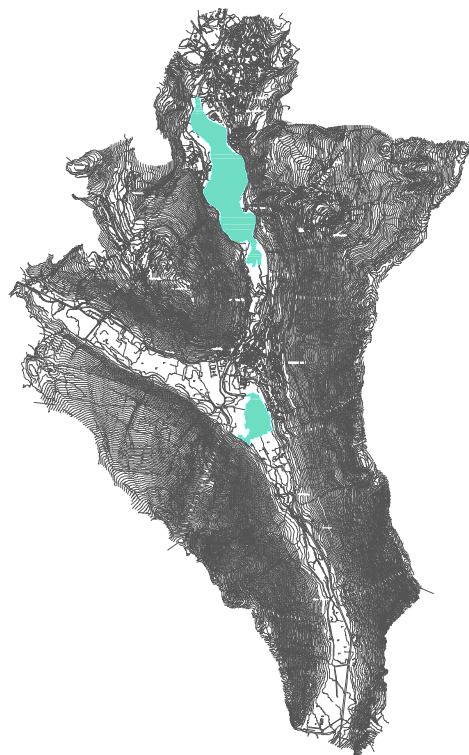


COMUNE DI VALGANNA
Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE ADOZIONE

1. QUADRO CONOSCITIVO DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E STORICHE
2. NORMATIVA DI ATTUAZIONE
3. CENSIMENTO DEI CENTRI STORICI E NORMATIVA SPECIFICA

3. CENSIMENTO DEI CENTRI STORICI E NORMATIVA SPECIFICA

IL PROGETTISTA

NORME DI ATTUAZIONE

Indice

1. Oggetto della presente normativa	pag. 3
2. Riferimento alle N.T.A. del P.G.T. 2000	pag. 3
3. Obiettivi specifici della normativa di dettaglio dell'art. 19	pag. 4
4. Documentazione costitutiva della presente normativa	pag. 5
5. Stato attuale	pag. 6
6. Limitazione alle innovazioni. Parcheggi	pag. 6
7. Gli interventi edilizi previsti	pag. 7
8. Usi ammessi, cambiamento di destinazione d'uso	pag. 8
9. Norme che regolano gli interventi edilizi nelle singole corti	pag. 9
10. Norme generali che regolano gli interventi sugli edifici affacciati sulle corti.	pag. 10
11. Norme che regolano gli interventi edilizi sui prospetti affacciati sugli spazi pubblici parcheggi	pag. 11
12. Trattamento della cortina perimetrale del nucleo antico	pag. 12
13. Coperture	pag. 12
14. Sottotetti	pag. 12
15. Pavimentazioni cortili	pag. 13
16. Modalità di presentazione dei progetti	pag. 13
17. Recinzioni e cancelli	pag. 14
18. Abilitazione all'esecuzione delle opere: permesso di costruire autorizzazione, D.I.A.	pag. 14
19. Abilitazione al cambio di destinazione d'uso	pag. 14
20. Antenne tradizionali, paraboliche o per telefonia	pag. 15
21. Schemi grafici tipologici	pag. 15

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
NEI NUCLEI ANTICHI A GANNA, ABBAZIA, CASERE,
CAMPOBELLA, MONDONICO, BOAREZZO, GHIRLA, GERIZZO**

1.

Oggetto delle presenti norme

Le Norme di attuazione per nuclei antichi costituiscono integrazione e specificazione di dettaglio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT.

La perimetrazione dei nuclei antichi sottopone alla presente normativa tutti gli edifici in essi compresi.

2.

Riferimento alle N.T.A. del PGT

La presente normativa per quanto riguarda le zone A costituisce dettaglio normativo dell'art. 19.

3.

Obiettivi specifici della normativa di dettaglio dell'art. 19 N.T.A. del PGT

Obiettivo specifico che dovrà essere tenuto presente per ogni intervento di riuso, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, innovazione integrativa è la conservazione dei caratteri storici esistenti che dovrà avere particolare riguardo alle tipologie costruttive, abitative e rustiche, ai materiali impiegati e ai caratteri stilistici permanenti.

Le prescrizioni particolari per ciascun edificio sono riportate nelle schede denominate "modalità" per eventuali interventi.

Dovranno essere con particolare cura evitati interventi di presunto 'ammodernamento' che hanno compromesso in larga misura l'identità del centro storico.

Dovranno essere favoriti interventi di pulizia edilizia, di valorizzazione dei segni della storia.

Ogni necessario intervento innovativo dovrà inserirsi con delicatezza nel contesto esistente avendo come obiettivo prevalente la conservazione delle tipologie edilizie storiche e la ricompattazione cromatica del nucleo antico con riferimento alle tonalità degli impasti di calce sette-ottocentesca.

Le nuove destinazioni d'uso ammesse, le esigenze abitative attuali con la necessaria dotazione di servizi igienici, di impianti tecnologici, di luoghi di ricovero degli automezzi privati dovranno essere soddisfatte con tale spirito.

Si tratta di promuovere l'impegno di tutti, dai cittadini all'Amministrazione pubblica, perché i nuclei antichi siano valorizzati dal riuso abitativo e dal mantenimento o nuovo inserimento di servizi dei residenti, assicurando la memoria della vita secolare di una comunità, la sua identità: in ciò consistono infatti le ragioni della sua salvaguardia.

La normativa considera in dettaglio:

1. le corti esistenti e ciascun edificio che si affaccia sulle stesse
2. gli affacci degli edifici sugli spazi pubblici e privati
3. gli affacci degli edifici sul perimetro della zona A
4. le aree libere periferiche al nucleo antico comprese nella delimitazione di Piano.

Di ogni edificio, dei suoi affacci verso i cortili, gli spazi pubblici e privati, sul perimetro della zona A sono indicate le prescrizioni, le possibilità, i limiti per la conservazione, l'eventuale limitata integrazione, la modifica della situazione esistente nelle schede denominante "modalità" per eventuali interventi.

4.

Documentazione costitutiva della normativa di dettaglio dell'art. 19

E' indicata nel testo dell'art. 19 medesimo.

5.

Stato attuale

Il nucleo antico è descritto, allo stato attuale, considerando la sua articolazione come da documentazione allegata planimetrica, fotografica, descrittiva.

6.

Limitazione alle innovazioni

Nell'ambito del nucleo antico A 1 non sono ammesse nuove volumetrie e/o incrementi della SLP salvo reintegrazioni eventuali limitate di volumetria di cui esistono ancora parti e/o testimonianze significative o volumi rustici semplici per il ricovero di automezzi.

I nuovi parcheggi possono essere assicurati nei seguenti modi

- a) ricavando convenientemente in ambienti a piano corte spazi interni adeguati con rispetto delle tipologie prescritte all'art. 9 e senza interferenze con le abitazioni esistenti
- b) con la realizzazione di box auto interrati (secondo le tipologie della scheda 6) a servizio della singola corte, ove sia consentito dalle schede allegate all'art.9 delle N.T.A. nel nucleo antico A1
Altre eventuali modalità sono riportate nelle schede allegate all'art. 9
- c) con la realizzazione di parcheggi privati fuori terra (secondo la tipologia della scheda 5) se realizzati su area privata secondo le prescrizioni contenute nelle schede allegate all'art. 9
E' consentito anche di ricavare rampe di accesso private su area privata -con esclusione delle corti- per raggiungere parcheggi interrati.
- d) con l'asservimento entro il raggio di m. 200 di area a parcheggio corrispondente al fabbisogno (ipotesi che corrisponde al caso dell'art. 11.4 delle N.T.A. del PGT)

Ogni nuova realizzazione di cui alle lettere b) e c) deve essere oggetto di piano attuativo –approvato dal Consiglio comunale- che precede il rilascio del permesso di costruire.

E' consentito utilizzare rustici e ripostigli esistenti per ricovero automezzi.

Qualora fosse dimostrata la impossibilità di assicurare nei modi previsti in a), b) e c) la dotazione richiesta, l'Amministrazione comunale potrà richiedere una monetizzazione corrispondente agli oneri che assumerà per la realizzazione di spazi a parcheggio adeguati.

7.

Gli interventi edilizi previsti

Si riferiscono alle tipologie dell'art. 17 delle N.T.A. del PGT riportate all'art. 4.3 delle presenti norme con la precisazione che per caratteristiche preesistenti si considerano quelle anteriori al 1952, data che si assume convenzionalmente come riferimento.

1. manutenzione ordinaria (MO)

Per le descrizioni degli interventi considerati come manutenzione ordinaria si fa anche riferimento al D.G.R. 25/09/98 n. 6 e all'elenco delle opere ammesse contenuto nell'allegato 'A'.

2. manutenzione straordinaria (MS)

Dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ante 1952, con la conservazione di ogni preesistenza che assicuri le prestazioni richieste dalla destinazione d'uso sotto il profilo statico.

Le nuove installazioni impiantistiche non dovranno incidere sulle tipologie costruttive storiche.

Per le descrizioni degli interventi considerati come manutenzione straordinaria si fa anche riferimento al D.G.R. 25/09/98 n. 6 e all'elenco delle opere ammesse contenuto nell'allegato 'A'.

3. restauro e risanamento conservativo (RRC)

E' rivolto alla conservazione dell'esistente.

Ogni eventuale reintegrazione di parti dell'edificio dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e formali esistenti, comprese le parti in pietra e gli intonaci di facciata che dovranno essere colorati in pasta di gamma rustica, colore degli impasti di calce delle edificazioni sette-ottocentesche.

Ogni eventuale tinteggiatura dei prospetti proposta attraverso un confronto documentato con i prospetti adiacenti dovrà avere comunque caratteristiche molto tenui e trattamento non compatto ma acquerellato del colore.

Per le descrizioni degli interventi considerati come restauro e risanamento conservativo si fa anche riferimento al D.G.R. 25/09/98 n. 6 e all'elenco delle opere ammesse contenuto nell'allegato 'A' (D.G.R. 25/09/98 n. 6)

4. ristrutturazione con vincoli (RV)

E' condizionata alla presenza di superstiti elementi tipologici e formali da conservare indicati nella normativa specifica di ogni corte e dei singoli edifici. E' sempre escluso lo svuotamento degli edifici esistenti.

Per le descrizioni degli interventi considerati come ristrutturazione con vincoli si fa anche riferimento al D.G.R. 25/09/98 n. 6 e all'elenco delle opere ammesse contenuto nell'allegato 'A' alla voce 'ristrutturazione edilizia' con il limite dei vincoli indicati nelle presenti norme relativi alle singole corti e allo specifico edificio per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche, le finiture e il colore dei prospetti verso gli spazi pubblici e privati.

5. ristrutturazione senza vincoli (RSV)

E' concessa salvo verifica in corso d'opera di presenze non rilevabili a priori di tipologie ed elementi costruttivi significativi.

Per le descrizioni degli interventi considerati come ristrutturazione senza vincoli si fa anche riferimento al D.G.R. 25/09/98 n. 6 e all'elenco delle opere ammesse contenuto nell'allegato 'A'.

6. sostituzione edilizia (SE)

E' consentita a richiesta per edifici posteriori al 1952 privi di qualità architettonica

Per le descrizioni degli interventi considerati come sostituzione edilizia si fa anche riferimento al D.G.R. 25/09/98 n. 6 e all'elenco delle opere ammesse contenuto nell'allegato 'A' alla voce 'ricostruzione edilizia'.

7. demolizione senza ricostruzione (D)

E' richiesta dall'Amministrazione o è consentita quando l'edificazione considerata ha caratteri impropri – definibili come superfetazioni – di realizzazione recente e impropria rispetto all'ambito edificato considerato

8. nuova edificazione (NE)

E' consentita esclusivamente come edificazione reintegrativa di situazioni storiche preesistenti e perdute valutando le situazioni caso per caso e utilizzando tipologie preesistenti.

8.

Usi ammessi, cambiamento di destinazione d'uso

Sono sempre esclusi i sopralzi e gli ampliamenti innovativi degli edifici esistenti.

Sono regolati dagli art. 5 e 6 delle N.T.A. del PGT in vigore oltrechè dalla L.R., 15 gennaio 2001 n. 1.

Nell'ambito del nucleo antico A non sono ammesse attività industriali e della grande distribuzione commerciale. Non sono ammessi allevamenti di animali. La destinazione residenziale è principale e assolutamente preminente. Sono ammessi uffici di servizio pubblico, commerciale tradizionale, bar e luoghi di ristoro, attività amministrative private, attività professionale e artistiche, artigianato di servizio alla residenza, artigianato artistico, raccolte di attività storiche e d'arte, biblioteche, alberghi, pensioni, affittacamere.

9.

Norme che regolano gli interventi edilizi nelle corti

Per ogni corte vale il criterio generale del mantenimento, restauro, valorizzazione di tutte le preesistenze tipologiche, costruttive, di dettaglio che appartengono alla storia della formazione e trasformazione del nucleo antico fino al 1952.

Non è consentita la chiusura –anche con vetrate- di portici e loggiati.

Potrà essere consentita la chiusura con vetrate di logge e portici isolati che permettano la connessione necessaria fra ambienti dello stesso alloggio.

Si avrà cura per il mantenimento e il restauro dei pozzi ancora esistenti.

I termini usati nelle schede allegate relative alle diverse corti e agli edifici affacciati sulle stesse hanno il seguente significato:

conservazione tipologica: si riferisce al mantenimento degli organismi architettonici o costruttivi presenti ed evidenziati nelle schede dello stato attuale da conservare

reintegrazione tipologica: richiede il recupero delle tipologie preesistenti a modifiche successive estranee all'edificio

conservazione dettagli: si riferisce ad elementi architettonici singoli o costituenti parti dell'edificio da conservare nonché ad eventuali presenze di affreschi, decorazioni, di sculture

interventi consentiti: stabiliscono, con riferimento allo stato attuale, gli interventi ammessi

10.

Norme generali che regolano gli interventi sugli edifici affacciati sulle corti.

Gli intonaci dei prospetti, delle logge, dei porticati, dovranno essere unificati, realizzati con intonaco rustico colorato in pasta con la tinta degli intonaci del passato. In caso di tinteggiature si dovranno usare materiali traspiranti con effetto non compatto ottenuto mediante spugnatura.

La proposta cromatica dovrà essere rapportata alle presenze cromatiche adiacenti sulla base di documentazione grafica comparativa che dovrà essere presentata e di campionature proposte in luogo.

Le gronde dovranno sempre essere in legno colore noce, i canali a profilo semicircolare.

Le aperture delle finestre dovranno mantenere le attuali configurazioni. Nuove eventuali aperture di finestre manterranno il rapporto larghezza / altezza di 1/2.

I serramenti dovranno essere in legno a due ante.

Le persiane saranno a stecche (gelosie) o ad ante piene con riferimento alle preesistenze dei prospetti esistenti in adiacenza.

Le inferriate avranno colore grigio ferro e dovranno ripetere il disegno semplice delle inferriate della tradizione.

I davanzali saranno sempre in pietra beola o serizzo martellinati con lo spessore minimo di cm. 5.

La zoccolatura potrà essere in intonaco di cemento e calce stollato, in pietra beola o serizzo martellinato tenendo conto degli edifici adiacenti.

Sono ammesse chiusure di sicurezza (porte di ingresso) esclusivamente eseguite con pannellature in legno a fasce orizzontali con riferimento ai portoncini della tradizione.

I balconi dovranno essere in pietra e i parapetti in ferro a disegno semplice seguendo le configurazioni tradizionali esistenti.

Le aperture di accesso ai ricoveri di automezzi dovranno essere coordinate tipologicamente alle caratteristiche dei portici a pilastri esistenti.

11.

Norme che regolano gli interventi edilizi sui prospetti affacciati sugli spazi pubblici

Le tavole allegate rappresentative dei prospetti degli edifici sugli spazi pubblici presentano lo stato attuale tipologico degli stessi.

Ogni intervento di manutenzione, restauro, eventuale ristrutturazione dovrà rispettare tale stato attuale salve le prescrizioni specifiche delle norme riguardanti i dettagli dei componenti i prospetti stessi e il loro colore.

Gli intonaci dei prospetti, degli androni dovranno essere, in caso di rifacimento, eseguiti con intonaco rustico colorato in pasta, preferibilmente con tinte degli intonaci del passato.

In caso di tinteggiatura si dovranno usare materiali traspiranti con effetto non compatto ottenuto mediante spugnatura.

Sono ammesse tinte diverse, con colori molto tenui della terra. La proposta cromatica dovrà essere rapportata alle presenze cromatiche adiacenti sulla base di documentazione grafica e fotografica comparativa che dovrà essere presentata e di campionature proposte in luogo.

Le gronde dovranno sempre essere in legno colore noce, i canali a profilo semicircolare in rame.

Le aperture delle finestre dovranno mantenere le attuali configurazioni. Nuove eventuali aperture di finestre manterranno il rapporto larghezza altezza di 1 a 2.

I serramenti dovranno essere in legno a due ante.

Le persiane saranno a stecche (gelosie) o ad ante piene con riferimento alle preesistenze dei prospetti esistenti in adiacenza.

Le inferriate avranno colore grigio ferro e dovranno ripetere il disegno semplice delle inferriate della tradizione.

I davanzali saranno sempre in pietra beola o serizzo martellinati con spessore minimo di cm. 5.

La zoccolatura potrà essere in intonaco di cemento e calce stollato o in pietra beola o serizzo martellinato tenendo conto degli edifici adiacenti.

In caso di aperture a piano terreno verso le vie di esercizi commerciali o di attività di servizio le aperture dovranno mantenere gli allineamenti di architrave con le finestre adiacenti.

La larghezza delle aperture non potrà superare i m.1,35 eventualmente ripetuti in adiacenza con interposti pilastri.

Sono ammesse chiusure di sicurezza esclusivamente eseguite con pannellature in legno a fasce orizzontali con riferimento ai portoncini della tradizione.

Le riquadrature dei portoncini saranno in pietra beola o serizzo martellinati della larghezza minima sulle fronti di cm. 10.

Le soglie saranno sempre in pietra beola o serizzo martellinati.

I prospetti sugli spazi pubblici rappresentano lo stato di fatto. Gli allineamenti di gronda esistenti e le aperture dei piani superiori al piano terra sono vincolanti ai fini progettuali.

Sono ammesse variazioni in quota del livello di gronda fino ad un massimo cm. 50 per allineamento alle gronde adiacenti.

All'art. 15.21 sono esplicitate con schemi grafici le modalità di intervento relative ai prospetti sugli spazi pubblici.

12.

Trattamento della cortina perimetrale dei nuclei antichi

La cortina perimetrale dei nuclei antichi dovrà mantenere il carattere di compattezza cromatica originale ottenuta con intonachi di calce.

Modeste variazioni cromatiche potranno essere ammesse con i medesimi criteri e procedimenti indicati per i prospetti che si affacciano sugli spazi pubblici.

Valgono per la cortina perimetrale le prescrizioni dei punti 10 e 11 per i prospetti affacciati nelle corti e sulle vie.

13.

coperture

I manti di copertura dovranno essere sempre eseguiti in coppi tradizionali di colorazione bruna.

14.

Sottotetti

E' consentita la realizzazione di sottotetti abitabili a norma di legge senza modifica dei livelli di gronda e di colmo. Le altezze esistenti di gronda e di colmo degli edifici sono superabili solo in casi specifici, coordinati - per leggere variazioni - con gli edifici adiacenti.

Gli scostamenti in altezza sono consentiti, per quanto riguarda le gronde, solo per allineamento con le gronde adiacenti per una variazione massima di cm. 50.

Il colmo può essere sopralzato della misura massima di cm. 50.

I rapporti aeroilluminanti e le soluzioni architettoniche adottate per il loro soddisfacimento potranno essere realizzati mediante finestre in falda o, eccezionalmente, con abbaini configurati secondo la tradizione presente nel territorio riferibile al periodo storico ottonecento.

15.

Pavimentazioni cortili

Le pavimentazioni dei cortili reintegreranno le pavimentazioni in beola e ciottoli preesistenti. Le zone non pavimentate potranno essere mantenute a prato e/o a limitate coltivazioni domestiche.

Le aree a prato potranno essere ottenute anche con la posa di grigliati non cementiti filtranti che consentano la crescita erbosa

16.

Modalità di presentazione dei progetti

I progetti che non siano di sola ordinaria e straordinaria manutenzione devono riguardare un intero edificio considerato nella sua unità tipologica e funzionale anche se frazionato fra proprietari diversi. L'intervento previsto dovrà quindi ottenere un risultato finale unitario dal piano di spiccato alla copertura compresa.

Qualora si voglia intervenire sulla pavimentazione esistente deve essere indicata una soluzione di pavimentazione unitaria estesa a tutta la corte.

Quando necessariamente siano coinvolte più proprietà il progetto deve recare il consenso dei proprietari interessati.

La domanda sarà presentata su appositi moduli predisposti dall'Amministrazione comunale.

La documentazione deve comprendere:

1. Relazione con sufficiente numero di riprese fotografiche di tutti gli affacci esterni dell'edificio, e di quelli adiacenti, delle eventuali scale, portici, logge; saranno prodotte anche riprese fotografiche delle sistemazioni esterne esistenti e di quelle adiacenti. La relazione farà anche riferimento ad eventuali precedenti interventi sull'edificio.
2. Un estratto di mappa con indicazione dell'edificio interessato
3. Lo stralcio della planimetria del centro storico che riguarda l'edificio interessato e quelli adiacenti e dei loro eventuali affacci su spazio pubblico.
4. Lo stato attuale dell'edificio rappresentato in scala 1:50 con piante di ogni piano e dell'eventuale sottotetto; due sezioni, l'eventuale cantina, prospetti.
5. Il progetto di intervento rappresentato come al punto 4 integrato da:
 - dettagli costruttivi disegnati in scala 1:20 o 1:10
 - indicazione dei materiali che si intende impiegare e prima indicazione della qualità cromatica della facciata.L'intonaco colorato in pasta o la tinteggiatura proposta dovranno essere campionati in luogo prima dell'esecuzione per la quale sarà dato esplicito assenso dell'Amministrazione comunale.
6. Proposta di convenzione ove richiesta dall'Amministrazione.

17.

Recinzioni e cancelli

“...Nelle zone A sono consentite murature in pietrame, eseguite con le procedure e i materiali della tradizione, dove siano da ripristinare antiche partizioni dei cortili e/o degli orti.

L'altezza massima dovrà corrispondere a quella di analoghe murature esistenti in vicinanza. In mancanza di riferimenti vicini, con cui coordinarsi, non dovrà essere superata l'altezza di m. 1,80.

Potranno essere anche realizzate recinzioni, fra gli orti, con rete su muretto in calcestruzzo. Il muretto dovrà avere l'altezza massima di m. 0,20.

L'altezza complessiva della recinzione non dovrà superare i m. 1,80.

La rete deve essere incorporata da siepe...”.

I cancelli dovranno essere eseguiti in ferro e ripeteranno il disegno semplice dei cancelli esistenti anteriori al 1950.

18.

Abilitazione all'esecuzione delle opere: permesso di costruire, autorizzazione, D.I.A.

La documentazione presente che fa parte integrante dell'art. 19 delle N.T.A. del PGT stabilisce criteri generali per l'intervento sugli edifici compresi nel suo ambito: tali criteri devono essere applicati ad ogni intervento proposto mediante la presentazione – da parte dell'interessato – della documentazione richiesta all'art. 16 delle presenti norme.

Per l'importanza di salvaguardare le residue presenze storiche gli interventi proposti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.) per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione
- ottenimento di autorizzazione per le opere di risanamento e restauro conservativo
- ottenimento di permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia, demolizioni, reintegrazioni volumetriche trattate dall'art. 7 delle presenti norme.

L'Amministrazione comunale dovrà svolgere la sua attività di controllo con le modalità e i tempi previsti dalle leggi regionali e nazionali in vigore.

19.

Abilitazione al cambio di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso quando la nuova destinazione d'uso è fra quelle consentite dall'art. 8 delle presenti norme è soggetta a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione comunale.

20.

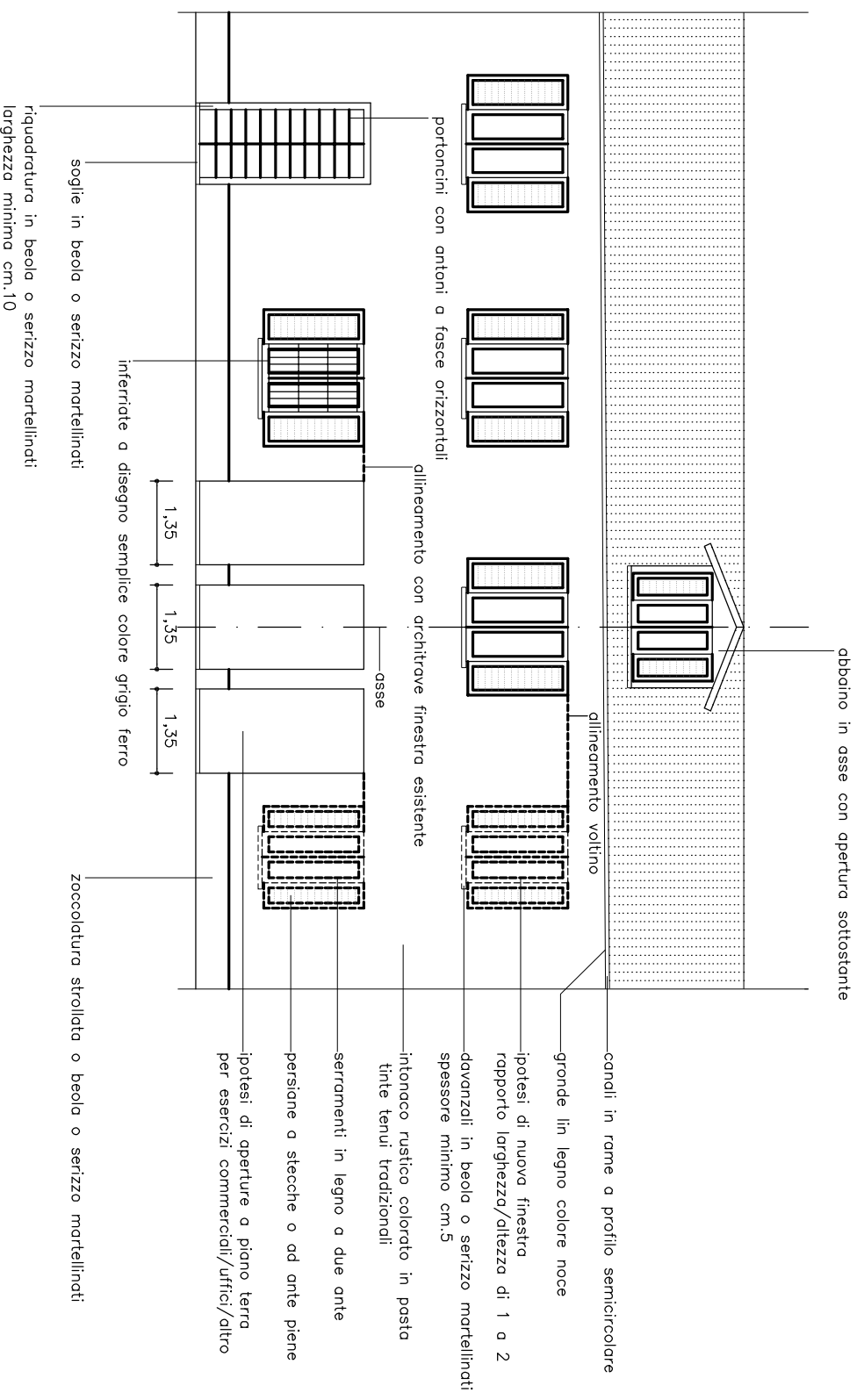
Antenne tradizionali, paraboliche o per telefonia

Subordinatamente all'ammissibilità delle emissioni elettromagnetiche prodotte da tali antenne, la loro apposizione sulle coperture o in altri luoghi del centro storico sono consentite a condizione che non producano impatti paesistici ed estetico-ambientali deturpanti e/o inopportuni.

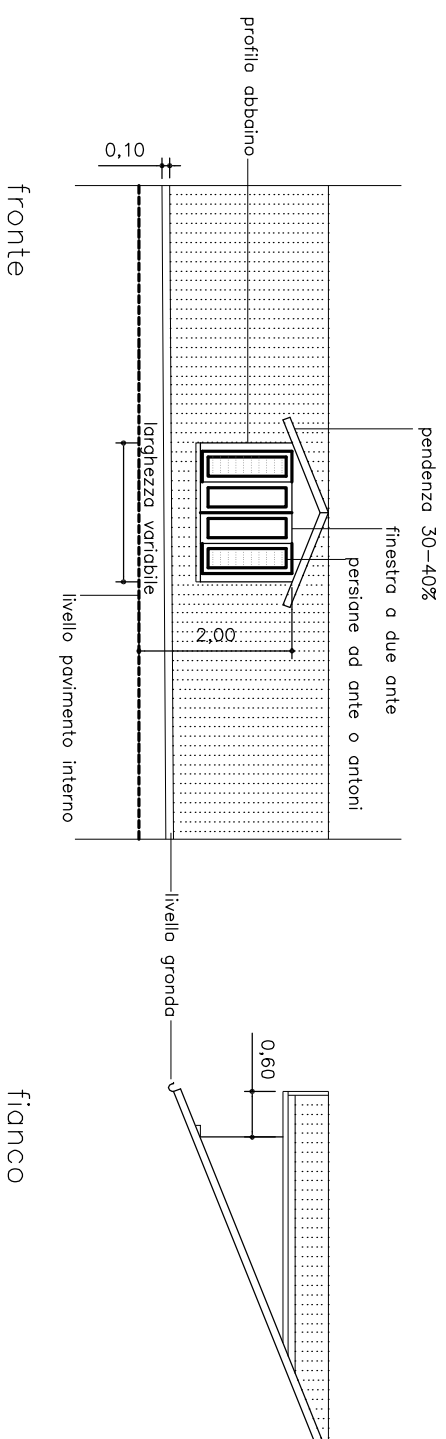
21.

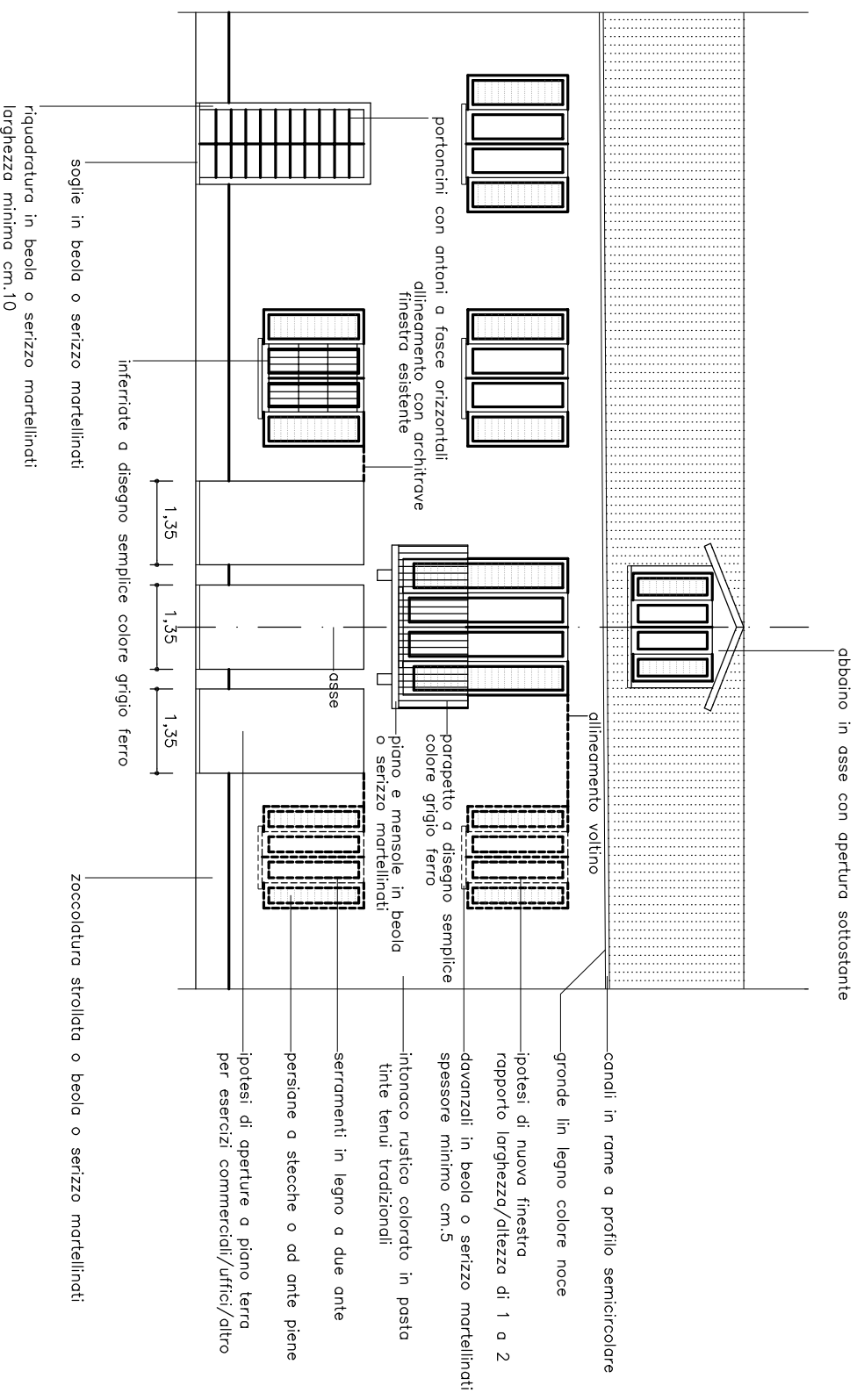
Schemi grafici tipologici

- scheda grafica n. 1
- scheda grafica n. 2



prospetto tipo con affaccio su spazio pubblico





prospetto tipo con affaccio su spazio pubblico