



COMUNE DI SUELLO

Provincia di Lecco

PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

Approvato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

PR_C

ART. 1 –INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI IN ZONA A (vecchi nuclei)

Nel territorio comunale si individuano i seguenti ambiti ricadenti in Zona omogenea A:

1. nucleo originario Suello
2. nucleo di Borima
3. nucleo di Boroncello

Suello costituisce il nucleo di riferimento.

Le altre località periferiche costituiscono dei nuclei rurali abitati dai contadini che conducevano i terreni della zona e che in parte sono tuttora sede di aziende agricole attive.

ART. 2- DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone di vecchio nucleo gli edifici e le aree pertinenziali sono destinati prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari (di interesse collettivo e religioso, ricreative-culturali-commerciali con modesto traffico indotto- di servizio) ed integrative (parcheggi- aree verdi).

Queste zone permettono tuttavia anche edifici destinati in tutto o in parte ad altre funzioni compatibili con la residenza, nel senso che non producano disturbi, fumi, vibrazioni, esalazioni o scarichi nocivi e che tendano a fornire i necessari servizi alla residenza ed alle attività già presenti nel Comune.

Sono quindi ammessi nel rispetto di apposite norme e delle finalità sopra evidenziate: esercizi di vendita di vicinato, magazzini e depositi commerciali di superficie utile non superiore a mq. 100.00, uffici e studi professionali, scuole private, banche ed alberghi, teatri e cinematografi; luoghi di divertimento e di svago, case e ambienti per servizi alle persone, attrezzature per sport e tempo libero privati e di uso pubblico, artigianato di servizio ai residenti (parrucchiere, sarto, panettiere, calzolaio, elettricista, idraulico...), autorimesse per auto e *moto* e relativi servizi di riparazione e manutenzione.

Le strutture ed edifici esistenti ad uso agricolo potranno mantenere la loro funzione per quanto compatibile con la residenza (si escludono a tale proposito l'insediamento o il riutilizzo per nuove stalle o per nuovi alloggiamenti di animali in genere).

Nelle zone di vecchio nucleo è espressamente vietato l'insediamento di queste nuove attività:

- allevamento di animali e stalle di ogni genere;
- rimesse e officine di riparazione per bus, pulmann ed autocarri
- attività produttive e di deposito legate alla produzione (es. autotrasporti, depositi per imprese edili o di servizio).
- sale di musica, discoteche, luoghi di ritrovo aperti oltre le ore 23.30

Sono fatte salve le attività già in esercizio fino alla loro cessazione.

L'incremento del numero degli alloggi e della capacità insediativi in genere è subordinato alla verifica della disponibilità di parcheggi e box in conformità della l. 122/89 e succ. modif. e integrazioni; per l'organizzazione dei parcheggi si specifica che i posti auto dovranno essere ben organizzati ed accessibili osservando il rapporto massimo di 2.2 tra la superficie totale dell'area a parcheggio e quella dei posti auto previsti.

La superficie minima abitabile degli alloggi, Slp (escluso box, balconi, cantine e accessori similari) sarà di mq. 50.

ART. 3- PRESCRIZIONI E CRITERI DI CARATTERE GENERALE PER INTERVENTI NEI VECCHI NUCLEI

Nelle zone A, vecchi nuclei, si prevede la conservazione delle caratteristiche ambientali, il miglioramento ed il risanamento degli edifici per favorire la permanenza nella zona delle famiglie attualmente insediate e rivitalizzare la residenza.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative le densità edilizie territoriali e fondiari non debbono superare quelle preesistenti nella dimensione dei comparti di intervento, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico.

Per gli interventi di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Piccole variazioni di quota delle gronde e colmi saranno ammissibili al solo scopo di uniformare le pendenze delle falde alla situazione esistente al contorno e per migliorare l'aspetto ambientale nella sequenza dei profili e delle gronde delle cortine edilizie.

Per le eventuali nuove costruzioni o trasformazioni o ricostruzioni previste in piani esecutivi l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o posti a distanza inferiore di m. 10.00 (misurata a raggio ed a squadra).

La morfologia degli edifici in ogni caso sarà definita tenendo conto degli allineamenti preesistenti delle cortine edilizie e dell'andamento delle gronde al contorno per integrare coerentemente i nuovi corpi di fabbrica nel vecchio nucleo.

Quando la distanza tra due edifici è inferiore a m. 10.00, le altezze delle gronde e prospetti non possono essere incrementate. In ogni caso l'altezza massima ammessa per nuovi edifici è di m. 10.00, è fatta salva la maggiore altezza preesistente.

Le distanze tra gli edifici, se inferiori a mt.10.00, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. La situazione degli edifici interessati dagli interventi dovrà essere dettagliatamente evidenziata anche con la documentazione fotografica sia di tipo panoramico e di insieme che di dettaglio.

Per le nuove costruzioni eventuali, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni, è richiesta la simulazione fotografica.

Gli interventi in queste zone dovranno inoltre sottostare alle seguenti specifiche norme:

- Rispetto della conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici esistenti, salvo lievi adeguamenti definiti dal piano esecutivo o concordati con l'Amministrazione Comunale;
- Mantenimento delle cortine edilizie esistenti lungo i fili stradali;
- L'attuale profilo dei nuclei deve essere salvaguardato e valorizzato; le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non devono introdurre elementi ad esso pregiudizievoli per forma, altezza, volume;
- I nuovi edifici non possono superare l'altezza media delle cortine e, comunque, l'altezza del più alto dei due edifici latitanti;

- Rispetto delle caratteristiche e dell'andamento delle coperture;
- Saranno evitati sopralzi di gronde e colmi nelle zone A₁, A₂, . Nelle altre zone la compatibilità di eventuali sopralzi dovrà essere verificata e valutata con un apposito studio di inserimento ambientale proposto dagli operatori edilizi, previo parere favorevole della Commissione del paesaggio. Abbaini e lucernari sono vietati in zona A₁ - A₂;
- I box esistenti a piano terra non potranno mutare destinazione; la trasformazione sarà possibile solo nel caso in cui siano proposte adeguate situazioni migliorative della dotazione pertinenziale complessiva di box.
- Nelle ristrutturazioni o trasformazioni che prevedono la realizzazione di nuovi alloggi, questi dovranno avere un volume minimo di mc. 180 al lordo delle murature, considerando m. 3.00 l'altezza di interpiano in generale e m. 2.70 per i sottotetti con altezza media utile degli ambienti non superiore a m. 2.50.

ART. 4- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie ammesse sono quelle tradizionali utilizzate da secoli per l'edilizia abitativa, salvo particolari tecniche innovative negli interni atte a ridurre i costi ed i tempi operativi nonché a migliorare l'uso degli alloggi.

E' in tale spirito che vanno intese le norme di carattere generale che seguono:

a- intonaci e colori

Intonaco rustico frattazzato fine con pittura secondo i colori tradizionali del luogo (vietati gli intonaci di tipo plastico graffiato ed ogni rivestimento di facciata in materiale lapideo o ceramico); sono ammesse zoccolature in intonaco rustico sabbia e cemento, anche con ghiaietto fine, ed in lastre di pietra grezza o martellinate

b- infissi

Finestre con gelosie a ventola; portoni di ingresso in legno a doghe pesanti.

Vietate tapparelle, avvolgibili, tende alla "veneziana" esterne.

Sui prospetti verso strada, a piano terra, sono vietate le gelosie a ventola; sono ammesse inferriate poste nella luce dell'apertura, nonché gelosie scorrevoli.

c- contorni, davanzali soglie

Le aperture avranno la mazzetta in vista; sono vietati i contorni in marmo sottile alle finestre e portoni; davanzali e soglie saranno invece in pietra; saranno anche ammessi contorni in pietra bocciardata o fiammata che per dimensione e caratteristica riprendono tipologie tradizionali del luogo ed impreziosiscono i prospetti degli edifici.

I contorni, davanzali e soglie in pietra, esistenti sulle aperture di fabbricato e/o fabbricati d'epoca, saranno oggetto di restauro per mantenere i caratteri architettonici originari. Per i portoni si conserveranno i contorni tradizionali in pietra rustica o in laterizio od a intonaco al civile. Materiali ammessi: serizzo, granito grigio, beola grigia, pietra "Molera", mattoni e similari, secondo la tipologia riscontrabile nel vecchio nucleo. I davanzali in pietra avranno spessore minimo in vista di cm. 8 e saranno bocciardati almeno sul contorno.

d- copertura

Vietate coperture piane nonché abbaini, arretramenti nelle falde che non siano strettamente motivate dall'accessibilità alla copertura per lavori di manutenzione.

Esecuzione del manto di copertura in coppi o tegole a canale di laterizio, pendenze minime 30%, pendenze massime 45%, con obbligo di seguire l'andamento e pendenza delle falde contigue nelle cortine edilizie. Sottogronda con "passafuori" in legno a vista. Canali e tubi pluviali in lamiera verniciata o di rame (vietate nuove gronde in C.A.).

Sono ammessi terminali in ghisa alla base dei pluviali.

Gronde e sbalzi, in legno o muratura, che riproducano caratteristiche del luogo, sono ammissibili; quelle esistenti sono da restaurare (es. gronde pietra o in mattoni con sagome e elementi decorativi vari)

e- balconi

Solo con lastre in pietra o solette sottili in C.A. intonacato, con soglie di contorno in pietra; lastre e solette potranno essere sostenute da mensole in pietra o in C.A. intonacato.

Vietati parapetti pieni che sono invece ammessi nei loggiati rientranti.

Sono vietati nuovi sbalzi prospettanti su vie, spazi pubblici o sul contorno esterno dei complessi edilizi, per mantenerne la linearità e l'aspetto originario.

I nuovi parapetti saranno in legno e/o ferro a disegno semplice, salvo il restauro di elementi originari preesistenti.

f- scale esterne esistenti

Da recuperare con rivestimento in pietra o marmo tipo granito o beola grigia bocciardati, arenaria o similari.

I nuovi parapetti saranno trasparenti ed eseguiti in profilati di ferro verniciato in coerenza con le situazioni già esistenti nel borgo.

g- spazi esterni al piano terra, cortili, androni

Pavimentazione in acciottolato, in lastre di beola, graniti, porfido, arenaria e similari.

Sono sempre ammesse aree di verde o tappeti erbosi cespugliati con contorni di delimitazione in pietra martellinata o bocciardata.

Sono escluse pavimentazioni in conglomerato bituminoso e calcestruzzo.

Pavimentazioni in blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso, autobloccanti, sono ammessi con colori tradizionali.

h- apparecchiature di illuminazione esterna

Ammesse luci mascherate, faretti, piatti in ghisa smaltata, lanterne, globi trasparenti a norma contro l'inquinamento luminoso.

Non ammesse le illuminazioni fluorescenti o neon, fatto salvo i punti luce della illuminazione pubblica stradale già preesistenti.

i- insegne

E' vietato qualunque tipo di insegna ai piani superiori, di norma le insegne dovranno essere contenute nelle luci di vetrina e nei contorni delle aperture a piano terra.

Ammesse le insegne pensili purchè siano di limitata dimensione, in ferro battuto e non occupino la sede stradale.

l- recinzioni esterne

L'unità dei cortili è un valore da tutelare.

Le recinzioni sono ammesse solo se strettamente necessarie per l'uso degli edifici; in tal caso saranno realizzabili solo con elementi trasparenti di altezza non superiore a mt.1.20 , senza pregiudicare l'integrità e funzionalità del cortile esistente.

m- impianti tecnologici

Le tubazioni di acquedotto, fognatura, ventilazione ed esalazione in genere, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli

accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) devono essere sotterranee o integrate negli edifici o completamente occultate alla vista.

Manufatti tecnologici (es, caldaie, condizionatori e simili) dovranno essere alloggiati in apposite nicchie schermate, non visibili da spazi pubblici e strade.

Sono vietate sulle pareti esterne la posa di canne (di qualsiasi materiale) nonché impianti e parti di impianto in vista all'esterno delle pareti, fatta eccezione per pluviali e tubazioni gas.

n- affissioni pubblicitarie

Le affissioni pubblicitarie saranno ammesse unicamente in appositi spazi delimitati con telai in profilati di ferro posti in opera dall'Amministrazione Comunale con un proprio programma e regolamento.

o- muro di sostegno

I preesistenti muri di sostegno da reintegrare e quelli di nuova formazione avranno paramento di tipo tradizionale in pietrame e malta, intonacati al rustico; la specifica tipologia dovrà essere verificata con la situazione già preesistente al contorno.

p- elementi tipologici da conservare

Con gli interventi edilizi si documenterà la situazione di fatto ed in particolare si rappresenteranno dettagliatamente gli elementi tipici per evidenziarne e conservarne il valore tradizionale.

Negli edifici ove sono ancora esistenti caratterizzazioni rurali, le trasformazioni conserveranno gli elementi architettonici tipici, per tramandare la tipicità del luogo e le funzioni avute dal fabbricato

In modo particolare si evidenzieranno i seguenti elementi esistenti:

- logge
- porticati con colonne in pietra
- androni e portoni di accesso con relativi portali ed eventuali contorni
- decorazioni ed affreschi sui prospetti
- capitelli e gronde con lavorazioni di pregio
- segni ed elementi che possono riportare alla tradizione ed alla storia locale.

ART. 5- PRESCRIZIONI E CRITERI SPECIFICI DI INTERVENTO NEI VECCHI NUCLEI

I vecchi nuclei sono suddivisi in ambiti con funzioni e peculiarità specifiche ed omogenee che tengono conto della tipologia dello stato e della storia degli edifici.

Nei paragrafi che seguono si specificano le norme di intervento nei vari ambiti che vengono così suddivisi:

A₁ - Edifici di valore storico architettonico e ambientale

A₂ – Edifici di valore architettonico, ambientale

A₃ – Edifici consolidati di valore ambientale

A₄ – Edifici di valore ambientale con recupero a scala di fabbricato

A₅ – Ambiti da riordinare con piano di recupero convenzionato

A₆ – Fabbricati con destinazione accessoria alla residenza e/o ad attività di servizio

A₇ – Aree per posti auto anche coperti, a pertinenza della residenza

A₈- Aree pertinenziali agli edifici del vecchio nucleo

A₉- Orti e verde nel vecchio nucleo

F– Aree di standards di uso pubblico

ART. 5.1 AMBITO A 1 - EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Sono edifici che costituiscono un riferimento di storia e tradizione per il territorio comunale.

Si tratta di:

1- chiesa Vecchia e torre campanaria

2- lavatoio di via Maggiore

Gli immobili sopra indicati sono da ritenersi sottoposte al vincolo della Soprintendenza in conformità alle indicazioni del d.lgs 490/99 (ex art. 4 L. 1089/39) e del DP.R. n. 283/2000 vigente dal 28.10.2000, nonché con riferimento al d. lgs. 22/01/2004 n. 42, modificato con d.lgs. n. 156-157 in data 24.03.2006.

Gli interventi edilizi avranno carattere conservativo.

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico che non alterino le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali degli edifici;

non sono pertanto ammessi balconi, terrazzi, pensiline né l'aggiunta di qualsiasi elemento esterno che possano modificare la caratteristica dei prospetti degli edifici.

La ritinteggiatura dei prospetti degli edifici dovrà essere oggetto di autorizzazione, previa campionatura dei materiali.

Sarà vietato il mutamento dell'andamento delle falde di copertura, delle caratteristiche originarie delle strutture, delle quote dei solai e delle finestre, nonché l'inserimento di elementi che possano modificare l'attuale configurazione degli edifici.

L'area di pertinenza è da considerarsi di rispetto ambientale inedificabile e potrà essere mantenuta e sistemata coerentemente con la situazione originaria e con l'organizzazione e funzione dell'edificio cui è legata.

ART. 5.2 AMBITO A 2 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

Sono edifici che costituiscono un riferimento di tradizione con elementi architettonici di rilevanza per il territorio comunale.

Gli interventi edilizi avranno carattere conservativo.

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico che non alterino le caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali degli edifici.

Sono ammesse opere di ristrutturazione interna che non comportino modifiche nei prospetti e negli elementi architettonici tipici.

Il risanamento dei prospetti degli edifici dovrà essere oggetto di apposita autorizzazione, previa analisi di dettaglio della situazione di fatto estesa all'intero fabbricato interessato; saranno individuate le modalità di intervento più idonee per conservare gli elementi architettonici originari e per reintegrare gli stessi nei tratti o parti compromesse da interventi poco coerenti.

I materiali da utilizzare nel recupero dei prospetti saranno dettagliati e campionati.

Con gli interventi che interessano i prospetti saranno eliminati gli elementi superfettativi aggiunti senza un disegno predefinito.

Sarà vietato il mutamento dell'andamento delle falde di copertura, delle caratteristiche originarie delle strutture, delle quote dei solai e delle finestre, nonché l'inserimento di elementi che possano modificare l'attuale configurazione degli edifici.

L'area di pertinenza è da considerarsi di rispetto ambientale inedificabile e potrà essere mantenuta e sistemata coerentemente con la situazione originaria e con l'organizzazione e funzione dell'edificio cui è legata.

Per l'edificio contrassegnato con il numero 13 è ammessa la demolizione e fedele ricostruzione con la realizzazione di un nuovo loggiato con profondità minima di m. 2,00.

Per gli edifici contrassegnati con il numero 68, 69, 70, in caso di intervento unitario è ammessa la demolizione solo a condizione che gli edifici stessi vengano arretrati di almeno m. 3,00 dal ciglio della strada pedonale esistente.

Per la tutela e conservazione vengono segnalati i seguenti elementi architettonici:

Fabbricato contrassegnato con n. 13 nelle schede di rilevamento:

loggiato al piano terra e primo

Fabbricato contrassegnato con n. 19 nelle schede di rilevamento:

porticato a piano terra e loggiato con parapetto in legno a piano primo

Fabbricato contrassegnato con n. 42 nelle schede di rilevamento:

presenza di ballatoio e loggia in legno

Fabbricato contrassegnato con n. 44 nelle schede di rilevamento:

androne di accesso al cortile

Fabbricato contrassegnato con n. 45 nelle schede di rilevamento:

colonnato e balcone entrambi con colonne in pietra

Fabbricato contrassegnato con n. 65 nelle schede di rilevamento:

portico e loggiato in pietra

Fabbricato contrassegnato con n. 68 nelle schede di rilevamento:

porticato con colonne in pietra

ART. 5.3 - AMBITO A3- EDIFICI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE

Si tratta di edifici tradizionali del vecchio nucleo abitati ed in buono stato di manutenzione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico, nonché ristrutturazioni che mantengono le caratteristiche dei prospetti.

La ristrutturazione che dovesse riorganizzare le strutture dell'edificio con modifica delle quote degli impalcati è subordinata allo studio della intera cortina edilizia in cui l'edificio è situato, per definire un coerente inserimento delle aperture.

Sagome e profili degli edifici nonché la linearità delle gronde e la quota dei colmi non saranno modificati. Con gli interventi edilizi dovrà essere esattamente documentata e rilevata la situazione di fatto e gli elementi tipologici caratteristici anche con fotografie panoramiche e di dettaglio.

Il progetto di intervento esplicherà modalità e materiali per salvaguardare sia l'aspetto ambientale che i valori architettonici segnalati e/o riscontrabili col rilievo da allegare al progetto.

Sui fronti contigui a strade o spazi pubblici è vietata la formazione di nuovi balconi e sporgenze fisse sui prospetti; ciò per non compromettere la linearità delle cortine edilizie lungo le strade del borgo.

Negli edifici già riattati e ristrutturati con piano di recupero, valgono le indicazioni e prescrizioni dello stesso piano di recupero, regolato da specifica convenzione.

Indicazioni e prescrizioni particolari

Il colore dei prospetti degli edifici dovrà essere coerente con quello degli edifici del vecchio nucleo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento e ristrutturazione dovranno valutare modalità di intervento e caratteristiche tipologiche dei materiali per recuperare migliore coerenza con l'ambiente del vecchio nucleo.

Per la tutela e conservazione vengono segnalati i seguenti elementi architettonici:

Fabbricato contrassegnato con n. 24 nelle schede di rilevamento:

loggiato al piano terra e primo

Fabbricato contrassegnato con n. 32 nelle schede di rilevamento:

ingresso al cortile con arco

Fabbricato contrassegnato con n. 34 nelle schede di rilevamento:

ingresso al cortile

Fabbricato contrassegnato con n. 46 nelle schede di rilevamento:

androne di accesso al cortile

Fabbricato contrassegnato con n. 47 nelle schede di rilevamento:

androne di accesso al cortile

Fabbricato contrassegnato con n. 57 nelle schede di rilevamento:

androne di accesso al cortile

Fabbricato contrassegnato con n. 59 nelle schede di rilevamento:

edicola votiva, androne di accesso al cortile

Fabbricato contrassegnato con n. 62 nelle schede di rilevamento:

androne di accesso al cortile in pietra

Fabbricato contrassegnato con n. 84 nelle schede di rilevamento:

loggiato al piano terra e primo

Fabbricato contrassegnato con n. 87 nelle schede di rilevamento:

edicola votiva

ART. 5.4 AMBITO A4 EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE CON RECUPERO A SCALA DI FABBRICATO

Ricadono in questa zona strutture già utilizzate per l'agricoltura (stalle, ricovero attrezzi, depositi, cascine in disuso e degrado) fabbricati di servizio e residenze miste a terziario in disuso che richiedono un intervento coordinato per recuperare la tipologia ambientale tipica dei vecchi nuclei. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso compatibile con la residenza, interesserà l'intero fabbricato. Sarà tuttavia necessario estendere il rilievo e lo studio architettonico a sezioni e prospetti della parte di edifici eventualmente contigui per verificare la coerenza del progetto da realizzare con le caratteristiche del luogo e le tipologie della cortina edilizia o dell'ambito in cui si deve operare. Sagome e profili dei fabbricati non saranno modificati.

Con gli interventi edilizi si avrà cura di conservare i caratteri tipologici dell'edilizia rurale ove ancora esistenti e gli elementi particolari che saranno preventivamente rilevati e documentati. Il volume degli edifici sarà riorganizzato per residenza o per usi con la stessa compatibili, rispettando l'involucro originario, le tipologie ed il volume dell'edificio esistente.

Con gli interventi edilizi che prevedono il cambio di destinazione d'uso, con riuso per residenza o per attività con la stessa compatibili, sarà verificata la dotazione di parcheggi con box o posti auto pertinenziali, da realizzarsi in conformità alle indicazioni della l. 122/89 con dotazione minima di un box o posto auto per alloggio; in tal caso i

box o posti auto pertinenziali agli alloggi da realizzare potranno essere localizzati nel vecchio nucleo o nelle sue immediate contiguità, nel rispetto delle compatibilità urbanistiche di azionamento; di norma il piano terra sarà destinato a box e a servizi accessori per la residenza.

Nel caso le ditte proprietarie dell'intero edificio non riescano a proporre un progetto unitario, il Comune, sentiti i proprietari e con rilievo particolareggiato dell'edificio, definirà caratteri e tipologie di dettaglio per il recupero dell'intero fabbricato e valuterà la fattibilità di interventi parziali coordinati e finalizzati ad un recupero coerente con l'aspetto ambientale dell'edificio e con i caratteri e tipologie di dettaglio che si stabiliranno per lo specifico edificio.

ART. 5.5. Ambiti A5- ADEGUAMENTO E RIUSO CON PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e manufatti per assicurarne la stabilità e l'uso.

Il riuso e la ristrutturazione sono subordinati alla formazione di un piano di recupero per migliorare le condizioni del vecchio nucleo e la funzionalità degli edifici.

Gli interventi saranno finalizzati a recuperare i valori ambientali e tipologici dei nuclei originari o delle parti del borgo interessato.

I caratteri rurali degli edifici, ove esistenti, saranno conservati e recuperati.

Con la convenzione che regolerà l'intervento si definiranno i criteri e le modalità di intervento ed in particolare si darà attuazione alle seguenti indicazioni:

1. P.R. 1 via San Biagio via Maggiore

È consentita la demolizione e completa ricostruzione degli edifici anche su sedime diverso. Devono essere ricavati i posti auto privati ai sensi legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. E' possibile realizzare il collegamento aereo sopra la via San Biagio fra l'Oratorio e gli edifici oggetto del presente piano.

Destinazioni ammesse: servizi, residenza, negozi (limitatamente al piano terra). In caso di realizzazione di servizi di interesse pubblico o di realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica (classe A o superiore) è consentito aumentare gli indici piano – volumetrici esistenti fino ad un massimo del 15%.

2. P.R. 2 via San Fermo via Giovanni XXIII

Il recupero degli edifici esistenti lungo via Giovanni XXIII è vincolato alla realizzazione di box o posti auto interrati sul lotto adiacente. L'accesso al piano interrato dovrà avvenire da via Giovanni XXIII. In caso di realizzazione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica (classe A o superiore) è consentito aumentare gli indici piano – volumetrici esistenti fino ad un massimo del 15%.

3. P.R. 3 via Giovanni XXIII

Deve essere effettuato il riordino di tutti gli edifici esistenti. E' consentito realizzare nuovi edifici, a distanza regolamentare dai confini e da altre costruzioni esistenti per una superficie netta di pavimento di mq. 300.

Altezza massima ml. 10.00

Rapporto copertura 30%

4. P.C. convenzionato 4 via Stefanoni

In tale area si opera con permesso di costruire convenzionato a condizione che venga realizzato un nuovo accesso da via Don Vito Rimoldi tramite l'area adiacente ed alla cessione di n. 8 posti auto pubblici (circa 200 mq.).

Superficie netta di pavimento assegnata mq. 300

Altezza massima ml. 7.50

Rapporto copertura 30%

ART. 5.6- AMBITO A6 - FABBRICATI CON DESTINAZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA E/O SERVIZI

Sono costruzioni o manufatti o ambiti che potranno essere sistemati e recuperati ad un uso accessorio alla residenza (box, ripostigli, ecc.)

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Gli interventi edilizi saranno finalizzati a recuperare le caratteristiche tipologiche del vecchio nucleo mantenendo la consistenza dell'immobile esistente.

Le tipologie edilizie saranno quelle fissate in generale per i vecchi nuclei.

ART. 5.7 – AMBITO A7 – AREE PER POSTI AUTO ANCHE COPERTI

Quale pertinenza di insediamenti residenziali, situati nel vecchio nucleo, , sono individuati alcuni ambiti da organizzare a posti auto.

I posti auto potranno anche essere coperti con manto in coppi di laterizio sostenuti da struttura in legno ordinatamente composta, l'altezza massima dell'intradosso di gronda sarà di m. 2.40.

La struttura in legno sarà sostenuta esclusivamente da pilastri in pietra o intonacati, senza pareti perimetrali.

La tipologia edilizia e le sagome delle nuove opere saranno coerenti con le caratteristiche del vecchio nucleo.

L'ubicazione di ogni intervento dovrà integrarsi col terreno naturale e con gli insediamenti e l'impianto urbanistico contiguo.

E' ammesso posizionare la struttura a copertura dei posti auto lungo il confine di proprietà del cortile.

ART. 5.8 – AMBITO A8 - AREE PERTINENZIALI AD EDIFICI DEL VECCHIO NUCLEO

Le aree libere contigue agli edifici saranno sistemate e mantenute in ordine per il decoro del vecchio nucleo.

L'utilizzo è previsto per cortili e percorsi, aiuole di verde, arredo urbano.

Le pavimentazioni dei cortili e dei percorsi saranno ripristinate con masselli o lastre di pietra, acciottolato o cubetti di pietra che permettano una parziale permeabilità.

Le pavimentazioni potranno essere compatte e impermeabili presso le zoccolature dei fabbricati, sugli accessi e nei percorsi sottoposti a particolari sforzi di attrito degli autoveicoli.

Sono ammesse pavimentazioni in blocchetti di calcestruzzo vibrocompreso, autobloccanti, con colori tradizionali.

Queste aree sono da ritenersi pertinenti agli edifici esistenti; in esse è vietata ogni edificazione.

I manufatti eventualmente esistenti (tettoie, ex letamaie, pollai, ecc.) saranno rimossi reintegrandone il sedime nelle aree esistenti al contorno dei fabbricati.

I cortili manterranno la loro unità evitando recinzioni o siepi che ne snaturerebbero la loro tipicità ambientale in interrelazione con i fabbricati che vi prospettano.

Si segnala la tipicità della scala che dà accesso alla chiesa di San Pietro per conservarne caratteri e funzioni.

ART. 5.9- ZONA A9 - ORTI E VERDE NEL VECCHIO NUCLEO

Sono aree coltivate ad orto, frutteto, coltivazioni agricole in genere, giardini , ricadenti nel vecchio nucleo.

Sono ammesse le sistemazioni per la coltivazione, compreso la formazione di vialetti di disimpegno e accesso, piccole cordonature di altezza massima cm. 30, recinzioni perimetrali all'ambito, di altezza max. m. 1.50, compreso l'eventuale zoccolo di base, le attività di interesse generale in atto.

Si tratta di aree pertinenziali agli edifici esistenti ove è vietata ogni forma di edificazione.

Le tettoie, ex letamaie, pollai, ecc., eventualmente esistenti, saranno rimossi, reintegrandone il sedime nelle aree esistenti al contorno.

ART. 5.10 - AMBITO F- AREE PER STANDARDS DI USO PUBBLICO

Sono aree con funzione di interesse generale e pubblico; la eventuale nuova edificazione avrà cura di non creare contrasto con gli edifici né con le caratteristiche dei vecchi nuclei interessati..

Le aree per parcheggio sono inedificabili e saranno pavimentate e sistemate in coerenza con le caratteristiche del vecchio nucleo e le tipologie edilizie ivi annesse.