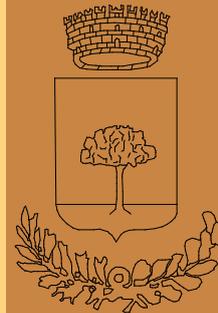


PdR

PIANO DELLE REGOLE
COMUNE DI BUSCATE



1.3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 51 del 23.11.2011

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°19 del 16.06.2012

Pubblicazione BURL n°..... del.....

SINDACO

Marina Teresa Pisoni

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ing. F. Parlatore

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

ing. G. Pisoni

PROGETTISTI

arch. G. Volpi, arch. E. Solomatin

COLLABORATORI

arch. R. Bianchi, ing. A. Colombo

VAS

arch. G. Baldizzone

Giugno 2012

INDICE

ART. 1.ASC - Definizione dell'Ambito Storico Originario Consolidato e norme di carattere generale

ART. 2.ASC - Definizione degli interventi

ART. 3.ASC - Pianificazione attuativa

ART. 4.ASC - Categorie di intervento edilizio diretto

4.1.ASC - Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

4.2.ASC – Restauro

4.3.ASC – Gradi di ristrutturazione edilizia - Norme generali

4.4.ASC – Gradi di ristrutturazione edilizia - Norme specifiche

4.4.1.ASC – Ristrutturazione edilizia di I° grado

4.4.2.ASC – Ristrutturazione edilizia di II° grado

4.4.3. ASC – Ristrutturazione edilizia di III° grado

4.5.ASC – Interventi di nuova costruzione e di demolizione contestuale

4.5.1.ASC – Interventi di nuova costruzione

4.5.2.ASC – Demolizioni contestuali

4.6 – Prescrizioni per gli interventi su costruzioni di recente edificazione

ART. 5.ASC - Prescrizioni puntuali di intervento edilizio

5.1.ASC – Sopralzo con adeguamento dell'altezza in gronda agli edifici adiacenti

5.2.ASC – Interventi sugli edifici accessori e nuove autorimesse

5.3.ASC – Spazi interni comuni e cortili

5.4.ASC – Sottotetti esistenti

ART. 6.ASC - Prescrizioni di carattere architettonico-progettuale

6.1.ASC – Presentazione progetti

6.2.ASC – Riferimento all'abaco

6.3.ASC – Pavimentazioni

6.4.ASC – Insegne

6.5.ASC – Elementi storico/artistici ed ambientali da salvaguardare

ART. 7.ASC - Aree per servizi e viabilità pedonale

7.1.ASC – Aree a servizi

7.2.ASC – Percorsi pedonali

7.3.ASC – Parcheggi privati

ART. 8.ASC - Particolari destinazioni d'uso private non residenziali

8.1.ASC – Giardini di pregio

8.2.ASC – Edifici a destinazione produttiva

ART. 1.ASC - DEFINIZIONE DELL'AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO E NORME DI CARATTERE GENERALE

L'Ambito Storico Originario Consolidato, quale nucleo di antica formazione, comprende le parti di territorio pressoché interamente edificate e caratterizzate prevalentemente dalla presenza di costruzioni con impianto a corte (con o senza ballatoio) che prospettano sugli spazi pubblici creando cortine continue che determinano un ambiente urbano tipico dell'aggregato lombardo di origine rurale.

Tale ambito è perimetrato come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 457/78.

Gli interventi nell'ambito storico originario consolidato devono essere finalizzati al mantenimento o al recupero dei caratteri formali dei singoli edifici, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire l'insieme dell'intero organismo edilizio e dell'ambiente urbano circostante.

La destinazione funzionale dell'ambito storico originario consolidato è a carattere prevalentemente residenziale.

A tal fine, per tutti gli edifici di tale ambito individuati dalla tavola 1.6 in scala 1 : 1.000 del Piano delle Regole, ad eccezione di quelli puntualmente classificati con destinazione a servizi pubblici o privati o di quelli classificati come edifici a destinazione produttiva di cui al successivo art. 8.2, le destinazioni d'uso ammesse sono regolate dall'art. 6 punto A) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con le seguenti limitazioni:

- a) all'interno dei piani attuativi (Piani di Recupero ai sensi della L. 457/78 o Piani Particolareggiati ai sensi L. 1150/42) le funzioni di carattere artigianale non potranno eccedere il 20% della S.l.p. complessiva dell'intervento
- b) nei casi di intervento diretto con Permesso di Costruire e/o titolo equipollente, all'esterno degli ambiti di pianificazione attuativa, le funzioni di carattere artigianale non potranno eccedere il 50% della S.l.p. dell'Unità Immobiliare oggetto dell'intervento. Nel caso in cui l'Unità Immobiliare si sviluppi esclusivamente al piano terreno ne sarà possibile l'uso integrale per le funzioni artigianali.

E' sempre ammessa la destinazione terziaria e quella commerciale.

L'attività artigianale di produzione è consentita unicamente nei fabbricati esistenti a destinazione d'uso produttiva (ivi compresi eventuali magazzini e depositi), da attestarsi sulla base dei Permessi di Costruire regolarmente rilasciati alla data di

adozione del presente P.G.T., oppure sulla base della documentazione catastale esistente alla data di adozione del presente P.G.T., oppure ancora sulla base della documentazione inerente lo svolgimento dell'attività produttiva preesistente alla data dell'adozione del presente P.G.T.

Per le attività artigianali compatibili con la residenza, non è ammesso l'insediamento delle attività di produzione nelle stanze poste a confine con altri edifici principali a destinazione residenziale. In tali stanze è comunque ammesso l'insediamento di attività di supporto alla produzione che non comportino rumore (ad esempio uffici, depositi, magazzini etc.).

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai due precedenti commi si intende con il termine "stanza" un vano avente profondità minima, misurato dal filo interno del muro di confine, pari a un minimo di ml 4 per le stanze di nuova realizzazione, e di ml 3,5 per le stanze esistenti.

In ogni caso l'insediamento di tutte le attività artigianali è ammesso, così come già prescritto dall'art. 6 lett. A) delle norme generali del Piano delle Regole, solo per quelle attività che non siano classificate insalubri di I[^] e II[^] classe, e che comunque non siano causa di nocività e molestia nei confronti degli insediamenti residenziali.

ART. 2.ASC - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi sono classificati in base alle definizioni di legge vigenti. In particolare gli interventi ammessi dal Piano delle Regole, sono quelli di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., salvo quanto ulteriormente dettagliato e classificato nelle presenti norme di attuazione dell'Ambito Storico Originario Consolidato.

In ogni caso, in sede di domanda per richiesta di intervento edilizio (Permesso di Costruire e/o titolo equipollente) si dovrà fare riferimento alle definizioni di legge vigenti come integrate dalle definizioni specifiche di dettaglio delle presenti norme di attuazione per l'Ambito Storico Originario Consolidato di cui al presente Piano delle Regole.

ART. 3.ASC. – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Gli interventi subordinati a pianificazione attuativa si distinguono in:

A) PIANI DI RECUPERO INDIVIDUATI DALLA TAVOLA 1.6 - DISCIPLINA DELL'AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO SCALA 1 : 1.000

Gli ambiti di P.R. sono individuati nella Tavola 1.6 in scala 1 : 1.000 del Piano delle Regole: disciplina dell'ambito storico originario consolidato.

Ove per detti ambiti nella Tavola 1.6 vengono individuate soluzioni planivolumetriche da disciplinare col P.R., tali soluzioni debbono intendersi indicative relativamente al sedime delle superfici occupabili, al numero dei piani fuori terra, alla profondità dei corpi. Per quanto riguarda la localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico da cedere come aree di urbanizzazione secondaria, le aree individuate nella Tavola n. 1.6 potranno essere localizzate diversamente previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, fermo restando la loro dimensione complessiva minima fissata dal Piano delle Regole.

Nella tabella "A" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vengono inoltre individuati, i volumi ed eventuali altre prescrizioni cui i P.R. dovranno adeguarsi (in merito alle altezze si rimanda alla tabella "A" ed in maniera specifica all'art. 4.5.1 ASC).

Per quanto riguarda i Piani di Recupero già adottati ma non ancora vigenti al momento dell'adozione del presente P.G.T., essi dovranno adeguarvisi laddove in contrasto. In tal caso sono però ammesse, se diverse, le soluzioni architettonico/progettuali contenute nello strumento attuativo adottato o approvato, solo relativamente al diverso sedime da occuparsi con la nuova costruzione o relativamente alle diverse altezze previste, quando inferiori a quelle determinate dalla citata tabella A.

B) ULTERIORI PIANI DI RECUPERO NON INDIVIDUATI NELLA TAVOLA 1.6 - DISCIPLINA DELL'AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO SCALA 1:1.000

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e su motivato parere, può definire all'interno dell'ambito storico originario consolidato, nuovi ambiti di P.R..

Sono inoltre soggetti a Piano di Recupero, anche se non individuati nella cartografia di Piano, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di recupero a fini abitativi di edifici produttivi riconfermati come tali dalla Tav. n. 1.6 del Piano delle Regole.

I Piani di Recupero, al fine di garantire l'omogeneità ambientale dell'intervento rispetto al contesto, dovranno attenersi ai seguenti indirizzi vincolanti:

- riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto in cui si inserisce l'intervento;
- rispetto della cortina stradale continua ove preesistente;
- mantenimento delle altezze dell'intorno con possibilità d'uso dei sottotetti ricavati in falde costruite secondo le inclinazioni storiche ovvero entro un massimo di pendenza del 50%;
- profondità dei corpi di fabbrica non superiore a 9,00 ml;
- uso di elementi architettonici e cromatismi previsti dall'abaco;
- impiego di materiali tradizionali.
- le logge e i porticati aperti, pubblici o ad uso pubblico, nonché quelli privati non sono da computarsi ai fini del calcolo del volume.
- non è consentita la realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati.

Salvo quanto sopra esposto, saranno inoltre da rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

Volume: le operazioni di risanamento e/o di trasformazione sono consentite, pari al volume esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, utilizzando un'altezza virtuale di ml 4,00 per gli edifici di tipologia produttiva. Nel caso in cui il comparto interessato dal Piano di Recupero ricomprenda i nuovi edifici graficamente individuati nella Tav. n. 1.6, essi vengono computati nel volume realizzabile, restando possibili trasferimenti volumetrici o una diversa localizzazione degli edifici all'interno del Piano di Recupero stesso.

R.c.: pari all'esistente e comunque non superiore al 50% della Superficie fondiaria dell'intervento;

H max: 2 piani fuoriterra, oltre ad eventuale uso abitativo del sottotetto (per soluzioni differenti si rimanda in maniera specifica all'art. 4.5.1 ASC).

C) PIANI PARTICOLAREGGIATI

La tavola 1.6 in scala 1 : 1.000 del Piano delle Regole: disciplina dell'ambito storico originario consolidato indica con la specifica sigla P.P. gli ambiti entro i quali gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva

approvazione di un Piano Particolareggiato, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Ove per detti ambiti nella Tavola n. 1.6 sono indicate soluzioni planivolumetriche da disciplinare col P.P., le stesse debbono intendersi vincolanti relativamente al sedime delle superfici occupabili (salvo variazioni conseguenti allo sviluppo del progetto e salvo quanto previsto al successivo art. 4.5.1.CS), al numero dei piani fuori terra, alla profondità dei corpi. Per quanto riguarda la localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico da cedere quali aree di urbanizzazione secondaria, le aree individuate della Tavola n. 1.6 potranno essere localizzate diversamente, all'interno del Piano Particolareggiato stesso, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, fermo restando la dimensione complessiva minima fissata dal Piano delle Regole.

Nella tabella A vengono inoltre individuati, in modo prescrittivo, i volumi ed eventuali altre prescrizioni cui i Piani Particolareggiati dovranno adeguarsi.

D) PIANI ATTUATIVI DELL'AMBITO STORICO ORIGINARIO CONSOLIDATO (PACS) INDIVIDUATI DALLA TAVOLA 1.6

La tavola n. 1.6 del Piano delle Regole – disciplina dell'ambito storico originario consolidato (1 : 1000) indica con la specifica sigla PACS gli ambiti entro i quali gli interventi di nuova edificazione sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata finalizzato ad una contestuale riorganizzazione urbanistica del comparto interessato.

Ove per detti ambiti nella Tavola n. 1.6 vengono indicate le soluzioni planivolumetriche da disciplinare col piano attuativo, tali soluzioni debbono intendersi vincolanti relativamente al sedime delle superfici occupabili (salvo modeste variazioni conseguenti allo sviluppo del progetto e salvo quanto previsto al successivo art. 4.5.1.ASC), al numero dei piani fuori terra, alla profondità dei corpi. Per quanto riguarda la localizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere localizzate diversamente, all'interno del piano attuativo stesso, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Nella tabella A vengono inoltre individuati, in modo prescrittivo, i volumi ed eventuali altre prescrizioni cui i piani Attuativi dovranno adeguarsi.

ART. 4.ASC - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

4.1.ASC - INTERVENTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Per tutti gli edifici dell'ambito storico originario consolidato sono sempre ammessi, a prescindere dalla specifica modalità di intervento individuata per ciascun edificio dalla Tavola n. 1.6 del Piano delle Regole, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 27 lett. a) e b) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In questi casi tutte le operazioni relative ad opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli preesistenti, se rispondenti a quelli originari. Qualora gli stessi siano stati in precedenza sostituiti con elementi estranei agli elementi tradizionali del tessuto storico o dell'edificio originario, nella loro sostituzione o reintegrazione si dovrà fare riferimento, per quanto possibile, agli elementi e alle tipologie di intervento previste dall'abaco.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria relativo ad edifici soggetti a ristrutturazione di grado II, di cui al successivo paragrafo, è ammesso, in caso di apertura di singola porta e/o finestra che non determini il ridisegno o la modifica tipologica della facciata, il mantenimento della tipologia esistente degli elementi di chiusura, anche se non rispondenti all'abaco, senza necessità di adeguare l'intera facciata alle disposizioni dell'abaco ad esclusione, per quanto possibile dei fronti strada.

Sempre nel caso di intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, la sostituzione di parti anche strutturali dovrà essere operata facendo riferimento, per quanto possibile, alle tecniche ed ai materiali originari. La sostituzione motivata da un punto di vista statico e architettonico, dovrà essere documentata da relazione tecnica asseverata dal tecnico progettista.

4.2.ASC - RESTAURO

Gli interventi di Restauro, anche in conformità a quanto previsto dall'art. 27 lett. c) della L.R. 12/2005, sono quelli volti alla salvaguardia o alla restituzione della configurazione originaria di un immobile di particolare valore architettonico, storico e artistico, fatti sempre salvi i vincoli di legge, i pareri e i nulla osta da rilasciare da parte degli organi competenti relativamente agli edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39.

Per gli edifici da sottoporre a Restauro, puntualmente individuati dalla Tav. n. 1.6, ogni intervento edilizio deve essere preceduto da una preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo.

Tutti gli interventi sono volti principalmente alla conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero alla sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Ai fini di un miglior utilizzo dell'immobile, o al fine di una diversa distribuzione delle unità immobiliari, che potranno variare sia in dimensione che in numero, saranno consentite aperture di nuove porte interne solo qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio e purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali, che dovrà essere operata facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie, dovrà in ogni caso essere autorizzata previo sopralluogo del competente Ufficio Comunale. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sull'esterno devono essere volti al mantenimento o alla restituzione del disegno originario, anche finalizzato alla ricodificazione delle aperture esterne attraverso il possibile ripristino di quelle occluse.

4.2.ASC/bis INTERVENTI SU EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 1089/39”

Sugli edifici soggetti a vincolo di tutela ex legge 1089/39, sono ammessi tutti gli interventi edilizi assentiti con apposito Nulla Osta della Soprintendenza ai beni storici e architettonici, anche in conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, volti al riuso di tali edifici nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela dei valori storico architettonici in essi presenti.

4.3.ASC - GRADI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - NORME GENERALI

Oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di Restauro, di cui ai precedenti art. 4.1 e 4.2, per gli edifici esistenti nell'ambito storico originario consolidato, puntualmente individuati dalla Tavola n. 1.6, vengono previste le seguenti diverse categorie di intervento, individuate a seconda delle caratteristiche storico/architettoniche dei singoli edifici:

- Ristrutturazione edilizia di I° grado
- Ristrutturazione edilizia di II° grado
- Ristrutturazione edilizia di III° grado

In tutti questi casi sarà possibile, con le precise limitazioni e prescrizioni proprie di ciascuna modalità di intervento di cui ai successivi art. 4.4.1, 4.4.2 3 e 4.4.3, realizzare:

- la riorganizzazione distributiva interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dall'art. 6 punto A) delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Inoltre in tutti questi casi, fatto salvo ulteriori specificazioni e prescrizioni proprie di ciascuna singola modalità di intervento di cui ai successivi art. 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3, si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colori e dimensioni identici a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento, o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati completamente sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate completamente perse, si farà riferimento ai caratteri tradizionali propri del nucleo antico e facendo riferimento all'abaco. Gli interventi di facciata dovranno essere volti al ripristino delle originarie cadenze e dell'originaria forma delle aperture dell'edificio. In tutti i gradi di ristrutturazione previsti è ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle dimensioni tradizionali delle aperture e nel rispetto delle cadenze originarie dell'edificio, o laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali dell'ambito storico originario consolidato
- non sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) se non per adeguamenti alle norme igienico/sanitarie vigenti e per il recupero, ai fini abitativi, dei sottotetti, sempreché ciò non comporti una modifica della partitura altimetrica della facciata
- negli interventi di ristrutturazione tendenti a recuperare a fini abitativi i sottotetti è ammesso l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio

- laddove necessario, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche originarie
- la previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve fare riferimento a quelli originari, e laddove completamente sostituiti, mancanti o alterati, si farà riferimento ad edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni
- il progetto deve garantire la lettura della partitura (o metrica) originaria;
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie, purché allineate con le aperture dei piani superiori e con riferimento all'abaco
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente;
- nel caso di realizzazione di sopralzi consentiti o realizzazioni di coperture di nuovi edifici, si dovrà fare riferimento alle pendenze e alle quote di imposta degli edifici confinanti individuati dalla Tavola n. 1.6, oppure, laddove assente ogni riferimento, con pendenza massima ammessa del 50%
- il manto di copertura deve essere in cotto colore naturale, con tegole del tipo a canale (coppo, portoghesi, etc.), fatte salve parti trasparenti, eccezionalmente, e solo ove non possibile altrimenti, previo parere positivo del responsabile del procedimento e della commissione paesistica, è ammesso l'uso di materiali di nuova composizione che riprendono integralmente colori e forme del tetto tradizionale
- le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta, con possibilità di realizzare zoccolature di base degli edifici in pietra locale (beola, etc.) a piano sega. È comunque vietato l'uso di finiture in pietra lucidate o levigate
- è ammesso, in superficie, solo l'impiego di pitture con l'esclusione di intonaci plastici, i cui cromatismi dovranno fare riferimento all'articolo "Presentazione dei progetti".

Per le modalità di intervento sopra riportate vigono inoltre le prescrizioni specifiche di ciascuna modalità, riportate nei seguenti paragrafi.

4.4.ASC. - GRADI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - NORME SPECIFICHE

Oltre alle norme di carattere generale di cui al precedente art. 4.3, per ciascun grado di ristrutturazione edilizia previsto si applicano inoltre le seguenti norme specifiche.

4.4.1.ASC - Ristrutturazione edilizia di I° grado

Questi interventi interessano gli edifici, puntualmente individuati nella tavola 1.6, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri originari dell'architettura locale, dei quali se ne prevede il mantenimento e, ove necessario, la riqualificazione.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al restauro dell'involucro e al mantenimento delle parti interne significative, e consentono di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere volte all'adeguamento igienico e sanitario, alla razionalizzazione distributiva interna, alla creazione di nuove unità immobiliari, con o senza modificazione delle destinazioni d'uso.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto dell'architettura originaria.

Tenuto conto del buon grado di conservazione degli elementi linguistici di tali edifici, di norma il riconoscimento degli elementi tradizionali, storici e architettonici da utilizzare negli interventi edilizi, viene effettuato senza necessità di ricorso all'abaco ma riferendosi ai caratteri propri dell'edificio oggetto di intervento.

Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti e da un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

Laddove la facciata originaria, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi. Tali anomalie (finestre di stalle, di laboratori artigianali, etc.) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio.

4.4.2.C.S. - Ristrutturazione edilizia di II°

Questi interventi interessano gli edifici siti su sedime originario i cui caratteri linguistici sono totalmente o parzialmente in contrasto con quelli originari, e dei quali se ne prevede la modifica e l'adeguamento coerente con il linguaggio storico e architettonico tradizionale dell'ambito storico originario consolidato.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al ripristino degli originari valori architettonici del contesto urbano, con ridisegno e modifica obbligatoria delle partiture esterne e dei caratteri linguistici dell'edificio, che consentano di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possano portare ad un organismo in parte o in tutto diverso dal precedente, volte all'adeguamento igienico e sanitario, alla razionalizzazione distributiva interna, alla creazione di nuove unità immobiliari, con o senza modificazione delle destinazioni d'uso.

Tenuto conto del grado di conservazione degli elementi linguistici originari o riferiti alla tradizione storico architettonica locale, così come della eventuale assenza, in tali edifici, il riconoscimento degli elementi tradizionali, storici e architettonici da utilizzare negli interventi edilizi viene effettuato in via prioritaria con ricorso all'abaco che assume valore di carattere prescrittivo e vincolante.

La previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve inoltre essere coerente con quelli originari, se identificati, o con le parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni.

Nel caso in cui tra gli elementi da ricostituire rientri anche la copertura, essa dovrà essere realizzata seguendo le norme previste per la realizzazione di nuovi edifici, fatta salva la possibilità di mantenere la quota di imposta della copertura alla quota di quella preesistente da sostituire o diversamente di rendere coerente l'intervento con il contesto.

E' inoltre ammesso, in caso di apertura di singola porta e/o finestra per singolo prospetto, che non determini il ridisegno o la modifica tipologica della facciata, il mantenimento della tipologia esistente degli elementi di chiusura, anche se non rispondenti all'abaco, e senza necessità di adeguare l'intera facciata alle disposizioni dell'abaco.

Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti e da un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

4.4.3.ACS - Ristrutturazione edilizia di III° grado

Questi interventi interessano gli edifici, puntualmente individuati nella tavola 1.6, originariamente destinati all'attività agricola, quali stalle e fienili, e dei quali se ne prevede il riuso e la rivalorizzazione con destinazione residenziale o accessoria alla residenza. Questa categoria riguarda anche i rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali in linea, comunque indicati nella tavola 1.6 del Piano delle Regole.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per la ristrutturazione edilizia di III° grado, si dovrà fare riferimento all'abaco e alle seguenti norme:

- la previsione di elementi e materiali nuovi di facciata deve fare riferimento a quelli originari di edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni;
- il progetto deve garantire la lettura della struttura originaria;
- le fronti, trattate come previsto dall'abaco, anche con chiusura finestrata delle aperture, possono essere chiuse con pareti esterne in muratura finite con intonaco rustico tirato a frattazzo fino o a civile, anche colorato in pasta;
- se un fabbricato rustico è costituito da un rustico ad un piano originario affiancato ad un rustico originario a due piani sarà possibile sopralzarlo sino alla quota del rustico di due piani, rispettando i caratteri stilistici esistenti senza che ciò comporti la verifica volumetrica;
- non sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) se non per adeguamenti alle norme igienico/sanitarie e impiantistiche, semprechè ciò non comporti una modifica della partitura altimetrica della facciata o pregiudichi la possibilità di garantire la lettura della struttura originaria, non è ammessa la realizzazione di scale esterne;
- è ammesso l'inserimento, laddove possibile e consentito dalle norme igienico sanitarie, di elementi di soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio; tali strutture non dovranno comunque comportare alcuna modifica della partitura esterna dell'edificio.

Nel caso in cui gli interventi previsti, per lo stato di conservazione dell'immobile, fossero di pregiudizio alla sua stabilità o alla staticità di sue parti, sarà ammessa la demolizione con ricostruzione fedele dell'organismo originario e delle sue parti.

La demolizione dovrà essere autorizzata con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata da tecnico abilitato sulla staticità dell'edificio e/o delle sue parti e da un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici prima dell'eventuale demolizione.

E' necessario il reperimento di parcheggi privati in ragione di 1 mq/10 mc di volume, di cui almeno 1 posto auto per singola unità immobiliare, mentre l'eventuale eccedenza rispetto al posto auto sarà possibile monetizzarla.

4.5.ASC - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE CONTESTUALE

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti puntualmente individuati dalla tavole 1.6 del Piano delle Regole, la tavola medesima prevede anche la realizzazione di nuovi edifici ai quali sono collegati, in alcuni casi, opere di demolizione contestuale. Tali interventi sono specificatamente normati dai seguenti paragrafi.

4.5.1.ASC - Interventi di nuova costruzione

La tavola 1.6 del Piano delle Regole (1 : 1.000) individua puntualmente gli interventi di nuova edificazione. L'indicazione grafica della tavola di Piano deve intendersi vincolante del tipo di intervento, del sedime delle superfici occupabili (salvo modeste variazioni conseguenti allo sviluppo del progetto ad eccezione comunque delle previsioni di allineamento a edifici esistenti o a fili strada esistenti, sempre prescrittivi), del numero dei piani fuoriterra e della profondità dei corpi di fabbrica. Nel caso di edifici di nuova edificazione predeterminati graficamente dalla tavola medesima ed inseriti all'interno di Piani Attuativi di cui all'articolo 3.ASC lett. A), C) e D), resta possibile una modifica dei sedimi ivi previsti se finalizzata ad un migliore inserimento architettonico ed ambientale del progetto nel comparto di intervento.

Tali interventi di nuova edificazione devono inoltre prevedere:

- la riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto in cui si inserisce l'intervento;
- il rispetto della cortina stradale continua ove preesistente;
- il rispetto delle altezze indicate nella Tabella A del Piano delle Regole o degli edifici confinanti indicati dall'apposita tipologia della tavole 1.6 se confinanti, mantenendo l'andamento di falda entro un massimo di pendenza del 50%; per gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, di cui alla Tabella A, salvo diversa e specifica indicazione contenuta nella tabella stessa, l'eventuale utilizzo di sottotetti abitabili e agibili rientra nel computo delle volumetrie assegnate. Per gli interventi di nuova costruzione con intervento diretto, puntualmente segnalati dalla tavola 1.6, con obbligo di allineamento delle coperture agli edifici confinanti, l'eventuale utilizzo di sottotetti agibili o abitabili è comunque consentito, fatta salva la realizzazione delle falde di copertura secondo quanto sopra riportato, e con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'andamento tradizionale dei tetti dell'ambito storico originario consolidato. Per gli interventi di nuova costruzione con intervento diretto, puntualmente segnalati dalla tavola 1.6, senza obbligo di allineamento ad altri edifici in quanto da realizzarsi isolatamente, è

prescritto il raggiungimento di un'altezza massima di ml 8,00, computata nelle modalità previste dall'art. 9 delle N.T.A. generali, e per non più di due piani fuori terra. Per quanto riguarda le modalità di realizzazione della copertura sono comunque da rispettarsi le prescrizioni di cui ai punti precedenti del presente articolo;

- nel caso in cui l'edificio indicato come riferimento per le quote di imposta della gronda della nuova costruzione abbia caratteristiche di copertura diverse da quelle tradizionali dell'ambito storico originario consolidato, il riferimento grafico della tavola indica la quota dei canali di gronda a cui adeguarsi, e non sottintende la necessità di adeguamento a tale tipologia estranea ai caratteri dell'ambito storico originario consolidato. Laddove tali caratteristiche diverse dell'edificio preso a riferimento dal simbolo grafico di allineamento di copertura riguardassero un edificio della medesima proprietà di quello da erigersi come nuova costruzione, vige anche per l'edificio preso a riferimento l'obbligo di adeguarsi contestualmente, con il medesimo progetto di nuova costruzione, a tutte le indicazioni previste dall'abaco, sia relativamente alla copertura, sia relativamente a tutti gli altri elementi architettonici (di facciata, di linguaggio, etc.);
- nel caso in cui la Tabella A consenta la realizzazione, all'interno di Piani Attuativi, di nuovi edifici con tre piani fuori terra, essi andranno realizzati obbligatoriamente con l'ultimo piano a soletta inclinata, con pendenza di non oltre il 50% e imposta dei muri perimetrali posta a non oltre 9,40 ml dalla quota della strada di accesso al lotto o da quella del terreno sistemato se più bassa.
- il rispetto della profondità dei corpi di fabbrica indicata nelle tavole di Piano;
- l'uso di elementi architettonici derivanti dall'abaco;
- l'impiego di materiali e cromatismi tradizionali.
- le logge e i porticati aperti, pubblici o ad uso pubblico, nonché quelli privati non sono da computarsi ai fini del calcolo del volume.
- non è consentita la realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati.

4.5.2.ASC - Demolizioni contestuali

La tavola 1.6 (1 : 1.000) individua puntualmente gli interventi di demolizione da effettuarsi contestualmente agli interventi di nuova costruzione ad essi collegati. La demolizione di tali edifici dovrà risultare dagli elaborati grafici di progetto finalizzati all'approvazione dei piani attuativi o all'ottenimento di titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione

4.6.C.S. - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Oltre agli interventi di cui ai precedenti paragrafi, vengono inoltre classificati in una particolare modalità di intervento gli edifici di recente edificazione, del tutto scollegati con il tessuto urbano dell'ambito storico originario o comunque non più insistenti su sedime originario.

Per le costruzioni di recente edificazione, individuate puntualmente dalla cartografia di cui alla tavola 1.6, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, che nel caso interessino edifici inseriti in cortine edilizie continue, dovranno avvenire con specifico riferimento all'Abaco.

Sono ammesse operazioni di ampliamento degli edifici esistenti, o opere di nuova costruzione, sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, sino al raggiungimento dell'indice fondiario pari a 1 mq/10 mc, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 30% sulla medesima area, e il raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio di ml 8,00, computati secondo le modalità di cui agli art. 9 e 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, così come è consentita la realizzazione di edifici accessori nei limiti previsti dall'art. 33 delle stesse N.T.A. del Piano delle Regole.

Tali interventi, sia relativamente ai fabbricati principali sia relativamente agli accessori e ai box, e ad eccezione di quelli riguardanti edifici esistenti riconosciuti di rilevante interesse architettonico, pur se non riferita ai valori tradizionali dell'ambito storico originario consolidato, per i quali si consente il mantenimento dei precipui caratteri linguistici, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare coperture alla "mansarda" o alla "francese";
- le coperture a falda devono essere realizzate con tegole di tipo a canale come coppi, portoghesi o similari, in cotto colore naturale, e le relative pendenze dovranno essere mantenute, in caso di rifacimento o nuova costruzione, entro il 50%; eccezionalmente e solo ove non possibile altrimenti, previo parere positivo del responsabile del procedimento e della commissione paesistica, è ammesso l'uso di materiali di nuova composizione che riprendono integralmente colori e forme del tetto tradizionale;
- per i canali di gronda, pluviali etc., è fatto divieto dell'uso di acciaio inossidabile, PVC o materiali analoghi, mentre dovranno essere utilizzati materiali come il rame o la lamiera zincata verniciata;
- per le facciate dovrà farsi ricorso ad intonaci tradizionali, con esclusione di intonaci plastici, clinker, piastrellature varie, etc.;
- in caso di manutenzione ordinaria o straordinaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui sopra solo rispetto agli elementi architettonici e/o tecnologici previsti in sostituzione del relativo progetto.

ART. 5.ASC – PRESCRIZIONI PUNTUALI DI INTERVENTO EDILIZIO

5.1.ASC - SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI

La tavola 1.6, scala 1 : 1.000 del Piano delle Regole individua con apposita simbologia grafica gli edifici per cui è prescritta la sopraelevazione con raggiungimento delle quote di gronda degli edifici limitrofi individuati dallo stesso simbolo grafico.

5.2.ASC - INTERVENTI SUGLI EDIFICI ACCESSORI E NUOVE AUTORIMESSE

Sono interventi volti al riuso degli edifici accessori esistenti come risultanti dalla base cartografica della tavole 1.6, o alla nuova costruzione di edifici accessori alla residenza, quali rustici di scarsa entità, depositi, autorimesse, lavanderie, etc.

A tal fine sono ammessi interventi che comprendono la ristrutturazione degli accessori esistenti o la demolizione con ricostruzione finalizzata alla eliminazione delle superfetazioni e al ripristino o alla riqualificazione degli spazi interni al cortile, per un volume e una superficie coperta massima pari all'esistente.

Qualora le superfetazioni all'interno del cortile avessero caratteri di precarietà dovranno essere demolite e ricostruite ai lati.

E' consentita la costruzione di nuove autorimesse fuori terra e fuori dal sedime del fabbricato principale nel limite massimo di due posti auto per ogni unità abitativa, della dimensione teorica di 15 mq cadauno.

Tutti gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le seguenti prescrizioni vincolanti:

- la costruzione di autorimesse fuori terra all'interno dei cortili è consentita purché esistano uno o più lati liberi (di edifici o di muri di confine) ai quali addossare la nuova costruzione, e purché le dimensioni del cortile siano tali da garantire sufficiente spazio di manovra;
- anche la demolizione con ricostruzione degli accessori esistenti, finalizzata alla riqualificazione dei cortili e degli spazi comuni, dovrà prevedere di norma la ricostruzione lungo i lati liberi di muri esistenti (dell'edificio principale o dei muri di confine);
- le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate con tegole in cotto, con pendenza massima contenuta entro il 50%;

- l'altezza massima sarà all'intradosso di ml 2,40 e l'altezza massima all'estradosso del colmo non dovrà essere superiore a ml 3,00;
- i materiali dovranno essere conformi alle prescrizioni dell'abaco allegato alla presente normativa;
- la costruzione di autorimesse interrate all'interno dei cortili è sempre consentita.

5.3.ASC - SPAZI INTERNI COMUNI E CORTILI

Gli spazi interni scoperti costituenti normalmente corti e cortili, se ineditati, devono essere mantenuti tali, fatto sempre salvo quanto previsto al precedente art. 5.2.

Se gli spazi interni sono parzialmente occupati da costruzioni estranee all'organismo edilizio principale, in sede di rilascio di Permesso di Costruire relativo all'edificio principale dovrà esserne prevista l'eliminazione con il recupero della superficie libera e scoperta, fatta salva la possibilità di ricostruzione prevista al precedente art. 5.2.

Le pavimentazioni di questi spazi, nonché quelle degli androni, dei passaggi carrai e pedonali, dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dal successivo art .6.3, utilizzando materiali tradizionali, quali acciottolati, pavé, pavimentazioni in cotto o similari, selciati, etc., con esclusione comunque di pavimentazioni con battuto di cemento, asfaltature, o qualunque altro tipo di pavimentazione in contrasto con i caratteri linguistici dell'ambito storico originario consolidato.

All'interno dei cortili non è ammessa la costruzione di recinzioni.

E' ammessa la sostituzione di recinzioni esistenti purché le nuove non superino l'altezza massima di ml 1,50, siano realizzate con cancellate in ferro aperte (rapporto di apertura pari al 75%) o con grigliati in muratura (rapporto di apertura pari al 50%). Sono anche ammesse, in sostituzione alle recinzioni esistenti, recinzioni con paletti e rete metallica, sempre dell'altezza massima di ml 1,50, a condizione che siano mascherate da siepe sempreverde.

Le recinzioni esistenti in muratura piena, di confine o costituenti cortina continua con gli edifici contigui o aventi funzioni di contenimento, devono essere mantenute e, in caso di ricostruzione, devono essere impiegati materiali e lavorazioni tradizionali, escludendo il prefabbricato in calcestruzzo e il calcestruzzo liscio a vista.

5.4.ASC - SOTTOTETTI ESISTENTI

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. ne è consentito il recupero a fini abitativi con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme agli articoli precedenti.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., per il riuso dei sottotetti esistenti, è da considerarsi altezza massima non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza di gronda esistente, sia l'altezza in falda (pendenza e conformazione di falda) esistente, sia l'altezza di colmo esistente.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata.

Eventuali spostamenti dei solai non dovranno comportare la modifica della partitura altimetrica della facciata.

Negli interventi tendenti a recuperare a fini abitativi i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è ammesso l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio.

In tali interventi la copertura deve essere mantenuta a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, sempre che essa sia riconosciuta come copertura originaria e congruente con i caratteri storici e architettonici del centro storico, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili e/o abitabili; è fatto comunque divieto di realizzare abbaini, e comunque di realizzare interventi che determinino la modifica dell'originario andamento del tetto esistente.

Valgono in ogni caso le norme vigenti al momento di presentazione del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.

ART. 6.ASC – PRESCRIZIONI DI CARATTERE ARCHITETTONICO - PROGETTUALE

6.1.ASC - PRESENTAZIONE PROGETTI

Gli interventi avvengono previa presentazione di un progetto in scala 1:100 esteso a tutta la proprietà. Tale progetto dovrà essere accompagnato da:

- rilievo fotografico di tutto il tipo edilizio (corte/fabbricato in linea) nel quale si inserisce l'unità di intervento;
- rilievo architettonico in scala 1:100, comprensivo delle fronti, del lotto entro il quale si inserisce l'unità di intervento. E' accettata, come rilievo, la restituzione grafica da fotografia. La documentazione fotografica dovrà consentire la lettura del tipo edilizio nel quale è inserita l'unità di intervento;
- dettagli costruttivi in scala 1:50 - 1:20 ed altri particolari significativi che potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale;
- relazione descrittiva dei materiali esistenti nel tipo con particolare riguardo a:
 - zoccolatura;
 - intonaci e colori;
 - serramenti esterni;
 - porta;
 - porta finestra;
 - portoni di ingresso;
 - davanzali, spalle e marcapiani;
 - inferriate;
 - cancelli;
 - oscuramenti;
 - ballatoi;
 - parapetti di balconi;
 - mensole di ballatoio;
 - scale;
 - manto di copertura;
 - gronde;
 - canali di gronda e pluviali;
 - grigliati.

Il progetto dovrà inoltre prevedere:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- la partitura architettonica delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture;
- la collocazione delle insegne ed altri distintivi urbani;
- la sistemazione delle aree esterne evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- le destinazioni d'uso esistenti e quelle previste;
- le modifiche distributive e volumetriche;
- le coloriture degli intonaci e dei serramenti campionate in luogo e reperite tra quelle indicate nella cartella colori allegata al Piano. I colori dovranno essere approvati dalla Commissione Edilizia.

6.2.ASC - RIFERIMENTO ALL'ABACO

Il Piano delle Regole, per quanto concerne l'ambito storico originario consolidato, prevede l'utilizzazione dell'abaco degli elementi ricorsivi del patrimonio edilizio e dei sistemi ambientali, al fine di tutelarne l'unitarietà e le caratteristiche specifiche.

Le norme specifiche di ogni modalità di intervento sugli edifici esistenti o di nuova costruzione regolamenta la modalità d'uso, ed il grado di prescrittività dell'abaco.

Da un punto di vista generale viene affermato il principio che laddove il grado di conservazione degli elementi linguistici originari degli edifici ne consenta la riconoscibilità, essi verranno presi preliminarmente in considerazione per lo svolgimento del progetto e per l'individuazione degli interventi edilizi. Solo laddove tale riconoscibilità degli elementi originari viene a mancare, il riconoscimento degli elementi tradizionali, storici e architettonici da utilizzare negli interventi edilizi viene effettuato facendo ricorso all'abaco, che assume in linea orientativa carattere prescrittivo e vincolante, fatto salvo un maggior approfondimento progettuale atto a proporre diverse soluzioni in assonanza con il contesto storico originario consolidato di Buscate.

L'abaco raccoglie, infatti, gli elementi ricorsivi dell'architettura rurale tradizionale, specificandone i tipi, i materiali ed i colori, a cui si dovrà fare riferimento nella progettazione dei singoli interventi sugli edifici e sugli spazi liberi.

In ogni caso non sono soggetti alle prescrizioni dell'abaco gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, per i quali valgono le prescrizioni degli enti istituzionalmente preposti al rilascio delle prescritte autorizzazioni, pareri e nulla osta.

Laddove, con apposita relazione del progettista, si dimostri che i caratteri linguistici preesistenti dell'edificio sono comunque riconducibili ad una pregiata connotazione storica o architettonica pur non potendoli ricondurre ai tipi ricorsivi dell'abaco (edifici neoclassici, architettura moderna di pregio, etc.), potranno essere prese in considerazione soluzioni progettuali diverse da quelle previste dall'abaco, se tendenti al recupero e valorizzazione di tali caratteri precipui dell'edificio.

Per quanto riguarda i singoli elementi dell'abaco, saranno utilizzati come riferimento del tipo di elementi da utilizzare, pur restando consentite variazioni alle modalità costruttive degli elementi stessi o alle tipologie correnti poste in commercio, restando vincolante la tipologia indicata di ciascun elemento (dimensioni delle aperture, tipologia di chiusura delle partiture, materiali, colori, etc.) fatto salvo un maggior approfondimento progettuale atto a proporre diverse soluzioni in assonanza con il contesto storico originario consolidato di Buscate subordinato al parere favorevole dell'ufficio e della commissione comunale competente.

6.3.ASC - PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni degli spazi scoperti pubblici e privati, degli androni e dei porticati devono essere conservate, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le pavimentazioni in acciottolato o in lastre di pietra.

Nella pavimentazione dei sopracitati spazi è vietato l'uso di conglomerato bituminoso, battuto di cemento, ceramica, grès o simili.

6.4.ASC - INSEGNE

Nell'ambito storico originario consolidato sono vietate le pubblicità stradali con esclusione delle insegne dei negozi e della segnaletica di interesse pubblico.

L'apposizione di insegne, segnalazioni, illuminazioni, è soggetta a specifica autorizzazione.

In particolare per quanto riguarda la realizzazione di insegne di negozi, esse dovranno essere coerenti con l'architettura e gli stilemi tradizionali dell'ambito storico originario consolidato e la domanda di autorizzazione deve essere accompagnata da apposito elaborato grafico descrittivo dell'insegna da apporre, che deve essere sottoposta a preventivo parere consultivo della Commissione Edilizia.

6.5.ASC - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o decorativo negli edifici e nelle aree scoperte pubbliche e private che costituiscono documento significativo di costume e di vita sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti al vincolo di conservazione:

- le volte e gli archi;
- i manufatti in pietra quali contorni e architravi di aperture, elementi decorativi, fontane, gradini di scale etc.;
- i balconi, i loggiati e le scale tradizionali;
- gli affreschi, le decorazioni pittoriche sia all'esterno che all'interno dei fronti degli edifici.

ART. 7.ASC – AREE ED EDIFICI PER SERVIZI E VIABILITA' PEDONALE

7.1.ASC - AREE A SERVIZI

Gli interventi assoggettati a Piano Attuativo, devono prevedere il reperimento degli standards urbanistici nell'entità prevista dal Piano delle Regole. Ove tali aree a servizi siano già individuate nella tavola 1.6 o prescritte nella tabella A non si potrà procedere alla loro monetizzazione, fatto salvo diversa determinazione da stabilirsi in sede di approvazione del Piano Attuativo e nei limiti consentiti dalla legge. In tutti gli altri casi viene consentita la monetizzazione, anche integrale, fatto salvo quanto ulteriormente previsto dalle presenti norme.

E' comunque fatto obbligo del reperimento di spazi a parcheggio privato, anche all'interno degli edifici, per una quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e in ogni caso di minimo n. 1 posto auto per unità immobiliare.

A tutti gli effetti di legge le attrezzature e le aree religiose sono considerate quali aree o attrezzature a servizi.

La tavola 1.6 individua inoltre, specificandole, le aree da destinarsi a verde pubblico o a parcheggi pubblici. In fase di approvazione dei piani attuativi saranno possibili parziali modifiche di localizzazione di dette aree, fatte salve le quantità globali individuate dall'allegata tabella A. All'interno degli interventi previsti dai piani attuativi sarà sempre possibile ricavare un ingresso carraio o pedonale, di accesso all'area privata di intervento, direttamente dalle aree a servizi individuate dalla tavola di Piano.

7.2.ASC - PERCORSI PEDONALI

Nella tavola 1.6 del Piano delle Regole sono individuati con specifica simbologia i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico di nuova formazione da assoggettare a pubblico transito.

Contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire per immobili interessati da percorsi pedonali dovrà essere prescritta la loro formazione e stipulata apposita convenzione che istituisca la servitù di pubblico transito.

Nel caso della non contestualità degli interventi pertinenti al singolo percorso pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà definire le caratteristiche della loro realizzazione mediante un progetto di opera pubblica.

In fase di attuazione delle previsioni sarà possibile una diversa localizzazione rispetto a quanto previsto nella tavole 1.6, pur nel rispetto delle direttrici di collegamento ivi previste e previa redazione di un progetto unitario relativo all'intero percorso.

7.3.ASC - PARCHEGGI PRIVATI

Negli interventi di nuova costruzione e di recupero all'interno dei piani attuativi, è sempre obbligatorio il reperimento dei parcheggi privati in misura di 1mq/10 mc di volume.

E' altresì obbligatorio il reperimento della medesima quantità di parcheggi privati per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di III° grado e nel caso di nuova costruzione in intervento diretto, di cui almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare.

ART. 8.ASC - PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO PRIVATE NON RESIDENZIALI

8.1.ASC - GIARDINI DI PREGIO

Nella tavola 1.6 del Piano delle Regole sono individuati con specifica simbologia le aree verdi private di pertinenza di edifici esistenti (giardini, orti, aree agricole, etc.) che devono essere conservate.

In dette aree è consentita la costruzione di autorimesse, anche completamente interrata (in questo caso superiormente da sistemare a verde), di pertinenza degli edifici esistenti, realizzate nella misura massima di 30 mq per ogni unità abitativa. Per la realizzazione di tali interventi è fatto comunque obbligo di allegare al progetto un rilievo di dettaglio delle essenze arboree presenti e una relazione vegetazionale dalla quale risulti il rispetto e la salvaguardia delle essenze arboree di pregio presenti.

In tali ambiti sono unicamente consentiti interventi sulla vegetazione o sugli elementi di disegno originario (pavimentazioni, arredi, etc.) volti al loro mantenimento o alla loro riqualificazione.

Gli alberi di alto fusto di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione.

8.2.ASC - EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

La tavola 1.6 del Piano delle Regole individua con apposita simbologia grafica gli edifici a destinazione produttiva di cui è previsto il mantenimento della specifica destinazione funzionale, fatto salvo che le attività da insediare non siano classificate insalubri di I^a e II^a classe o che non siano causa di nocività e molestia nei confronti della residenza.

Per tali edifici produttivi sono ammessi unicamente interventi che prevedono l'adeguamento igienico e tecnologico all'interno del volume esistente, anche finalizzato all'applicazione delle normative vigenti sul lavoro.

In caso di cessazione dell'attività in essi svolta, tali edifici potranno, in alternativa, essere trasformati in edifici di eguale volume (calcolato con altezza virtuale di ml 4,00) e con le destinazioni d'uso residenziale, previa presentazione di Piano di Recupero di iniziativa privata con il rispetto delle norme e la verifica degli indici urbanistici e degli standards previsti per i Piani Attuativi.