

COMUNE DI
SUISIO
PROVINCIA DI BERGAMO



VARIANTE GENERALE

Allegato

D

**ZONA "A" DI RECUPERO
DEI VECCHI NUCLEI
NORME TECNICHE
ZONIZZAZIONE 1:1000**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ADOZIONE Delibera consiliare	n°	_____	del	_____
PUBBLICAZIONE	dal	_____	al	_____
OSSERVAZIONI controdedotte Delibera consiliare	n°	_____	del	_____
APPROVAZIONE Delibera Giunta Regionale	n°	_____	del	_____

PROGETTISTA: **dott. Arch. Alberto Maffeis**
Presezzo – Via G. Verdi n. 22/A – tel 035/461528

COLLABORATORI: arch. Fernando De Francesco
arch. Italo Scaravaggi

in collaborazione con
dott. arch. Aldo Marchi – 23900 Lecco

giugno 2002

NORME DI ZONA "A - DI RECUPERO DEI VECCHI NUCLEI"

1 - DENOMINAZIONE : VECCHIO NUCLEO DI INTERESSE RIDOTTO DA INTERVENTI RECENTI

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE:

2.a **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: AUTORIZZAZIONE o DIA**

* in tutti i casi di restauro e di risanamento conservativo con conferma delle destinazioni preesistenti e nei casi di applicazione dei Vincoli specifici n° 1 e 2 di cui al successivo paragrafo 11 a cui si rinvia;

* nei casi di risanamento conservativo riguardanti sia singole unità abitative, che l'intero complesso immobiliare, mirati al mantenimento della destinazione d'uso residenziale a scapito dell'eliminazione delle superfetazioni e delle quote di destinazioni d'uso preesistenti diverse da quella residenziale, purché non comportanti incremento di capacità insediativa maggiore di n° 1 Abitante;

* nei casi di risanamento di volumetrie preesistenti che necessitino di interventi di trasformazione di alcune porzioni originariamente riconducibili a destinazioni accessorie di quella residenziale e, pertanto, comportanti modesti incrementi di capacità insediativa fino a n° 1 Abitante virtuale, ossia fino a 150 mc., l'intervento diretto di risanamento di tale porzione si qualificherà automaticamente come intervento di ristrutturazione edilizia, a cui si applicano i disposti normativi del paragrafo successivo, fatta salva la coerenza con il carattere architettonico dell'insieme;

2.b **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: CONCESSIONE EDILIZIA o DIA**

* nel caso di applicazione del Vincolo specifico n° 3 di cui al successivo paragrafo 11 a cui si rinvia;

* in caso d'attuazione di Piano di Recupero approvato;

* nei casi di ristrutturazione riguardanti sia singole unità abitative che l'intero complesso immobiliare, mirati al mantenimento e, o, all'incremento della destinazione d'uso residenziale anche se a scapito dell'eliminazione delle superfetazioni e delle quote di destinazioni d'uso preesistenti diverse da quella residenziale, in misura superiore a 150 mc. per unità abitativa, comunque non superiore a 225 mc.;

* nei casi di ristrutturazione globale di edifici le cui parti esterne ed interne risultino non più conservabili per eccessivo degrado e, o, per scarso valore intrinseco del carattere architettonico, ambientale e storico locale che le caratterizza, da documentare fotograficamente e da relazionare nel progetto, è ammessa la demolizione anche delle cortine a condizione della loro riproposizione in termini di allineamenti planimetrici e di disegno architettonico;

* nei casi di riaccorpamento agli edifici principali delle volumetrie destinate alla demolizione per effetto del Vincolo Vs-4, entro il limite del 10% del volume dell'edificio principale;

* nei casi di riorganizzazione degli spazi residui, delle superfici coperte casualmente disposte, dei volumi discontinui di minore consistenza e degli organismi costruttivi isolati che nella Zonizzazione in scala 1:1000 delle Zone A risultano essere privi di tratteggio indicante il tipo di intervento conservativo per essi prescritto.

Ai fini di dotare le abitazioni dei servizi necessari, di bonificare ambientalmente i cortili e gli spazi residui, nonché di elevare la qualità architettonica dell'edificato, sono

ammessi gli accorpamenti e i completamenti eventualmente occorrenti per coordinare gli allineamenti planoaltimetrici.

Non saranno conteggiati i modesti incrementi volumetrici e di superficie coperta che deriveranno da tali bonifiche; in ogni caso tali incrementi non potranno superare il 10% del preesistente, una tantum.

Quando possibile tali interventi dovranno essere completati da sistemazioni a verde.

2.c PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78:

* nei casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo, previe le corrispondenti individuazioni dell'ambito di riferimento entro la Zona di recupero e delle corrispondenti Unità minime d'intervento, in applicazione della L.R. n° 23/97;

* nei casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo per intervento globale su un singolo edificio o sull'accorpamento di edifici contigui, in disuso, da destinare a molteplici utilizzazioni aventi rilevanza urbanistica, in quanto generatrici di nuovi fabbisogni di standard urbanistici, sempre che l'involucro esterno e le parti interne di significativo valore architettonico siano sottoposte a risanamento conservativo, fatta salva la ristrutturazione delle restanti parti degli edifici, ai fini strutturali e funzionali.

In tali casi è prescritta la conservazione degli allineamenti planimetrici, fatta salva ogni loro razionalizzazione a favore della migliore valorizzazione degli spazi pubblici;

* come criterio generale, i P.A. che traggono origine da individuazione richiesta da privati, in quanto non riconducibile alle previsioni della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:1000, non potranno alterare i caratteri tipologici ed architettonici meritevoli di conservazione tutelati dalle presenti norme, in particolare dal Paragrafo 10 - Tipologie da salvaguardare, anche negli eventuali casi di demolizione e di ricostruzione;

3 - DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE: R E S I D E N Z A

a - è ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni non residenziali nei modi indicati al paragrafo 2;

b - è ammessa la trasformazione funzionale delle destinazioni residenziali localizzate a livello stradale o riconducibili, nel limite di mq. 150 di superficie di vendita come definita dall'Art. 38 del Regolamento regionale n° 3/2000;

c - per superfici di vendita superiori a mq. 150 non è ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Piano di Recupero, limitatamente a favore dell'introduzione di nuovi esercizi di vicinato. Mediante Piani di Recupero è comunque ammessa l'introduzione di nuove destinazioni terziarie superiori a mq. 150 di superficie lorda di pavimento;

4 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI:

Quelle ammesse dalle N.T.A. e, in particolare, attività turistico-ricettive e alberghiere, esercizi di vicinato, terziario pubblico e privato, sedi per attività culturali e di servizio, artigianato di servizio alla residenza purché non nocivo e molesto, lavorazioni di Seconda Classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, attività di deposito che occupino superfici lorde inferiori a mq. 450, medie strutture commerciali con superficie lorda inferiore o pari a 600 mq., fatte salve le verifiche ex Art. 8 paragrafi 3 e 4 del Regolamento regionale n° 3/2000;

5 - DESTINAZIONI NON AMMESSE:

Quelle indicate nell'articolo 25 delle N.T.A. e, in particolare:

- magazzini e depositi con esclusione dei piani seminterrati e terreni;

- attività artigianali di produzione;

- attività artigianali di servizio che producano emissioni moleste e nocive e/o insalubri di prima classe come da D.M. 2.3.87;

- attività industriali di qualsiasi genere.

6 - TIPOLOGIE AMMESSE:

le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso, o contrastanti con il contesto architettonico e con l'ambiente. Per la tutela dei superstiti valori architettonici rinvenibili nella Zona, si applicano interamente i disposti del Paragrafo 10 del presente articolo, a cui si rinvia.

7 - ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: GLI ESISTENTI

- con esclusione degli interventi vincolati al **Restauro - VS1** e al **Risanamento - VS2**, ai sensi del successivo Paragrafo 11, è garantita in forma "una tantum" l'applicazione dell'art. 6 della L.R. n° 22/99, previa sottoscrizione di Atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei Registri immobiliari;

- al fine dell'applicazione della L.R. n° 22/99, ove non esplicitamente quantificata dalle presenti norme, l'altezza alla gronda preesistente, ammessa nella zona, è comunque quantificabile parametricamente in relazione al numero di piani preesistenti negli ambiti sottoposti al vincolo di **Ristrutturazione - VS3**, in misura di metri 3,00 lordi per ciascun piano nel caso della destinazione residenziale e di metri 3,50 lordi per ciascun piano terreno destinato a destinazioni differenti da quella residenziale, con un franco di ulteriori metri 1,00 a compensazione delle variazioni altimetriche dei terreni, se esistenti e superiori a ml. 0,50. Sono fatte salve le risultanti maggiori altezze al colmo, in stretta relazione con la preesistente pendenza dei tetti, con il massimo di pendenza del 45 % in caso di applicazione della L.R. 22/99.

- sono fatti salvi i disposti del **Paragrafo 8.d** .

8 - VOLUMETRIA: VOLUME ESISTENTE

a - in nessun caso è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione del P.R.G.;

b - in tutti i casi è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.
Non saranno computati i modesti incrementi volumetrici derivanti dal coordinamento delle linee di colmo e, o, di gronda;

c - nei Piani di Recupero sono autorizzabili incrementi volumetrici fino al 10 % del volume preesistente all'Adozione del P.R.G. e incrementi di copertura e di s.l.p. fino al 10 % , con relativa trascrizione nella Concessione edilizia. Tali incrementi saranno elevabili al 15%, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente; tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 25 % del fabbisogno.

L'ubicazione di tali ricoveri per auto sarà stabilita da specifico convenzionamento con l'A.C.;

d - In ogni caso, gli incrementi volumetrici ammessi saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del contesto del vecchio nucleo.

Per la realizzazione dei predetti incrementi saranno applicabili anche i distacchi preesistenti e gli allineamenti ammessi dal Codice civile, sia per le sopraelevazioni che per gli aumenti di superficie coperta.

Gli interventi, complessivamente, dovranno risultare caratterizzati da aspetto unitario e dovranno valorizzare gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti nell'intorno, promuovendo la permeabilità pedonale dei luoghi.

9 * AREE DI STANDARDS D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Nella formazione dei Piani Attuativi, solo nei casi d'incremento della destinazione residenziale, non saranno da prevedere altre dotazioni di Standards urbanistici in aggiunta a quelli già previsti dal P.R.G. .

Diversamente, saranno da conteggiare fabbisogni aggiuntivi di parcheggio pubblico nel caso d'introduzione o d'incrementi di destinazioni diverse da quella residenziale, in particolare di quelle comportanti affluenza di pubblico, con obbligo di localizzazione delle quote di parcheggio d'interesse generale concretamente realizzabili nell'ambito dell'intervento stesso o in ambiti ad esso prossimi a ciò vincolati pertinentialmente, fatta salva la monetizzazione a saldo della quota effettivamente non localizzabile;

10 - TIPOLOGIE AMMESSE:

- a - Le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso, o contrastanti con il contesto architettonico o con l'ambiente;
- b - Le prescrizioni costruttive generali valide per ogni intervento edilizio, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente ed alla conservazione di quello originario ancorché celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili, sono le seguenti:
- b.1 - il paramento esterno in pietra locale dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato quando risulti essere un segno superstite e significativo della storia dell'edificio e, o, del contesto urbano;
 - b.2 - l'intonaco originario e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardati e confermati.
Altrettanto dicasi per le tinteggiature tradizionali, di carattere locale.
In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante;
 - b.3 - le tinteggiature dovranno essere di colore tenue e discreto; è facoltà dell'A.C. di depositare in Comune una gamma di colori da assumere come riferimento cromatico da parte dei richiedenti;
 - b.4 - le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere, dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;
 - b.5 - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno essere di legno, perlomeno nel paramento esterno;
 - b.6 - i manti di copertura in cotto, tipo coppo o simile al preesistente, gli stipiti in pietra, i balconi, le inferriate e ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico locale, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati.
Diversamente, le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;
 - b.7 - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata.
E' prescritto il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, solamente se riconducibili alla tradizione locale o se aventi particolare carattere e pregio.
E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei;
 - b.8 - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra;
 - b.9 - le opere in ferro per esterni per la formazione di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate o rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;
 - b.10 - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme appariscenti, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso improprio dei materiali costruttivi;
 - b.11 - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombature comunali in base a specifiche indicazioni comunali;
 - b.12 - le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese;
 - b.13 - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie.

Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro e ne sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;

- b.14 - è vietato verniciare, intonacare e tingeggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;
- b.15 - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati e completati come le fronti a cui sono adiacenti.
E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;
- b.16 - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in porfido o in pietra locale di unico colore, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistente.
Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;
- b.17 - i preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni;
- b.18 - non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari, a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione;
- b.19 - è vietata la formazione di nuove aperture per autorimesse comunicanti direttamente con gli spazi pubblici.
E' consentita la formazione di nuovi passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private.
E' altresì ammessa la formazione di ricoveri per autoveicoli aventi accessibilità dai cortili interni delle proprietà, esclusivamente in forma di riutilizzazione del volume preesistente e limitatamente alle parti della Zona omogenea in cui risulti possibile l'accessibilità veicolare, in condizioni di assoluta sicurezza per la pubblica incolumità;
- b.20 - è consentita la formazione di nuove aperture per vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione;
- b.21 - è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;
- b.22 - è ammessa l'apposizione di nuove insegne, purché non luminose, a condizione che risultino armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà, equilibrio di forma, di materiali, di colori e d'immagine;
- b.23 - non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico esistenti alla data di adozione del P.R.G., quali i rappezzati delle coperture, realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sporti di vani o di gabinetti, i tamponamenti di logge originarie e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione e riconducibili in vista, le tettoie isolate, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado benché aventi carattere non provvisorio, come tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle Norme di zona;
- b.24 - è ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edili e limitatamente al tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori, con facoltà comunale di prescriberne la parziale o totale rimozione nei casi di ingiustificati o eccessivi prolungamenti nel tempo;
- b.25 - è ammessa la formazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi per giardinaggio, floricoltura e orticoltura, di legnaie, di orti e di arredi esterni, purché organizzati in modo coordinato e nel quadro di un'organica sistemazione

a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati e di quelle risultanti libere da edificazione alla data di adozione del P.R.G.;

11 - VINCOLI SPECIFICI:

Le specifiche prescrizioni costruttive da assumere come riferimento, sia nei casi d'intervento Urbanistico Preventivo, che negli interventi edilizi diretti, finalizzate alla salvaguardia, alla conservazione ed al restauro dei valori che caratterizzano la Zona omogenea sotto i profili architettonico, ambientale e di tradizione locale, sono costituite dai seguenti Vincoli specifici che risultano puntualmente localizzati negli estratti in scala 1:1000 raffiguranti la zona "A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO " che sono allegati alle presenti Norme di Zona . Le corrispondenti Concessioni edilizie dovranno contenere la trascrizione delle eventuali specifiche condizioni applicabili all'immobile di riferimento, discendenti dall'applicazione del Vincolo Specifico a cui lo stesso immobile risulta sottoposto.

VINCOLO SPECIFICO n° 1 : RESTAURO

CARATTERISTICHE:

Si riferisce all'edificazione di particolare valore storico, architettonico ed ambientale, che conserva ancora i caratteri originari;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO:

Gli edifici così vincolati saranno sottoposti all'obbligo di restauro dell'involucro esterno e delle parti interne caratterizzate tradizionalmente.

Per essi saranno ammesse soltanto le operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultino incoerenti con il carattere originario del fabbricato e con il contesto ad esso circostante.

Le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti Norme di Zona potranno subire limitazioni per non pregiudicare il complessivo intervento di restauro conservativo.

E' ammissibile l'introduzione di particolari destinazioni d'uso mirate a meglio valorizzare il complesso architettonico, una volta restaurato.

VINCOLO SPECIFICO n° 2 : RISANAMENTO CONSERVATIVO

CARATTERISTICHE:

Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante ancora taluni elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio già armonizzato con l'ambiente, nonostante la compresenza di alterazioni e di sistemazioni recenti, poco coerenti con il valore originario dell'edificio;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO:

Gli edifici così vincolati sono assoggettati all'obbligo di ripristino dell'involucro esterno e di risanamento conservativo.

Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate.

Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino contrastare con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente. Sarà consentita l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, purché non comportante alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc.

VINCOLO SPECIFICO n° 3 : RISTRUTTURAZIONE

CARATTERISTICHE:

Si riferisce all'edificazione di modesto valore architettonico attuale, incorporante ancora, tuttavia, taluni elementi aventi valore di documento dell'architettura locale o dell'impianto architettonico e urbanistico originario, che avrebbero meritato una migliore e più coerente valorizzazione e conservazione, rispetto a quanto attualmente traspaia dalle configurazioni in opera, per effetto del degrado o delle alterazioni subite nel tempo. Sono così classificati anche i fabbricati compresi nel Vecchio nucleo che hanno subito recenti interventi d'aggiornamento e di trasformazione.

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO:

Gli edifici così vincolati saranno sottoposti all'obbligo di ristrutturazione, con vincolo parziale finalizzato alla conservazione degli elementi esterni o interni meritevoli di salvaguardia, che già siano individuabili in sede progettuale o che lo diventino in corso di realizzazione dell'intervento edilizio per effetto di successivi rinvenimenti di elementi architettonici di pregio o comunque significativi nelle facciate, nei porticati, negli atri, nei loggiati, nei cortili, nei selciati, nelle forme di arredo urbano.

Particolare cura dovrà essere posta nel coordinamento coerente delle linee di colmo e di gronda, delle colorazioni esterne e dell'uso dei materiali.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma in assenza di elementi architettonici di pregio o in presenza di elementi di pregio che risultino smontabili e ricostruibili per scopi conservativi.

VINCOLO SPECIFICO n° 4: DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE, SENZA RICOSTRUZIONE

CARATTERISTICHE:

Si riferisce all'edificazione ricadente in un settore del vecchio nucleo per il quale sono individuabili interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale secondo una gamma che spazia dall'eliminazione delle superfetazioni all'organica destinazione ad area libera;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO:

Le parti di edifici così vincolate sono soggette all'obbligo di depurazione degli elementi estranei o in contrasto con il carattere della Zona, non esclusa l'integrale demolizione senza alcuna possibilità di ricostruzione.

Sono soggetti all'integrale demolizione, senza alcuna possibilità di ricostruzione, i fabbricati isolati, le tettoie e gli elementi di disordine urbanistico individuati nella Zonizzazione del vecchio nucleo.

Gli eventuali spazi di risulta direttamente fronteggianti gli spazi pubblici dovranno essere convenzionati con l'A.C. per essere destinati a realizzazioni di arredo urbano e di sistemazioni pedonali. In attesa degli interventi di demolizione, per dette parti od edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

Nell'attuazione degli interventi di demolizione potranno essere eseguite opere di manutenzione straordinaria nelle restanti parti di edifici non sottoposte all'obbligo di demolizione.

12 - NOTE:

- a - in ogni caso, all'interno della Zona " A - di Recupero del vecchio nucleo " non sarà ammessa la realizzazione di nuovi interventi edilizi sulle aree libere da edificazione, esistenti;
- b - non è consentita la formazione di nuovi box singoli fuori terra in quanto è ammessa la formazione coordinata di nuove autorimesse, fuori terra, nel quadro del riordino della zona.

I box isolati preesistenti all'adozione del P.R.G. potranno essere oggetto solo di interventi di recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, finalizzati alla formazione di più ampi e funzionali ricoveri per auto coordinati fra più privati, nonché coordinati con sistemazioni di verde privato, di verde pubblico e di parcheggio pubblico.

- c - nelle ristrutturazioni comportanti l'introduzione della destinazione residenziale e in tutti i casi d'interventi modificativi delle destinazioni d'uso a favore di quella residenziale, conseguenti all'esecuzione di opere, devono essere predisposti parcheggi privati in forma di box e di aree a ciò vincolate dai singoli progetti, in misura non inferiore a mq. 10,00 ogni 100 mc. del volume residenziale introdotto da ciascun intervento, con un minimo di n° 1 posto auto per ogni unità abitativa risultante.

Tale obbligo non si applica nei casi di comprovata inaccessibilità veicolare ai fabbricati o alle loro pertinenze libere da edificazione, come pure nei casi di comprovata inesistenza di spazi destinabili a parcheggio privato, o nel caso in cui la trasformazione in parcheggio privato di uno spazio preesistente risulti costituire una oggettiva alterazione del carattere architettonico e ambientale dell'insieme edificato preesistente. In tali casi è fatto obbligo ai Privati di coordinarsi con il Comune o di consorzarsi con altri privati, nell'intento di realizzare altrove i suddetti ricoveri per auto, in modo reciprocamente coordinato, anche in ubicazioni esterne alla Zona omogenea, preferibilmente in comparti contigui o, comunque prossimi all'immobile da sottoporre a ristrutturazione, destinati a Standard parcheggio pubblico, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale al fine della contestuale realizzazione dei parcheggi pubblici e dei ricoveri privati per auto.