

Adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° del

Pubblicazione sul B.U.R.L. n° del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

MARIO CORTINOVIS & ASSOCIATI

degli architetti mario cortinovis e marco lameri

borgo palazzo 42 bergamo tel. 035/220577 fax 035/231905 e-mail: cortinov@mediacom.it

COMMITTENTE	AMMINISTRAZIONE COMUNE DI MONTE MARENZO (LECCO)	DATA settembre 1998
LUOGO	MONTE MARENZO VIA VERDI LOCALITA' FORNACE	AGGIORNAMENTO
PROGETTO	PIANO DI RECUPERO "FORNACE" LEGGE REGIONALE 23/1997	SCALA
TAVOLA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	4

Art. 1 Regole generali

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo residenziale.

Vi sono consentiti anche :

- * attrezzature sportive private legate alla residenza;
- * negozi, magazzini di vendita al dettaglio, pubblici esercizi;
- * banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi complementari;
- * attrezzature alberghiere, ristoranti;
- * attrezzature per lo svolgimento delle attività civiche, assistenziali, sociali ed associative;
- * attività artigianali di servizio, che non siano ritenute incompatibili con gli ambiti residenziali dall'autorità sanitaria, e purché compatibili con le tipologie degli edifici; sono comunque escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi del D. M. 2 Marzo 1987;
- * attrezzature e infrastrutture produttive agricole.

2. Per il recupero dei sottotetti si applicano i disposti della L.R. 15/1996.

3. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica.

Sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi e degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti, che devono essere permeabili, e alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incompatibili.

4. Negli interventi di risanamento conservativo è ammessa, purché sia compatibile con i caratteri e gli elementi stilistici delle facciate, la formazione di nuove aperture al fine di rendere abitabili i locali.

Logge e balconate devono essere recuperati con materiali, caratteri e elementi stilistici originari.

I manti di copertura devono essere in coppo in cotto vecchio o anticato.

5. E' ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari.

6. Gli interventi nell'isolato 3 sono subordinati alla stipula di Convenzione con l'Amministrazione Comunale, che preveda l'apertura al pubblico del lavatoio e delle sue pertinenze.

Art. 2 Interventi di manutenzione ordinaria

1 Sono interventi che non modificano le caratteristiche, i colori ed i materiali esistenti e che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, relative a:

- a) finiture interne ed esterne;
- b) riparazione di parte di strutture, murature e coperture;
- c) opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici o ad adeguarli alle normali esigenze e alle disposizioni di Legge e regolamentari vigenti;
- d) opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione e sistemazione delle aree e degli impianti esterni agli edifici e del verde e degli spazi aperti esistenti, sempre che non vengano modificate le caratteristiche esistenti.

Art. 3 Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino le superfici e i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso:

- a) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture portanti dei fabbricati, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture edilizie connesse (senza la modifica della quota di imposta di solai e della copertura, né dei materiali);
- b) opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici;
- c) impianti tecnologici, al servizio di edifici ed attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici, che siano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione od installazione di impianti tecnologici;
- d) opere rivolte ad adeguare i fabbricati ai requisiti, di cui al Titolo III del R.L.I.;
- e) modifiche dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, con demolizione e ricostruzione anche parziale e spostamento di tavolati con sola funzione dividente, con apertura e chiusura di porte.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati anche in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi tre anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere, che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme, né modifiche delle destinazioni d'uso.

4. L'istanza di autorizzazione deve essere quantomeno corredata da:

- a) estratto mappa catastale, estratti degli strumenti urbanistici vigenti ed in itinere, estratto aereofotogrammetrico, per un perimetro sufficiente ad individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto;
- b) planimetria generale aggiornata in scala 1:200;
- c) progetto completo in scala non inferiore ad 1:100 comprendente:

- * rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata;
 - * repertorio di ogni elemento architettonico, storico, artistico ed ambientale significativo con allegati grafici;
 - * dettagliata documentazione fotografica a colori;
 - * piante, sezioni e prospetti, compiutamente quotati;
 - * destinazione d'uso dei locali;
 - * strutture esistenti da mantenere, da demolire e di nuova costruzione;
 - * dettagli in scala adeguata;
 - * ogni ulteriore elaborato richiesto dalle N.T.A. del P.R.G., da altri articoli del R.E., da norme di Legge o di altri regolamenti.
 - * relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione.
5. In questi interventi, l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.
6. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili in termini di restauro, può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. 4 Interventi di restauro

1. Sono interventi rivolti a restaurare e conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi stilistici, tipologici, formali e strutturali dell'organismo e secondo le raccomandazioni contenute nella Carta del Restauro (Circ. Min. P.I. n° 117/1972), consentono destinazioni d'uso compatibili.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili in termini di restauro può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

2. Gli interventi comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e sono rivolti a:

- a) Restauro, recupero e conservazione degli organismi edilizi nella loro unità formale e strutturale, individuata nelle componenti tipologiche, architettoniche, artistiche, stilistiche, ambientali e culturali.

Tali obiettivi sono da perseguire mediante la salvaguardia, il restauro, il recupero e la conservazione degli interni e degli esterni, della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione, sia distributiva che strutturale, e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche.

La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.

- b) Risanamento igienico, adeguamento tecnologico e consolidamento strutturale, finalizzati alle esigenze delle eventuali nuove funzioni, nel rispetto dei fondamentali criteri di cui al punto a), che devono essere applicati in primo luogo alla verifica della compatibilità delle nuove funzioni, con tecniche conservative e non distruttive.

- c) Eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non sono integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo architettonico e che risultano in contrasto con l'ambiente ed il manufatto.
 - d) Conservazione, recupero, e valorizzazione di elementi, siti o spazi significativi meritevoli di tutela.
- 3.** L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata da:
- a) estratti mappa catastale, anche storici, documenti storici, estratti degli strumenti urbanistici vigenti ed in itinere, estratto aereofotogrammetrico, per un perimetro sufficiente ad individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto;
 - b) lettura storico-critica ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
 - c) planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano ed paesaggistico;
 - d) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
 - e) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche all'ambiente circostante;
 - f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
 - g) progetto quotato (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente piante, sezioni e prospetti, indicazione delle destinazioni d'uso previste e delle demolizioni, delle nuove opere e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare;
 - h) progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi scoperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi carrali e le rampe, per il sistema di illuminazione;
 - i) tabelle o grafici di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G. e/o del P.R. e/o di altri regolamenti;
 - j) schema degli impianti tecnologici, con particolare riguardo alla rete di fognatura e all'inserimento nella rete comunale;
 - k) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle N.T.A. del P.R.G., da altri articoli del R.E., da norme di Legge o di altri regolamenti.

Art. 5 Interventi di risanamento conservativo

1. Sono interventi rivolti a restaurare e conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e secondo le raccomandazioni contenute nella Carta del Restauro (Circ. Min. P.I. n° 117/1972), consentono destinazioni d'uso compatibili.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili in termini di restauro, può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

2. Gli interventi comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e sono rivolti a:

a) Recupero e conservazione degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale, artistico, ambientale e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche.

A tali fini ed allo scopo di adeguare l'organismo edilizio alle eventuali nuove funzioni sono consentiti interventi sull'impianto strutturale e distributivo, nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo e delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, finestre, porticati e loggiati, scale, ecc.).

b) Risanamento igienico ed adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo alle eventuali nuove funzioni, da attuarsi mediante opportune sistemazioni negli spazi neutri, anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie di secondaria importanza, con la dotazione dei servizi necessari e con la formazione di eventuali nuove scale.

c) Eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non risultano integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo edilizio e che risultano in contrasto con l'ambiente e con l'organismo architettonico.

d) Conservazione, recupero e valorizzazione di elementi, stilemi o contesti di interesse paesaggistico.

3. L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata dalla documentazione prevista per gli interventi di restauro.

Art.6 Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica

1. Sugli accessori incompatibili sono ammessi interventi di ristrutturazione, ai sensi dei commi d) - e) dell'art. 31 della L. 457/1978, anche con l'incremento del 20% della SIp, purchè venga dimostrata la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico.

2. Gli elaborati di progetto sono:

a) per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro;

b) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;

c) progetto compiutamente quotato (in scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente le piante di tutti i piani, delle coperture e dei volumi tecnici, le sezioni ed i prospetti, corredate dall'indicazione delle destinazioni d'uso previste, delle demolizioni e delle nuove opere e dalla descrizione delle finiture e dei materiali da impiegare;

d) progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi aperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi carrali, le rampe e per il sistema di illuminazione.

Art.7 Unità minime di intervento

1. Gli interventi devono avvenire per isolati, come individuati nella tavola di progetto, e per unità di rilevamento, come individuate nelle schede d'indagine allegate alla relazione.
2. Gli interventi possono avvenire anche per unità minima diversa quando sia motivata dal punto di vista della fattibilità e quando venga dimostrata dal punto di vista paesaggistico e architettonico la coerenza progettuale con l'organismo d'insieme.