

PROGETTISTI

ARCH. UMBERTO BARATTO
ARCH. ENRICO DI MAGGIO
ARCH. MAURO GOBBI
ARCH. MARIO MENTO

con:

GEOM. GIULIO BARATTO
GEOM. ELISABETTA DRERA
ARCH. VALENTINA FRIGERIO

Norme tecniche - Nuclei antichi

Ottobre 2007

PRb

SINDACO

AVV. GIOVANNI MIGLIORATI

SEGRETARIO

DOTT. ANTONIO LICCIARDI

ADOZIONE

Delibera C.C. n. 15 del 18/04/2007

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. 28 del 03/10/2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Relazione

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Oggetto, finalità e campo di applicazione della normativa per le zone del centro storico

Art.2 Elaborati costitutivi

Art.3 Strumenti di attuazione

CAPITOLO II: DISCIPLINA DELLE ZONE A

Art.4 Individuazione della zona A

Art.5 Definizione degli interventi edilizi

Art.6 Normativa

6.1 Norme generali

6.1.1 Sottotetti

6.1.2 Autorimesse

6.1.3 Interventi sul patrimonio storico

6.1.4 Recinzioni

6.1.5 Arredo stradale

6.1.6 superfetazioni

6.1.7 Edifici agricolo-produttivi

6.2 Articolazione delle zone A e modalità d'intervento

Art.7 Piani di Recupero

Art.8 Destinazioni d'uso previste e ammissibili

Art.9 Documentazione (richieste di concessione, DIA, ecc.)

ALLEGATO A

Comune di Alfianello:

Estratto del Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia

RELAZIONE

PREMESSA

Il presente Piano nasce dalla volontà di dotare il Comune di Alfianello di uno strumento sufficientemente elaborato per consentire l'intervento, pubblico e privato, nel centro storico, garantendo chiarezza e unitarietà d'intenti.

E' fuori dubbio che il centro storico richieda un'analisi di tipo diverso, più attenta e articolata nei suoi caratteri specifici, ed é anche evidente come le norme per le zone A diano risposte, in taluni casi, inadeguate alla risoluzione dei complessi problemi del riuso del patrimonio edilizio esistente. Quest'inadeguatezza é dovuta a ragioni come la genericità delle norme, estese a tutto ciò che ricade in zona A che inducono ad una tutela aprioristica degli edifici uniformando realtà ormai divenute incompatibili con l'intorno architettonico a presenze significative e meritevoli d'attenzione.

E' necessaria quindi la messa a punto di un aggiornato ed agile strumento di pianificazione del territorio che basandosi sulla conoscenza del tessuto urbano dei nuclei antichi sia in grado di coglierne le peculiarità e di indicare in maniera precisa le modalità d'intervento.

Infatti, soltanto conoscendo analiticamente la condizione urbanistica e i caratteri architettonici degli edifici é possibile valutare la compatibilità fra la tutela dei valori storico-culturali e le esigenze di nuovo utilizzo permettendo una più ampia articolazione degli interventi.

In tale quadro la pianificazione attuativa (PR) può essere limitata ai fenomeni più complessi demandando l'attuazione degli interventi, opportunamente disciplinati da specifica normativa, ad approvazione di singola Concessione Edilizia.

Uno studio così concepito dovrebbe creare il quadro normativo cui i tecnici comunali preposti al controllo e i professionisti possano fare riferimento per avere fin dall'inizio una chiara visione delle possibilità d'intervento, senza ricorrere a difficoltose e sempre dubbie interpretazioni di regole generiche.

IL RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le obiettive esigenze di tutela trovano riscontro metodologico nella normativa introdotta in prima battuta con il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749 e successivamente con la recente Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12, che forniscono

importanti direttive per lo studio degli ambiti di territorio consolidato, di antica formazione denominati “Nuclei Antichi”.

In modo specifico il PTPR all’art. 19 determina le modalità di individuazione della perimetrazione dei Nuclei di antica formazione, detta infatti nuove regole cui gli estensori degli strumenti urbanistici devono uniformarsi nel disciplinare i centri storici.

Fissa innanzitutto il criterio che deve essere seguito per individuare il perimetro dei centri storici e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale esistenti nel territorio comunale: a questo scopo la legge stabilisce di prendere come base di riferimento la cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, ed in funzione di essa apportare le dovute integrazioni o enucleazioni in ragione del cambiamento dello stato dei luoghi verificatosi nel corso del tempo.

La L. R 12/05, riprende gli orientamenti del PTPR, ed entro gli ambiti del tessuto consolidato, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, N.42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il PGT, istituito con la sopracitata legge, definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall’art. 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l’esistente, da rispettare in caso di interventi tesi alla sua modificazione.

Una volta individuata la perimetrazione, si passa ad un'analisi più puntuale del territorio che ne "fotografi" lo stato di fatto, verificando quattro elementi di evidente rilievo urbanistico-edilizio:

- le condizioni degli insediamenti esistenti sotto il profilo igienico sanitario;
- lo stato di conservazione degli edifici;
- la loro coerenza architettonica ambientale con il contesto urbano;
- le destinazioni d'uso insediate.

Superata la fase conoscitiva si determina la disciplina urbanistico-edilizia che assicuri la tutela e la valorizzazione del Centro Storico assolvendo i seguenti compiti:

- individua tutti i beni storici, monumentali, artistici e ambientali e li sottopone ad apposite modalità d'intervento che permettano di garantirne la salvaguardia e la conservazione;

- indica i criteri che il comune (se del caso), deve seguire per favorire la mobilità pedonale e il trasporto collettivo;
- individua le zone di recupero (ex Legge n.457/78), per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Nell'ambito di dette zone deve individuare gli ambiti in cui la realizzazione degli interventi deve essere obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un piano attuativo, nonché le tipologie di intervento soggette a piano attuativo.

IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

La pianificazione delle trasformazioni di un centro storico non può prescindere da una precisa conoscenza della realtà in oggetto.

I sopralluoghi in sito, unitamente alla consultazione dei catasti storici hanno consentito di manipolare informazioni il più possibile “non elaborate” o gravate da valutazioni personali, alla ricerca di dati oggettivi da porre come base per l'elaborazione della disciplina del Centro storico.

L'indagine basata sulla valutazione acritica dei singoli edifici consente inoltre di stabilire un criterio normativo di tutela differenziata per tutto il patrimonio edilizio perimetrato, evitando un sostanziale appiattimento dei valori di ciò che si vuole tutelare.

Da questa impostazione, sono state individuate sei categorie di edifici con caratteristiche diverse sotto il profilo igienico-sanitario, di conservazione, di coerenza architettonica ambientale rispetto al contesto urbano in cui sono inserite:

- A1** edifici di notevole valenza architettonica, emergenze storico ambientali, che costituiscono una significativa presenza nella struttura urbana originaria.
- A2** edifici di valenza ambientale, con caratteristiche tipologiche integre, che mantengono la leggibilità degli elementi e delle forme architettoniche originarie, anche se di non elevato pregio artistico.
- A3** edifici di valenza ambientale, con caratteristiche tipologiche riconoscibili ma in parte compromesse e che necessitano di recupero funzionale.
- A4** edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche non riconoscibili e senza specifiche qualità architettoniche.

A5 edifici privi di interesse ambientale e tipologico e/o di recente realizzazione.

A6 riguarda episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia (tettoie, baracche, strutture in avanzata fase di degrado, ecc.) che costituiscono le superfetazioni.

LE SCHEDE DI RILEVAZIONE

Gli edifici oggetto dell'indagine, sono quelli inclusi nella perimetrazione della zona - Centro Storico - e quelli individuati al di fuori dal perimetro sopraindicato appartenenti alla zona E - agricola - che per caratteristiche storiche e/o di rilevanza tipologico ambientale risultano essere assimilabili agli edifici di Centro storico.

Per tali motivi, sono individuati nella cartografia allegata al piano (nella tavola PR 8) e assoggettati alla medesima normativa.

Le schede di rilevazione estese a tutto l'edificato incluso nella perimetrazione delle zone A, sono impostate seguendo le indicazioni della nuova normativa e rappresentano la fotografia dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente. Esse segnalano lo stato delle cose al momento della rilevazione per quanto riguarda:

- condizioni igienico-sanitarie degli insediamenti esistenti evidenziando tre livelli di stato: buona, adeguata, inadeguata;
- il loro stato di conservazione edilizia rilevabile come: buona mediocre, fatiscente
- la loro coerenza architettonica in funzione delle manomissioni subite nel tempo che la definiscono: integra, riconoscibile, compromessa
- la loro coerenza ambientale relativamente al contesto urbano in cui sono inseriti, valutata in funzione del mantenimento o meno del sedime originario.

L'indagine evidenzia inoltre una serie di informazioni basate:

- sulla consistenza dimensionale (numero di piani, presenza di interrati, presenza di sottotetto che esprima o meno una potenzialità abitativa);
- sulla tipologia edilizia (edificio rurale con presenza o meno di portico e/o loggia; edificio fronte strada; isolato; a corte; casa padronale; se in presenza di volumi accessori come barchesse o altro;
- indicazioni sulla destinazione d'uso prevalente (residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, agricola, edifici dismessi).

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto, finalità e campo di applicazione della normativa per le zone del centro storico

La presente normativa definisce la nuova disciplina urbanistica da attuarsi nei Nuclei Antichi del territorio del comune di Alfianello basata sulle modalità d'intervento, sulle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e sulla definizione delle destinazioni d'uso consentite.

E' elaborata ai sensi della L. 1150/42, del PTPR e della L.R. 12/2005 e si applica al patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione definitiva dei Nuclei Antichi, desunta in via preliminare dalla cartografia I.G.M. di prima levatura.

Art. 2 Elaborati costitutivi

Il presente Piano dei Nuclei di Antica Formazione è costituito dai seguenti elaborati:

- | | | | |
|---|---------------|--|----------------|
| - | elaborato PRb | Norme Tecniche Nuclei Antichi | |
| - | Tav. PR 4 | Catasti Storici | scale varie |
| - | Tav. PR 5 | Individuazione Nucleo di Antica Formazione
(desunta dalla cartografia I.G.M. di prima levatura) | scala 1: 2.000 |
| - | Tav. PR 6 | Rilevazione Nuclei Antichi | scala 1: 1.000 |
| - | Tav. PR 7 | Individuazione per classi di edifici | scala 1: 1.000 |
| - | Tav. PR 8 | Individuazione nuclei sparsi di antica formazione | scala 1:10.000 |
| - | Tav. PR 9 | Schede rilevazione e individuazione per classi
nuclei sparsi | scala 1: 1.000 |

Art. 3 Strumenti di attuazione

L'attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico, così come perimetrato nella TAV. PR 5, sono soggetti a:

- interventi diretti ai sensi della L.R. 12/05 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- mediante l'uso di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

a) L'intervento diretto riguarda:

- Permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 L.R. 12/05
- Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05

b) I piani di recupero riguardano:

comparti delimitati con apposita perimetrazione ed evidenziati nella Tavola PR 7 con le sigle PR (N.)

Tali individuazioni non escludono l'assoggettabilità a Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata di comparti più o meno estesi per i quali si renda necessario un complessivo intervento di recupero edilizio e urbanistico, tenuto conto anche delle condizioni rilevate dall'indagine dei Nuclei Antichi.

È facoltà dell'amministrazione valutare la coerenza del P.R. con i presupposti di tutela e riqualificazione del tessuto, con particolare riferimento alla valenza architettonica/ambientale degli edifici, alle destinazioni insediate e insediabili, alla consistenza esistente e proposta ed alla corretta estensione del comparto.

CAPITOLO II: DISCIPLINA DELLE ZONE A

Art. 4 Individuazione della zona A

Tale zona, identifica nelle tavole del P.G.T. e nella tavola specifica TAV.PR 5 allegata al presente P.N.A., i nuclei storici presenti, che hanno mantenuto sostanzialmente immutato l'originario impianto urbano, storico ed edilizio.

Gli interventi ammessi, devono conservare e ripristinare tale impianto, con particolare riguardo al patrimonio urbano inteso come insieme di edifici, cortili, aree inedificate, strade e passaggi, il tutto nel rispetto degli impianti tipologici, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche decorative originarie.

Art. 5 Definizione degli interventi edilizi

In riferimento all'art. 27 della L.R. 12/05, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono così definiti:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi 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;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare 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 stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi

costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 6 Normativa

Il piano, sottopone tutti gli edifici presenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione alla seguente normativa:

1) Norme Generali:

valgono indistintamente in tutto l'ambito perimetrato, determinano le regole da applicarsi in tutto il tessuto storico fatte salve le norme specifiche indicate nelle sottozone;

2) Articolazione della zona A e modalità d'intervento:

per tutti gli edifici ricadenti nella perimetrazione dei Nuclei Antichi, si è individuata una classificazione in sottozone (A1;A2;A3;A4;A5;A6) e le relative modalità d'intervento. Ogni sottozona, considerata omogenea per quanto attiene le modalità d'intervento, fa' riferimento alla normativa generale.

6.1) Norme generali

6.1.1) Sottotetti:

6.1.1.1)

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti é consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.

Ai fini del recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 27 dicembre 2005, n. 20, lo strumento urbanistico definisce le seguenti altezze massime per gli edifici:

- Edifici in classe A1 – A2 – A3, l'altezza massima è quella esistente;
- Edifici in classe A4 – A5 – A6 l'altezza massima è quella dell'edificio A1 e/o A2 contiguo..

La possibilità di illuminazione con luce naturale é assentita (con la sola eccezione per gli edifici classificati A1 e A2) tramite:

a) Lucernari:

i lucernari saranno realizzati a raso falda, con dimensione massima di 1,20x1,50 nella misura globale di 1/8 della superficie abitabile esistente o ricavabile. Nel caso gli spazi non abbiano i requisiti di abitabilità é consentito l'inserimento di un solo lucernario della misura massima sopraindicata.

b) Tasche:

é consentito l'inserimento di una tasca per unità abitativa di misura non superiore a m. 1,50x2,50 da collocarsi a non meno di m. 1,50 dal filo gronda e comunque non prospiciente la strada. La realizzazione é consentita solo se l'ambiente a cui asserva é abitabile.

c) Abbaini:

gli abbaini sono consentiti con dimensione orizzontale dell'apertura singolarmente non superiore a m. 1,20 e di altezza non superiore a m. 1,60, collocati sulle falde non prospicienti la strada, solo quando gli ambienti a cui asservono sono abitabili e comunque in numero non superiore a uno ogni 20 mq di falda.

In caso di presenza di più abbaini sulla stessa falda dovrà essere rispettato un unico allineamento.

Non é consentita la cumulabilità delle superfici vetrate di cui ai commi a-b-c.

6.1.2) Autorimesse:

Al piano terreno degli edifici, compatibilmente con il mantenimento dei caratteri architettonici e di un coerente disegno di facciata, é consentita la realizzazione di nuove autorimesse purché esse non abbiano accesso diretto dalla strada.

Negli spazi scoperti, al piano seminterrato o interrato sotto la proiezione del fabbricato, non é ammessa la realizzazione di rampe di discesa a servizio né di volumi interrati già esistenti né di nuova realizzazione.

6.1.3) Interventi sul patrimonio storico:

Si prescrive il mantenimento, la salvaguardia e il ripristino di tutti gli elementi significativi presenti negli edifici quali: manufatti in pietra (portali, colonne, pilastri, balconi, banchine, pozzi, iscrizioni lapidee, pavimentazioni interne e esterne ecc.); inferriate e ringhiere artistiche; elementi costruttivi caratterizzanti la tipologia come androni, portici, logge, ambienti voltati, solai in legno, muri di cinta ecc.; l'apparato decorativo originario con particolare attenzione alla geometria di facciata, alle decorazioni di facciata (affreschi, stemmi e blasoni, cornici, ecc.) deve essere mantenuto o ripristinato.

6.1.3.1) Le murature

Saranno intonacate al civile con rasatura finale in malta o grassello di calce con pigmenti di origine minerale. In assenza di un piano del colore, la colorazione dovrà avere l'assenso preventivo dell'Ufficio Tecnico. Non potranno essere utilizzati per le finiture di facciata intonaci plastici.

6.1.3.2) Le aperture in facciata di nuove finestre

Quando consentito, devono mantenere inalterato l'allineamento con le finestrate esistenti, quando sia riconoscibile l'originario disegno di facciata, sia in senso orizzontale che verticale. Le dimensioni e i rapporti fra larghezza e altezza dovranno adeguarsi alle proporzioni tradizionalmente presenti in Centro Storico.

La chiusura delle aperture é consentita solo quando non penalizza il disegno di facciata.

6.1.3.3) I serramenti

Saranno in legno naturale o verniciato.

6.1.3.4) La protezione delle aperture

Sarà di norma con persiane o ante in legno (e/o inferriate) verniciate con colori tradizionali. Non sono ammessi sistemi di oscuramento a tapparelle o simili.

6.1.3.5) Portici o Portici e logge

Gli edifici con presenza di portico o portico e loggia si distinguono nel tessuto in:

- a) **Corpi principali:** edifici caratterizzati da un volume a funzione prevalentemente residenziale con la presenza di portico o portico e loggia e copertura a due falde.
- b) **Corpi secondari:** in genere quei volumi vuoti, rustici ad uso non residenziale adibiti a ricovero di attrezzi e/o deposito di materiali vari e/o fienile. Tale tipologia, è caratterizzata generalmente dalla presenza di muro retrostante sul lato lungo e sui lati corti con fila di pilastri antistante e copertura a due falde.

- Interventi su Corpi Principali in presenza di portici, portici e logge di cui al punto a):

I tamponamenti di portici e logge, negli edifici classificati A1 e A2 dovranno esclusivamente essere realizzati in vetro in modo da mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi, senza recare danno alcuno al carattere delle facciate.

Per gli edifici classificati A3 è ammesso il tamponamento in muratura con ricostruzione di un organico disegno di facciata qualora il portico o la loggia esistenti non presentino caratteri strutturali o architettonici di rilievo.

- Interventi sui corpi secondari di cui al punto b):

I corpi secondari vuoti classificati A3, potranno essere recuperati ad una funzione fra quelle consentite, fermo restando quanto previsto all'art. 7.2 secondo le modalità previste per i corpi principali della medesima classe.

In caso di tamponamento in muratura, si procederà ad arretrare il tamponamento di ml. 2,50 dal filo interno dei pilastri esistenti.

Il ricorso al tamponamento in vetro, consente l'arretramento al filo interno del pilastro.

Non è ammissibile l'uso contiguo dei due tipi di tamponamento.

Il tamponamento in muratura dovrà presentare aperture di facciata adeguate al carattere tipologico riconosciuto per analoghe costruzioni presenti in zona e portate ad esempio nella documentazione allegata al progetto di costruzione.

6.1.3.6) Le coperture

Saranno inclinate, con struttura in legno, protette con manto in cotto (coppi), con gronde in legno o cornicioni intonacati (adeguate sia nel disegno che nel materiale all'originario).

6.1.3.7) Le pavimentazioni

Le pavimentazioni esterne esistenti dovranno essere mantenute e se necessario integrate con il medesimo materiale, quelle di nuova realizzazione utilizzeranno acciottolato, cubetti di porfido o pietra naturale. E' escluso l'uso dell'asfalto e del cemento. Gli spazi liberi potranno essere sistemati a verde.

Non é ammessa la costruzione di qualsiasi struttura aperta anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi o aggetti in generale, pensiline ecc.).

6.1.4) Recinzioni:

Lo spazio della corte deve restare unitario indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà.

Le recinzioni consentite saranno con i materiali e nelle forme tipiche del luogo o con recinzione metallica e piantini in ferro se mascherata con siepe e con altezza non superiore a m. 1,50.

E' fatto obbligo il mantenimento e la conservazione degli elementi caratteristici originari: muri di recinzione in pietra portali ecc..

6.1.5) Arredo stradale

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti. Le insegne luminose e le scritte pubblicitarie non potranno essere disposte a bandiera.

6.1.6) Superfetazioni

Per gli episodi di irrilevante valenza edilizia come: tettoie, baracche, strutture in avanzata fase di degrado, superfetazioni ecc., regolarmente assentiti, sono ammessi, fatti salvi eventuali riutilizzi nell'ambito di Piani di Recupero, solo interventi di manutenzione ordinaria.

6.1.7) Edifici agricolo-produttivi (cascine)

Per quanto riguarda le realtà edilizie (cascine) fuori dalla perimetrazione dei Nuclei Antichi, e individuate nella Tavola PR 8, saranno assoggettate alle medesime modalità d'intervento del patrimonio edilizio esistente in Centro Storico in funzione della classificazione loro assegnata (Tav. PR 9).

6.2 Articolazione in sottozone e modalità d'intervento

L'ambito dei Nuclei Antichi, si articola in sottozone (A1; A2; A3; A4; A5; A6) individuate nella specifica tavola PR 7.

A1 - edifici monumentali e/o di notevole valenza architettonica e ambientale che costituiscono una significativa presenza nella struttura urbana originaria.

MODALITA' DI INTERVENTO:

sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e/o restauro e risanamento conservativo. E' prescritta la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti e delle murature portanti antiche, con l'eliminazione di eventuali elementi estranei ed il ripristino dei caratteri originari.

A2 - edifici di valenza ambientale, con caratteristiche tipologiche integre, che mantengono la leggibilità degli elementi e delle forme architettoniche originarie, anche se di non elevato pregio artistico.

MODALITA' DI INTERVENTO:

sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e restauro conservativo esterno nel rispetto del disegno di facciata.

Tali interventi devono mantenere inalterate le caratteristiche dell'impianto tipologico, gli elementi architettonici che ne valorizzano la presenza ed essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori.

A3 - edifici di valenza ambientale, con caratteristiche tipologiche riconoscibili ma in parte compromesse e che necessitano di recupero funzionale.

MODALITA' DI INTERVENTO:

sono ammessi interventi di ristrutturazione con esclusione della demolizione e ricostruzione. È ammessa la demolizione parziale solo attraverso l'analisi e il riscontro con i sedimenti storici; eventuali elementi o porzioni incompatibili con i sedimenti potranno essere oggetto demolizione fermo restando il mantenimento di un coerente disegno complessivo e senza recupero volumetrico della parte demolita.

Gli interventi devono essere orientati al mantenimento dei caratteri dell'edificio, degli elementi architettonici significativi preesistenti (volte, pilastri, colonne, cornici/marcapiani ecc.) e dei caratteri del contesto in cui l'edificio è inserito.

Sarà ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la ricomposizione di facciata a condizione che:

- il nuovo disegno di facciata sia conforme e coerente ai caratteri ambientali degli edifici appartenenti al tessuto urbano circostante in cui si inserisce a tale riguardo si fa riferimento anche a quanto indicato al punto 6.1.3.2;
- sia dimostrata la inevitabilità dell'intervento sulla facciata per garantire un riuso funzionale dell'immobile e/o il rispetto delle norme igienico sanitarie;
- non vengano rimosse volte o solai e/o altri elementi di pregio storico/artistico;

Per quanto attiene interventi su edifici che presentano portici o portici e logge si fa riferimento a quanto indicato al punto 6.1.3.5.

A4 - edifici di interesse ambientale con caratteristiche tipologiche non riconoscibili e senza specifiche qualità architettoniche

MODALITA' DI INTERVENTO:

sono ammessi interventi di ristrutturazione con obbligo di mantenimento dell'impianto planivolumetrico e dell'area di sedime per gli edifici che costituiscono cortina stradale continua.

Per tutti gli altri edifici della medesima classe, è ammessa la ristrutturazione senza obbligo di mantenimento del sedime, ma nell'ambito di un coerente ridisegno della struttura urbana del Centro Storico.

A5 - edifici privi di interesse ambientale e tipologico e/o di recente realizzazione.

MODALITA' DI INTERVENTO:

Fatte salve le volumetrie esistenti, sono ammesse tutte le modalità di intervento. Si applicano le norme del tessuto urbano consolidato – B –

A6 -riguarda episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia (tettoie, baracche, strutture in avanzata fase di degrado, ecc.) che costituiscono le superfetazioni

MODALITA' DI INTERVENTO:

si veda quanto indicato al punto 6.1.6.

Art.7 Piani di Recupero

Il Progetto di Piano di Recupero, sarà finalizzato al recupero ed al riordino del tessuto urbano e dovrà essere esteso, nelle sue previsioni, all'intero comparto individuato nelle tavole di piano.

All'interno dei Piani di Recupero devono intendersi vincolanti le norme di cui agli edifici classificati A1, A2 e A3.

Nell'ambito dell'attuazione del P.R. dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla vigente normativa, garantendo in ogni caso, il reperimento di una quota di parcheggi pertinenziali almeno pari ad 1 posto auto per ogni alloggio.

Le altezze massime saranno fissate dal progetto stesso.

7.1) documentazione a corredo del piano di recupero

- 1) rilievo planimetrico dello stato attuale dei vari piani e delle coperture con le indicazioni altimetriche di ogni alloggio in scala non inferiore a 1:200;
- 2) rilievo dello stato attuale dei prospetti esterni e interni in scala non inferiore a 1:200;
- 3) estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
- 4) progetto di trasformazione interna degli alloggi per ogni piano degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- 5) progetto di trasformazione dei prospetti esterni e interni in scala non inferiore a 1:200;
- 6) almeno due sezioni verticali significative in scala non inferiore a 1:200;
- 7) disegni di rilievo di tutti gli elementi di pregio architettonico/artistico presenti in scala, a seconda dei casi 1:50-1:20;
- 8) progetto particolareggiato degli spazi inedificati con l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;
- 9) adeguata documentazione fotografica;
- 10) precisazioni relative all'arredo stradale;

- 11) relazione descrittiva delle strategie e dei gradi d'intervento previste dal piano relativamente alla classificazione degli edifici, delle destinazioni d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie edilizie di nuovo inserimento;
- 12) Previsione di spesa;
- 13) Eventuali norme esecutive particolari;

7.2) Obbligatorietà dei piani di recupero

Fermo restando quanto già stabilito dalle presenti norme, è fatto obbligo di procedere con Piano di Recupero per gli interventi interessanti superfici lorde di pavimento (s.l.p.) superiori a 1.500 mq, con o senza cambiamento di destinazione d'uso.

Gli interventi riguardanti corpi secondari, riconducibili all'esigenza di creare posti auto coperti, ancorchè comportanti limitati incrementi e o variazioni dei sedimi, possono essere assentiti, previo verifica di compatibilità da parte dell'Ufficio Tecnico, con Permesso di costruire senza ricorso al piano di recupero.

Art. 8 Destinazioni d'uso previste e ammissibili

Le destinazioni d'uso ammissibili entro il perimetro dei Nuclei Antichi sono le seguenti:

- servizio pubblico e/o residenziale;
- attività commerciali di vicinato;
- attività artigianali di servizio;
- destinazioni ad uffici e studi professionali;

È tassativa l'esclusione di nuove attrezzature per l'allevamento intensivo o comunque agricola non compatibile con la destinazione residenziale.

In caso di cambio d'uso a fini residenziali è fatto obbligo la reperibilità dei parcheggi pertinentziali ai sensi della L. 122/89.

Nei nuclei Antichi, l'apertura di esercizi commerciali attraverso cambio d'uso, in edifici già a destinazione residenziale, fermo restando la dimostrata impossibilità di una loro effettiva individuazione, non è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinentziali.

Per gli esercizi di vicinato in zona A, realizzati mediante il riuso di immobili residenziali esistenti, è facoltà del Comune monetizzare il 100% degli standard, qualora sia accertata la fruibilità e l'accessibilità degli esercizi mediante la presenza di spazi di sosta in aree limitrofe.

Art. 9 Documentazione (permesso di costruire, DIA, ecc.)

- a) Stralcio del P.G.T. vigente e stralcio della tavola PR 7 con individuazione dell'edificio o edifici oggetto di intervento;
- b) Stralcio Normativa;
- c) Relazione tecnica illustrativa del progetto;
- d) Documentazione fotografica a colori estesa agli edifici contermini;
- e) Planimetria in scala 1:200 estesa agli edifici contermini; tale planimetria dovrà evidenziare, in modo schematico, i seguenti elementi:
 - zone porticate e/o loggiate;
 - indicazione degli accessi ai singoli edifici;
 - indicazione di eventuali superfetazioni;
 - elementi significativi (pavimentazioni, pozzi, ecc.);
- f) Planimetria generale di rilievo con indicato lo schema fognario esistente;
- g) Planimetria generale di progetto con indicato lo schema fognario di progetto;
- h) Progetto architettonico in scala 1:50, opportunamente quotato, corredato dai seguenti elaborati:
 - piante, prospetti e sezioni di rilievo;
 - piante prospetti e sezioni di progetto;
 - piante prospetti e sezioni di confronto;
 - tavola con rappresentazione in scala adeguata degli elementi architettonici significativi (se presenti).

I prospetti dovranno estendersi almeno alle facciate del primo edificio posto alla sinistra e alla destra.

Gli elaborati dovranno contenere le quote altimetriche relative ad ogni orizzontamento, le misurazioni d'ingombro e dei locali, nonché le altezze (nel caso di locali voltati dovranno essere

indicate le altezze di imposta e di colmo delle volte), le dimensioni delle finestrate e le altezze di imposta e di colmo (sotto assito e sottotrave).

L'elenco sopraindicato non esclude la presentazione di ulteriori elaborati richiesti dalla normativa vigente in tema di superamento delle barriere architettoniche.

ALLEGATO A

Il presente allegato si riferisce al Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia individuato dal P.T.C.P di Brescia nell'Allegato II alle N.T.A.-"Il sistema del paesaggio dei beni storici".

L'elenco relativo al Comune di Alfianello è il seguente:

	Vincolo Decretato vincolo ex lege	
Chiesa SS.Ippolito e Cassiano	D.M. 24/04/1912	
Torre civica	D.M. 24/04/1912	
Edificio denominato "stabile Piazza, via Cavour (e zona di rispetto)	D.M. 23/01/1995	art.1
Villa Bellini già Emili con rustici annessi e parco	D.M. 10/02/1996 D.M. 23/12/1997	artt.1-3-21
Ex Palazzo Pavoni (Municipio)		art.4
Piazza Roma		art.4
Stabile "Bosco"		art.4
Stabile "Costa"		
Chiesa di San Rocco		
Casa Sozzi		
Casa, via Dante		
Casa Castello		
Casa Avogadro		
Cimitero (del Tagliaferri)		
Chiesa B.V. del Gavatino		
Chiesa S. Giovanni Battista		
Chiesa S. Maria Assunta		
Campanile S. Giovanni al Ricovero		

ULTIMA PAGINA