nonché attività di artigianato di servizio.

Per artigianato di servizio compatibile con la destinazione residenziale si intendono esclusivamente le attività artigianali non produttive che si pongono a servizio delle funzioni residenziali e degli abitanti.

Le attività prevedibili non dovranno comunque comportare alterazioni non ammesse dal grado di intervento sull'edificio e sulle facciate di cui all'Art. 8 e seguenti delle presenti Norme.

- b) La destinazione pubblica o privata d'interesse collettivo prevede il recupero o la conferma di edifici a funzione d'interesse generale della collettività.

Possono trovare sede attrezzature d'interesse comune quali: uffici comunali e pubblici, centri studio, centri di ricerca, biblioteche, pinacoteche, musei, mostre, centri sociali, scuole, sedi di associazioni, circoli, poliambulatorii, attrezzature per giochi e lo svago al coperto, sale per riunioni e conferenze, ecc. Sono inoltre consentite le attività private di interesse pubblico o collettivo di cui al successivo Art. 7.

La previsione di destinazione d'uso pubblico e/o d'interesse collettivo può comunque sempre essere realizzata in sostituzione di altre previsioni di destinazioni d'uso, senza necessità di preventiva variante al P.P.

- c) La destinazione per attività direzionali e commerciali si riferisce alla conferma delle attività già presenti nell'ambito del Centro Storico per le quali è consentito il mantenimento delle attività stesse anche attraverso operazioni edilizie sui manufatti esistenti con esclusione degli ampliamenti degli edifici stessi.

#### [B] Destinazione d'uso al piano terra

Per le destinazioni dei piani terra valgono le seguenti indicazioni: le destinazioni d'uso dei piani terra sono individuate con apposito simbolo grafico alla tavola n° 7.

Esse sono:

- a) residenza;  
b) attività commerciali, direzionali e/o artigianato di servizio, artigianato di piccola entità, esercizi pubblici, uffici privati;  
c) magazzini, depositi ed autorimesse;  
d) attività di interesse pubblico e collettivo;  
e) attività di artigianato produttivo.

Per quanto concerne la destinazione d'uso al piano terra valgono le seguenti indicazioni:

- a) La destinazione a residenza consente la realizzazione di abitazioni al piano terreno, previa verifica delle condizioni igienico-sanitarie, tale destinazione è sempre consentita anche in cambiamento delle destinazioni eventualmente già presenti di cui ai punti b) - c) - d) - e).

In sostituzione a tale destinazione è possibile realizzare le destinazioni d'uso previste ai punti b) - c) - d); per il punto b) dovrà tenersi conto degli eventuali limiti previsti dal Piano Commerciale.

Nei piani di recupero, siano essi d'iniziativa pubblica o privata, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere in via prioritaria l'individuazione di destinazioni d'interesse pubblico.

- b) Le destinazioni, di cui al presente punto, prevedono l'inserimento nei piani terra delle attività indicate.

In sostituzione di tali attività, qualora non si ravvisassero le condizioni per inserirle ai piani terra stessi, è consentito realizzare le destinazioni di cui ai punti c) - d).

Nei piani di recupero, siano essi d'iniziativa pubblica o privata, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'individuazione di destinazioni d'interesse pubblico.

Le attività, di cui al presente punto b), consentite negli edifici per i quali è prescritto un intervento di conservazione della facciata, secondo quanto individuato nella tavola di progetto, potranno essere inserite solo a condizione che non vengano apportate modifiche di aperture sulle facciate soggette a vincolo conservativo.

- c) La destinazione, di cui al presente punto, consente la realizzazione delle destinazioni indicate; non è consentita la sostituzione con altra destinazione d'uso, salvo che per eventuale necessità di adeguamento al piano commerciale.

- d) La destinazione, di cui al presente punto, prevede l'inserimento di tutte quelle attività che fanno riferimento ad un interesse ed uso pubblico e collettivo, anche in regime di gestione e proprietà privata,

Tale destinazione non può essere sostituita da altre salvo che, verificandosi le opportune condizioni igienico-sanitarie, da abitazioni, realizzate direttamente dalla Pubblica Amministrazione o mediante convenzionamento, al fine di soddisfare le esigenze delle categorie previste dalle leggi sull'Edilizia Economica e Popolare.

- e) Le attività di artigianato produttivo confermano attività già esistenti e ritenute compatibili con il tessuto del Centro Storico.

In sostituzione a tale destinazione d'uso possono essere le destinazioni di cui ai punti b) - c) del presente comma o destinazioni residenziali purché siano presenti le necessarie condizioni igienico-sanitarie.

Non è ammesso ricavare nuovi ricoveri privati per auto, negli edifici classificati ai gradi di intervento 1° e 2°, nel caso essi comportino nuove aperture di passi carrai o l'allargamento degli esistenti.

#### **Art. 7 - EDIFICI DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO**

Il Piano Particolareggiato individua nelle planimetrie di progetto gli edifici d'uso pubblico o d'interesse collettivo.

Tali edifici possono essere oggetto d'interventi volti alla realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico o collettivo.

All'interno di tali attrezzature possono essere qualificate tutte le attività individuate dal precedente Art. 6 , lettera [A], punto b), sia di carattere pubblico che di carattere privato, che si rivolgono un'utenza collettiva, sia gestite e/o di proprietà di privati e di enti Pubblici.

Su tutti gli edifici classificati come d'interesse o d'uso pubblico l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di prelazione nei contratti di compravendita. Qualora l'Amministrazione dichiarasse il proprio non interesse all'acquisizione del manufatto esso potrà essere ceduto a privati che potranno utilizzarlo per solo scopo d'uso pubblico o collettivo.

Le attrezzature e le destinazioni d'uso, di cui al presente articolo, qualora siano gestite o realizzate da privati, dovranno essere opportunamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 8 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**

Nell'ambito del Piano Particolareggiato si individuano i seguenti tipi di interventi:

1. edifici soggetti a vincolo conservativo (restauro);
2. edifici soggetti alla conservazione dell'involucro e dell'organismo architettonico;
3. edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture;
4. edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente;
5. edifici per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali.

Tali interventi, riferiti a ciascun edificio, sono individuati specificatamente nella tavola n° 9 di progetto.

Poiché l'intero Centro Storico è individuato come zona di Recupero, ai sensi della Legge 5/8/1978 n° 457, tutti gli interventi sopra descritti, ad esclusione della nuova edificazione risultante dalla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, ove tale operazione sia consentita dal presente Piano, sono da considerarsi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e pertanto per essi è prevista la deroga relativa alle altezze minime e ai rapporti aeroilluminanti ai sensi della citata Legge.

#### **Art. 9 - GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO CONSERVATIVO (restauro)**

Il tipo d'intervento con vincolo conservativo si applica a tutti quegli edifici aventi particolari pregi architettonici e/o ambientali che, pertanto, costituiscono un patrimonio considerato inestimabile, in quanto documenti tangibili della storia e dell'architettura del Comune di Fara Gera d'Adda.

Ogni restauro conservativo deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico e/o documentario, asportando gli elementi costituenti superfetazioni, senza alterare ciò che possa testimoniare le vicende storiche.

Onde affrontare e risolvere in maniera più corretta possibile tali problematiche è auspicabile che la progettazione e la direzione dei lavori per interventi riguardanti edifici soggetti a tale norma sia affidata a professionisti di documentata competenza.

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi aggiunti, in epoca posteriore all'edificazione del monumento, che siano privi di ogni valore architettonico o documentario, come ad esempio: tettoie, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati ad uso garage o rimessa, coperture e/o recinzioni di aree cortilizie, coperture di terrazze e loro chiusura, e quant'altro possa concorrere ad alterare la lettura di elementi aventi valore architettonico, ambientale e/o documentario.

È possibile una destinazione d'uso diversa da quella originaria purché questa non impedisca la salvaguardia del monumento e sia oggetto di preventiva concessione edilizia.

Gli interventi edilizi sugli edifici indicati nella planimetria di progetto con tale grado di intervento potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale solo dopo il parere positivo espresso dalla competente Sovrintendenza ai Monumenti.

## **Art. 10 - GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO**

Il tipo d'intervento, con vincolo conservativo generale, si applica a tutti quegli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico di Fara Gera d'Adda, sia perché elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente urbano, sia perché elementi rilevanti dal punto di vista morfologico e tipologico, per la distribuzione interna degli spazi architettonici, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, i caratteri di facciata e di impianto.

Tutti gli edifici indicati nella planimetria di progetto con tale grado di intervento sono assoggettati ad opere il cui fine è il restauro conservativo, prevedendo quindi l'eliminazione obbligatoria delle superfetazioni prive di valore storico ambientale.

L'Amministrazione Comunale, in ragione di quanto detto, autorizzerà ogni intervento solo dopo aver acquisito, ove ne ricorra il caso, nulla osta da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ammessi inoltre:

il consolidamento statico;

1. la sostituzione di elementi architettonici-decorativi deteriorati con altri di stessa fattura e materiali;
2. gli interventi interni, purché nel rispetto dell'organismo architettonico-distributivo;
3. adeguamento e/o potenziamento delle strutture igienico-sanitarie e tecnologiche collocate in modo da non alterare né l'involucro né l'organismo architettonico.

L'intervento, di cui al presente articolo, esclude la possibilità di demolizione e ricostruzione, comporta la conservazione, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali, di tutti i seguenti elementi:

- a) configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- b) strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- c) tipo e inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee, quote e tipi di gronda e di colmo;
- d) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi: androni, cortili, blocchi scale, ecc.);
- e) strutture orizzontali (posizione dei solai);
- f) elementi costruttivi o decorativi in rilievo (posizione o tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- g) elementi costitutivi delle facciate.

## **Art. 11 - GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE**

Il tipo d'intervento trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico-urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento o redistribuzione.

Sono consentite pertanto le seguenti operazioni:

- a) sostituzione del tetto (anche con minime variazioni di falda), con copertura in coppi di laterizio e mantenimento delle quote di gronda; le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti.

Sono in ogni caso esclusi:

- pendenze superiori al 35%
  - tetti piani;
- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale e orizzontale collettivi;
  - c) variazione della quota altimetrica dei solai;
  - d) modifica delle aperture esterne, anche su fronte strada;
  - e) modifica del perimetro sui fronti interni con possibilità di chiusura dei percorsi orizzontali scoperti interni, ai vari piani purché tale modifica ne permetta ancora la lettura.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici-decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati dall'intervento e in special modo in riferimento alla lettera d) dovranno tenere conto delle indicazioni previste dai gradi d'intervento sulle facciate.

## **Art. 12 - GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE**

Il tipo d'intervento, che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri non è possibile superare la superficie coperta e il volume di quelli preesistenti.

Per tutti gli immobili indicati con \* potranno essere consentite altezze e forme diverse da quelle esistenti nonché eventuali accorpamenti con volumi di edifici limitrofi presenti nello stesso comparto e comunque della stessa proprietà purché l'intervento non riguardi prospetti su fronte strada e non vengano superate le altezze massime esistenti dell'edificio principale.

Il tetto deve essere a falde inclinate con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti.

Sono in ogni caso escluse.

- pendenze superiori al 35%;
- tetti piani.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente, è prevista la deroga dalle distanze.

Per gli edifici sul fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti ai fronti strada.

Le eventuali nuove terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda.

Le facciate degli edifici devono essere trattate a intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di elementi aggettanti (balconi, pensiline, ecc.) sul fronte stradale.

Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto dal successivo art. 22 (ex art. 23), tecnologie e materiali all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione.

#### **Art. 13 - GRADO 5° EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E COSTITUENTI SUPERFETAZIONI**

Riguarda tutti quei manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente. Così come indicati dall'art. 9 4° comma.

Le eventuali aree scoperte risultanti dalla demolizione dei fabbricati suddetti sono destinate a uso pubblico o a spazi scoperti privati.

Tali demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo alla Concessione Edilizia, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per edifici ricadenti nello stesso lotto di proprietà.

In attesa degli interventi, che potranno essere realizzati così come previsti dalle presenti norme, i manufatti individuati come dal presente art. 13 possono essere interessati esclusivamente da operazioni di ordinaria manutenzione e non potranno essere computati come entità volumetrica in operazioni di recupero dell'edificio principale.

#### **Art. 14 - INTERVENTI PREVISTI SULLE FACCIATE**

Gli interventi previsti sulle facciate sono così individuati:

- a) facciate soggette a restauro;
- b) facciate soggette a ridefinizione progettuale, con eliminazione degli elementi in contrasto;
- c) facciate soggette a recupero ambientale;
- d) facciate per le quali è prevista la possibilità di riprogettazione.

#### **Art. 15 - INTERVENTO SULLE FACCIATE SOGGETTE A RESTAURO**

Il tipo d'intervento prescritto sulle facciate soggette a restauro prevede la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche originarie.

Sono pertanto da osservare le seguenti prescrizioni.

1. provvedere alla conservazione degli elementi decorativi quali cornici, fregi, nicchie, pitture, ecc.;
2. è consentito il solo uso dell'intonaco (con esclusione di quelli plastici) nei colori tipici dell'edilizia storica.

L'intervento dovrà essere volto alla conservazione e al ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura esistente, se rispondente ai caratteri originali;

3. non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai o di vetrine per negozi;
4. non è consentita l'apertura di nuove finestre, luci o porte;
5. non è consentito costruire nuovi balconi e portafinestra;
6. è obbligatoria la demolizione delle superfetazioni prive di valore storico o architettonico;
7. è obbligatorio il mantenimento dei caratteri degli sporti di gronda (sporgenza, materiali, ecc.).

#### **Art. 16 - INTERVENTI SULLE FACCIATE SOGGETTE A RIDEFINIZIONE PROGETTUALE**

Gli interventi prevedono il ripristino dei caratteri architettonici e compositivi delle facciate con opere che mirino al recupero e alla loro valorizzazione, anche con rimozione degli elementi in contrasto. Valgono inoltre i disposti di cui ai punti 1-2-3-4-5 del precedente articolo.

#### **Art. 17 - INTERVENTI SULLE FACCIATE SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE**

Gli interventi sulle facciate soggette a recupero ambientale prevedono la conservazione e/o il ripristino delle caratteristiche della facciata, in ordine al suo inserimento ambientale nella cortina edilizia, e il recupero degli elementi decorativi e architettonici.

È consentito:

1. aprire luci o finestre (o l'impianto di quelle esistenti) purché le nuove aperture siano allineate ai fili verticali di quelle esistenti, non superino le dimensioni massime delle stesse e siano giustificate da validi motivi igienici;
2. risistemare i servizi igienici all'interno dell'edificio,
3. ripristinare quegli elementi di facciata, sempre secondo i dettami del punto 1, interessata da interventi demolitori realizzati per effetto dell'eliminazione delle superfetazioni.

#### **Art. 18 - INTERVENTI SULLE FACCIATE CON POSSIBILITA' DI RIPROGETTAZIONE**

Per questi tipi di intervento, sono da osservarsi le seguenti disposizioni:

1. facciata trattata a intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici dell'edilizia storica;
2. finestre, porte e portoni con luce massima non superiore a quella presente negli edifici di antica formazione presenti all'intorno;
3. finestre allineate su più file verticali;
4. non è consentita la costruzione di elementi aggettanti su fronti strada.

#### **Art. 19 - AREE LIBERE E VERDE PRIVATO**

Per le aree libere, destinate al verde privato, è prevista la conservazione con esclusione della realizzazione di nuovi volumi di qualsiasi tipo.

È fatto divieto assoluto di costruzione di elementi anche provvisori. Si deve provvedere, all'interno di tali aree, alla conservazione, qualora fossero presenti, di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

Qualora si richiedessero operazioni di straordinaria manutenzione da effettuarsi su mura di cinta realizzate in muratura piena per altezze superiori al ml 1.00 prospettanti la Piazza Roma le stesse dovranno così essere realizzate:

zoccolo in muratura  $h = \text{cm } 100$  con sovrastante barriera in ferro aperta  $h = \text{cm } 100$ .

Negli interventi consentiti sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti del verde e dell'arredo e deve essere provveduto al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo.

Le aree del verde privato sono di proprietà privata e di singola pertinenza di ciascun edificio cui sono catastalmente legate.

#### **Art. 20 - CONSERVAZIONE E NUOVA PREVISIONE DI AREE LIBERE A VERDE PUBBLICO**

Per il tipo d'intervento di conservazione e recupero delle aree libere a verde pubblico sono valide tutte le disposizioni di cui al precedente articolo.

Sono consentiti interventi destinati alla sistemazione delle aree a verde attrezzate con opere esterne di sistemazione a terra.

Le aree di verde pubblico sono distinte in:

- a) verde di pertinenza delle attrezzature d'interesse pubblico o collettivo: tali aree possono essere sistemate a verde in funzione delle eventuali necessità relative agli edifici d'interesse pubblico di cui costituiscono pertinenza;
- b) aree di verde pubblico attrezzato: tali aree sono destinate al godimento diretto da parte della collettività e possono essere variamente attrezzate in funzione di possibili diverse destinazioni pubbliche (giardino, parco giochi, ecc.).

#### **Art. 21 - NORME GENERALI**

Il piano si attua:

con intervento diretto previa Concessione o Autorizzazione Edilizia.

#### **Art. 22 - INTERVENTO PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO SUGLI EDIFICI**

Per tutti gli edifici è consentito l'intervento edilizio diretto, previa concessione edilizia o autorizzazione, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato, per ciascuna Unità Edilizia individuata.

Qualora trattasi di Unità Edilizia di proprietà di più soggetti in ordine alla quale non venga presentata domanda congiunta di concessione, sono consentiti interventi sulle porzioni delle singole proprietà, salvo che si oppongano gravi e motivate ragioni di ordine statico, architettonico e/o estetico.

Tali interventi comunque dovranno essere realizzati sotto il controllo dell'A. C. e raggiungere un risultato unitario.

Tutti gli interventi dovranno comunque tenere conto delle seguenti indicazioni di carattere generale per la salvaguardia dei caratteri di antica formazione e ambientale:

- le coperture degli edifici dovranno essere realizzate in manto di tegole in cotto preferibilmente in coppi;
- gli sporti delle gronde dovranno essere preferibilmente in legno;
- le soglie e i davanzali dovranno essere realizzati in materiale naturale possibilmente attraverso l'utilizzo di pietre presenti nell'ambito regionale;
- gli infissi dovranno essere in legno o in ferro;
- è escluso l'utilizzo di intonaci esterni a base sintetica;
- le pavimentazioni esterne non potranno essere realizzate in manto bituminoso se non in ripristino di viabilità pubblica già esistente;
- la eventuale chiusura dei loggiati deve avvenire:
  - a) evitando l'utilizzo di archi nel caso che non fossero preesistenti;
  - b) non utilizzando vetri "a specchio";
  - c) posizionando gli elementi di chiusura in modo da consentire la lettura della situazione originaria.
- è vietato l'utilizzo delle "tapparelle".

#### **Art. 23 - OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE**

Tutti gli interventi di straordinaria manutenzione saranno autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa presentazione degli elaborati relativi all'intervento secondo quanto previsto dal successivo art. 29.

La straordinaria manutenzione, relativamente agli edifici classificati con il 1° e 2° grado d'intervento, è sempre soggetta a preventiva autorizzazione del Sindaco; viene pertanto escluso, per quanto concerne gli edifici di cui sopra, l'intervento sulla base del silenzio assenso.

#### **Art. 24 - INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE**

Per tutti gli edifici è consentito l'intervento di ordinaria manutenzione.

Gli interventi di ordinaria manutenzione devono essere segnalati con semplice comunicazione al Sindaco e non necessitano di preventiva autorizzazione.

Per gli interventi di coloritura delle facciate devono comunque essere specificate le tinte che verranno usate e che dovranno essere quelle riportate nella tabella dei colori.

#### **Art. 25 - OPERATIVITÀ DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E DELLE PRESCRIZIONI SULLE DESTINAZIONI D'USO**

Le prescrizioni d'intervento e destinazioni d'uso diventano obbligatoriamente operanti per ciascun edificio all'atto della richiesta d'intervento, non di tipo manutentivo, riguardante l'edificio stesso.

Le prescrizioni riguardanti le facciate diventano operanti ed obbligatorie anche nel caso d'interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione delle facciate stesse.

#### **Art. 26 - SUPERFETAZIONI E ALTERAZIONI**

Le superfetazioni e le alterazioni individuate dalla tav. n° 9 di progetto dovranno essere eliminate qualsiasi siano le prescrizioni d'intervento previsto per l'edificio da esse interessato. Sulle stesse non sarà consentito alcun tipo di intervento neppure di manutenzione ordinaria.

#### **Art. 27 - CAMBI DI DESTINAZIONI D'USO**

Per le operazioni di cambio di destinazione d'uso, ove consentite e, qualora queste fossero indirizzate a destinazioni diverse da quelle residenziali, è prevista la cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard.

Qualora tali aree non fossero reperibili all'interno della proprietà, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la richiesta di monetizzazione di tali spazi mancanti.

Gli eventuali proventi derivanti da tali operazioni saranno impegnati per il reperimento delle aree e/o attrezzature di interesse comune tenendo pregiudizialmente conto delle esigenze del nucleo di antica formazione.

## **Art. 28 - ELABORATI RICHIESTI PER LE DOMANDE RELATIVE ALL'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

Il progetto d'intervento, allegato alla domanda di concessione edilizia, comprende i seguenti elaborati:

1. planimetria scala 1:50 contenente indicazioni precise in merito alle destinazioni d'uso previste per tutti i piani e i locali dell'edificio interessato dall'intervento;
2. prospetti di cui almeno uno colorato con la tinta il più possibile simile a quella che andrà a realizzarsi, sezioni riprodotti in scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi e delle coperture dell'edificio, ovvero delle porzioni di edificio interessate dall'intervento;
3. particolari architettonici esecutivi, in scala 1:20, riferiti anche ad operazioni di consolidamento strutturale, limitatamente alle situazioni di particolare pregio architettonico e ambientale;
4. elaborati grafici dove viene indicato il raffronto con lo stato di fatto;
5. al progetto dovrà essere allegata adeguata documentazione grafica riferita alla situazione dello stato di fatto, documentazione che dovrà comunque prevedere:

- estratto di mappa e di Piano Particolareggiato;
- rilievi dello stato di fatto riferiti ai vari piani dell'edificio (compresi quelli interrati e la copertura) riprodotti in scala minima 1:100;
- rilievo di tutti i fronti dell'edificio oggetto dell'intervento riprodotti in scala minima di 1:100;
- almeno una sezione longitudinale e una trasversale in scala minima di 1:100;
- rilievo delle aree libere attrezzate a verde con l'indicazione e localizzazione, qualora ve ne fossero, delle essenze esistenti;
- rilievo e indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi non costruiti (fontane, pozzi, pavimentazioni, muri di cinta) in scala di 1:50;
- adeguata documentazione fotografica a colori formato 10x15 dell'immobile oggetto dell'intervento e del suo intorno e, per gli edifici contraddistinti col grado 1° e 2°, delle finiture interne ed esterne (pavimentazioni, fregi, soffitti, decori, ecc.);
- relazione descrittiva del programma edificatorio proposto con l'indicazione del tipo d'intervento (restauro, consolidamento, ristrutturazione), la destinazione d'uso dei piani che compongono l'edificio, oggetto del programma stesso, indicazione e verifica dei tipi e gradi d'intervento previsti dal presente Piano;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del progettista e/o del proprietario in cui si dichiara che all'interno dell'edificio oggetto dell'intervento consono presenti elementi costruttivi, stilistici, artistici o documentari di particolare pregio 8 solo per gli edifici classificati al 3° e al 4° grado d'intervento);
- per gli interventi così come consentiti dal precedente art. 12 qualora venissero presi in considerazione gli edifici contrassegnati dall'asterisco, deve essere presentato un planovolumetrico, riprodotto in scala minima di 1:200 e raffigurante almeno un significativo intorno della parte interessata dagli interventi richiesti, che rappresenti gli intenti principali della proposta progettuale.

Tale elaborato di pre-progetto, accompagnato da una adeguata documentazione fotografica, dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione Comunale Edilizia la quale, se lo riterrà opportuno, darà tutte le prescrizioni possibili affinché vengano rispettate le linee generali del presente piano nella successiva proposta progettuale che dovrà essere accompagnata dagli elaborati di cui al presente articolo.

## **Art. 29 - ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI MANUTENTIVI**

Il progetto per gli interventi di cui al precedente art. 23 deve comprendere quanto segue:

- estratto mappa e di Piano Particolareggiato;
- rilievo dello stato di fatto dell'immobile assoggettato all'intervento in scala minima di 1:100;
- elaborati grafici relativi alle opere previste in scala minima di 1:100;
- documentazione fotografica a colori formato 10x15.

Per gli interventi di cui al precedente art. 24 nonché all'art. 26 della Legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, alla comunicazione deve essere allegato:

- estratto mappa e di P.P.
- documentazione fotografica a colori formato 10x15.

## **Art. 30 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

I proprietari di edifici ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni e di salvaguardarne il decoro.

In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e, qualora non provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà provvedere all'espropriazione dei beni in base all'art. 838, ultimo comma del Codice Civile.

Sono considerate opere di manutenzione ordinaria gli interventi di indagine, rilievo e sondaggio preliminare alla progettazione; tali operazioni sono permesse a seguito di comunicazione del proprietario con contestuale nomina del D.L. responsabile.

### **Art. 31 - CROLLI DI EDIFICI**

[A] Edifici assoggettati al 1° e 2° grado d'intervento:

in caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale. La ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi di cui all'art. 29 delle presenti norme, previa domanda di concessione e salvo contraria o diversa indicazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

[B] Edifici assoggettati al 3° e 4° grado di intervento:

in caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento concesso, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, la ricostruzione dovrà essere effettuata in conformità alle Norme previste per gradi d'intervento.

### **Art. 32 - NORME SULL'ARREDO URBANO**

Per quanto concerne gli interventi d'arredo urbano si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ogni intervento d'arredo urbano è soggetto a concessione edilizia;
- b) non sono consentite nuove aperture di negozi in sostituzione di portali e con sfondamenti di finestre ai piani terra, salvo che per gli edifici con facciate individuate al 3° e 4° grado d'intervento;
- c) le vetrine dei negozi dovranno essere realizzate con materiali di legno naturale con mordentature scure o in ferro verniciato;
- d) le insegne
  - non possono essere sporgenti dalle facciate;
  - se luminose devono stare all'interno della larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste.

Saranno comunque da preferire le insegne non luminose ma realizzate con pitture, su legno o su metallo, ed illuminate. Sono proibite altre forme di pubblicità stradale;

- e) le superfici di usura di tutte le strade comprese entro il perimetro del Centro Storico potranno essere trattate con manto bituminoso, a eccezione della Piazza Roma, Via Gerundio, Via Castello e Via Opifici.

### **Art. 33 - VINCOLI MONUMENTALI E AMBIENTALI**

La tavola n°9 di progetto individua gli edifici e gli spazi che si intendono rendere oggetto di particolare salvaguardia per riconosciuti elementi di valore ambientale e/o monumentale.

In tali ambiti potranno essere previste operazioni di demolizione e ricostruzione, anche con spostamento della volumetria oggetto delle operazioni demolitorie, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

1. le demolizioni non possono riguardare edifici classificati con il 1° e 2° grado;
2. le operazioni devono essere finalizzate alla salvaguardia monumentale;
3. le riedificazioni devono avvenire in ambienti e con finalizzazioni di interesse collettivo;
4. non devono essere computate le superfetazioni.

Gli interventi sugli edifici e/o sugli ambiti interessati da vincoli potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, solo previo parere positivo espresso dalla Sovrintendenza ai Monumenti, per gli edifici indicati come monumentali, e dall'Assessorato all'Urbanistica Regionale, per gli edifici e gli ambiti di valore ambientale.

Restano salve le necessità dei pareri, di cui sopra, per gli edifici e gli ambiti soggetti a tutela di legge anche se non specificatamente previsti dalla tavola n° 9.

### **Art. 34 - VIABILITÀ DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La tavola n°11 V individua le indicazioni relative alla viabilità del Piano Particolareggiato.

Le previsioni relative alla viabilità sono da considerarsi indicative per quanto concerne la distribuzione dei flussi veicolari.

### **Art. 35 - COLORI DELLE FACCIATE**

Le facciate, sia interne che esterne, dovranno essere tinteggiate con colori scelti tra quelli indicati nell'allegata tabella che fa parte integrante del presente articolo.

#### **Art. 36 - REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE**

È consentita la realizzazione di autorimesse singole e/o multiple interrato negli spazi interni, comunque destinati all'uso privato.

Tali autorimesse dovranno essere completamente interrato e provviste di soletta di copertura con sovrastante manto verde o lastricato.

Nei giardini già provvisti di piantumazione d'alto fusto tale piantumazione dovrà essere salvaguardata.

Nei cortili di edifici, contrassegnati di grado 1° e 2°, la soletta di copertura dovrà avere un manto in acciottolato e/o materiali naturali assimilabili e accesso tramite montacarichi.

#### **Art. 37 - ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO E "RICUCITURE" DI GRONDA**

È consentita la realizzazione di nuovi servizi igienici, qualora l'edificio oggetto di intervento ne sia completamente sprovvisto, anche con un incremento volumetrico alle seguenti condizioni:

- che attraverso la documentazione di rilievo dello stato di fatto risulti, in maniera inequivocabile, l'impossibilità realizzativa del servizio igienico all'interno dell'edificio;
- che le dimensioni non siano superiori a mq 4 e abbiano un'altezza compresa fra i mt 2.40 e i mt 2.70;
- che assuma carattere di "UNA TANTUM".

Nell'ambito degli interventi sui singoli edifici sono inoltre consentite operazioni il cui fine sia il raggiungimento di una più corretta e razionale copertura dell'edificio ottenuta anche con incremento volumetrico, principalmente finalizzato all'utilizzo residenziale dei sottotetti, che, comunque, non potrà essere superiore al 5% del volume esistente, computato con l'esclusione delle superfetazioni.

È comunque sempre consentito l'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti non configurandosi, in ragione di ciò, incremento volumetrico lo sfruttamento del volume fisico esistente dell'edificio.

È consentito l'utilizzo dei lucernari purché non siano visibili da spazi pubblici e non riguardino immobili classificati dal presente Piano con il grado 1° o 2°.

In ogni caso i disposti del 1° e 2° comma del presente articolo possono applicarsi ai soli edifici indicati con il 3° e 4° grado d'intervento e non possono essere cumulabili fra loro.

#### **Art. 38 - VERDE PUBBLICO E AREE DI VERDE PRIVATO**

Le aree con destinazione a verde pubblico, così come individuate nella tavola n° 12 V, sono da considerarsi vincolanti.

Qualora su tali aree insistessero costruzioni di qualsiasi natura l'Amministrazione Comunale consentirà che sulle stesse si intervenga solo con operazioni di manutenzione ordinaria così come individuata dall'art. 31 lettera a) della Legge 457/78.

Le aree con destinazione a verde privato sono soggette a particolare salvaguardia della situazione attuale in riferimento anche all'eventuale piantumazione esistente.

#### **Art. 39 - ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Tali aree sono destinate alle attività religiose, di culto e a tutte le attrezzature a esse direttamente connesse.

Per tutte le aree così individuate dal presente Piano vengono confermate le destinazioni e le utilizzazioni esistenti le quali, in virtù dell'attività di servizio che esse forniscono alla Comunità in adempimento dei loro fini istitutivi, possono essere considerate di uso pubblico.

Su dette aree è consentita la realizzazione di immobili destinati all'espletamento dell'attività religiosa nonché di tutte quelle attrezzature a essa connesse purché ciò avvenga:

- a) in sintonia e in applicazione delle prescrizioni emergenti dal presente Piano;
- b) proponendo l'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali propri degli edifici di antica formazione.

#### **Art. 40 - NORME FINALI**

Per quanto non previsto dalle presenti Norme valgono le Norme di P.R.G. vigente, del R.E. Comunale vigente e del Piano Commerciale, relativamente alle attività di commercio.

Si intende inoltre espressamente richiamato il corpus della vigente legislazione in materia di urbanistica ed edilizia, dello Stato e della Regione Lombardia.

## INDICE

- Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- Art. 2 - APPLICAZIONE DEL PIANO**
- Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO RISPETTO AL P.R.G.**
- Art. 4 - DESTINAZIONE GENERALE**
- Art. 5 - SUDDIVISIONE DELL'AREA DEL PIANO**
- Art. 6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**
- Art. 7 - EDIFICI DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO**
- Art. 8 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI**
- Art. 9 - GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO CONSERVATIVO (restauro)**
- Art. 10 - GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO**
- Art. 11 - GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE**
- Art. 12 - GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE**
- Art. 13 - GRADO 5° EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E COSTITUENTI SUPERFETAZIONI**
- Art. 14 - INTERVENTI PREVISTI SULLE FACCIATE**
- Art. 15 - INTERVENTO SULLE FACCIATE SOGGETTE A RESTAURO**
- Art. 16 - INTERVENTI SULLE FACCIATE SOGGETTE A RIDEFINIZIONE PROGETTUALE**
- Art. 17 - INTERVENTI SULLE FACCIATE SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE**
- Art. 18 - INTERVENTI SULLE FACCIATE CON POSSIBILITA' DI RIPROGETTAZIONE**
- Art. 19 - AREE LIBERE E VERDE PRIVATO**
- Art. 20 - CONSERVAZIONE E NUOVA PREVISIONE DI AREE LIBERE A VERDE PUBBLICO**
- Art. 21 - NORME GENERALI**
- Art. 22 - INTERVENTO PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO SUGLI EDIFICI**
- Art. 23 - OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE**
- Art. 24 - INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE**
- Art. 25 - OPERATIVITÀ DELLE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E DELLE PRESCRIZIONI SULLE DESTINAZIONI D'USO**
- Art. 26 - SUPERFETAZIONI E ALTERAZIONI**
- Art. 27 - CAMBI DI DESTINAZIONI D'USO**
- Art. 28 - ELABORATI RICHIESTI PER LE DOMANDE RELATIVE ALL'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**
- Art. 29 - ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI MANUTENTIVI**
- Art. 30 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

**Art. 31 - CROLLI DI EDIFICI**

**Art. 32 - NORME SULL'ARREDO URBANO**

**Art. 33 - VINCOLI MONUMENTALI E AMBIENTALI**

**Art. 34 - VIABILITÀ DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**Art. 35 - COLORI DELLE FACCIATE**

**Art. 36 - REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE INTERRATE**

**Art. 37 - ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO E "RICUCITURE" DI GRONDA**

**Art. 38 - VERDE PUBBLICO E AREE DI VERDE PRIVATO**

**Art. 39 - ATTREZZATURE RELIGIOSE**

**Art. 40 - NORME FINALI**