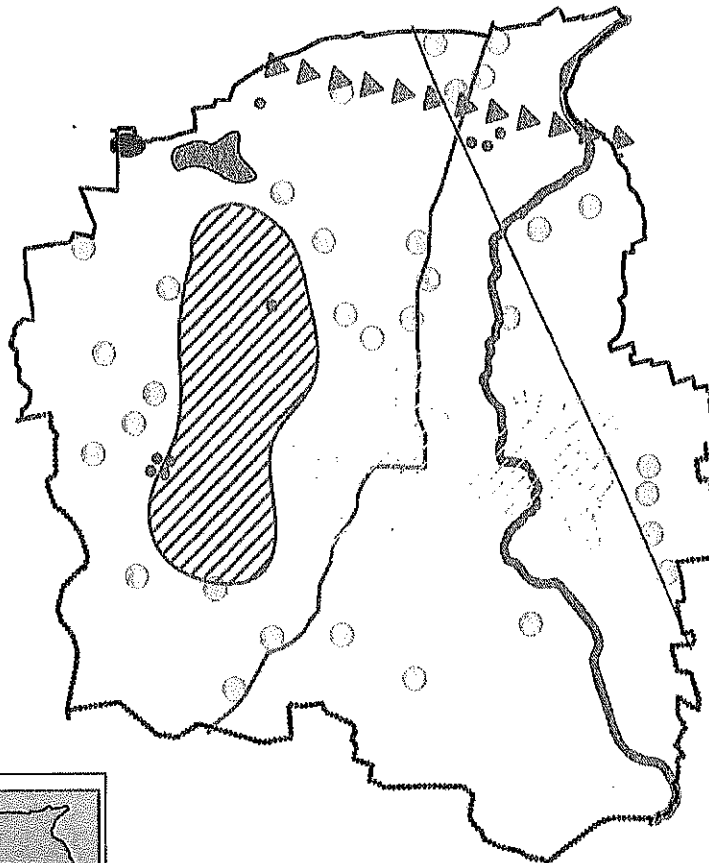
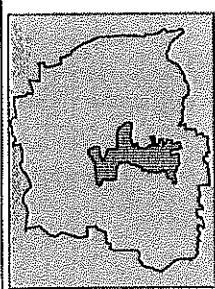


COMUNE DI DOVERA

provincia di cremona



inquadramento territoriale della tavola



V1

luglio 2014

Il Progettista

ARCH. PAOLO MONACI

Collaboratrice

DOT.SSA FRANCESCA RESTEGHELLI

Adozione

Delibera C.C. n. 65 del 16/12/2013

Approvazione

Delibera C.C. n. 28 del 21/07/2014

titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TESTO INTEGRATO

Il Sindaco

L'Assessore ai lavori pubblici

Il Segretario Comunale

Il Gruppo di Progetto

LUCA MENCI (responsabile)
ROBERTO BERTOLI (co-responsabile)

Ambiente e Paesaggio
GIANLUCA VICINI

Collaboratori
LUCA FESTA
MARCO PICCO

fimbro

Adeguato alle controdeduzioni

Adozione

Delibera C.C. n. 28 del 29/04/2010

Approvazione

Delibera C.C. n. 47 del 19/10/2010

V1

NTA

testo integrato

DdP Pds Pdr QC VAS

luglio 2014

LEGENDA SIMBOLI CARTIGLIO:
DdP - DOCUMENTO DI PIANO Pds - PIANO DEI SERVIZI Pdr - PIANO DELLE REGOLE
QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITA'

SEZIONE II – DISCIPLINA DELL'AMBITO STORICO

ART. 61 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IN AMBITO STORICO

1. Le aree dell'Ambito Storico sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.
2. Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di Interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
3. Il PdR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.
4. Il PdR prevede, in attuazione dei principi di difesa e valorizzazione previsti dall'ART. 25 - e delle norme per il settore commerciale di cui al comma 3 dell'0 l'insediamento di funzioni commerciali al piano terra degli edifici dell'Ambito Storico lungo gli assi principali; all'interno dei progetti di ristrutturazione e recupero degli edifici dell'ambito storico, con particolare riferimento a quello di Dovera e Postino, il PdR definisce che siano prioritari interventi che prevedano l'insediamento di funzioni commerciali al piano terra al fine di garantire una idonea disponibilità di servizio commerciale nel territorio comunale; in tal senso l'amministrazione comunale promuove politiche di sostegno finalizzate all'attuazione di tale obiettivo.
5. Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico e M.3 – Categorie di Intervento in Ambito Storico.
6. Il PdR al fine di favorire una coerente riorganizzazione e recupero del centro storico è integrato con l'allegato C – schede degli edifici in ambito storico; tale allegato è organizzato con una parte descrittiva che non ha caratteri di cogenza e una dispositiva con caratteri di cogenza.
7. L'allegato di cui al comma precedente potrà essere integrato e modificato nella sua parte descrittiva con successivi documenti che ne permettano l'accrescimento del grado di completezza; in ogni caso la parte descrittiva dell'allegato C – schede degli edifici in ambito storico ha funzione di verifica di quanto presentato all'atto della richiesta di attuazione delle previsioni.
8. I piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

ART. 62 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE IN AMBITO STORICO

1. Gli Immobili compresi nell'Ambito Storico sono classificati secondo le classi definite alle successive lettere così come riportato nell'elaborato M.2 - Destinazioni d'uso in Ambito Storico. Per le classificazioni differenti dalle seguenti valgono le destinazioni di uso e le modalità di attuazione e in generale le disposizioni derivanti dalle norme dei rispettivi ambiti urbanistici.

a) Edificio o area residenziale

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il Pdr riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'ART. 59 -.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli ART. 64 - e ART. 65 -.

b) Edificio non residenziali

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile.

In questi ambiti è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni di cui al punto a.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli ART. 64 - e ART. 65 -.

c) Area pertinenziale

E' l'area privata, edificata o ineditata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato M.2 - Destinazioni d'uso in Ambito Storico. Le aree così individuate devono essere sistemate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

locali di deposito senza permanenza di persone;
autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'Area pertinenziale è di norma ineditabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'ART. 64 -; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.); fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

E' consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse. Tali autorimesse devono essere inserite organicamente nello spazio aperto. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità primaria pubblica; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente o quelle realizzate a confine devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel Regolamento Edilizio.

Qualora sulle aree pertinenziali insistessero manufatti ascrivibili alla tradizione costruttiva locale (porticati, androni di ingresso, pavimentazioni originarie, etc), tali elementi devono essere conservati, valorizzati e correttamente inseriti nel progetto architettonico complessivo degli edifici a cui si riferiscono.

ART. 63 - MODALITA' DI ATTUAZIONE IN AMBITO STORICO

1. Il PdR nelle aree interne all'Ambito Storico si attua mediante:

- Piano Attuativo;
- Intervento diretto.

2. Il Piano Attuativo è obbligatorio qualora individuato nell'elaborato M.3 - Categorie di Intervento in Ambito Storico. Per questi piani valgono le disposizioni contenute nell'allegato B - ambiti di riqualificazione e nel PdS. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- Gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo come definito nel regolamento edilizio;
- Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni di edifici indicati come meritevoli di recupero nell'allegato C - schede degli edifici in ambito storico;
- In ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
- È consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
- Non sono ammessi cambi di destinazione di uso qualora in contrasto con quelle previste dall'allegato B- ambiti di riqualificazione.

3. Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno delle zone di recupero ai sensi dell'ART. 60 -. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'ART. 64 - relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

4. I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dell'ART. 36 -.

ART. 64 - CRITERI DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.
2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.
4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato M.3 - Categorie di intervento in Ambito Storico:

a) Ricostruzione con prescrizioni generali

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze, con la possibilità di una contenuta estensione sull'*Area pertinenziale* per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT salvo nei casi previsti dall'ART. 66 -, ma potrà essere diminuito favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti purché ricadenti in categorie diverse dalla presente. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a quella esistente.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

Qualora la prescrizione di cui alla presente categoria sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'ART. 66 -...r i locali accessori valgono in particolare le disposizioni di cui all'66 comma 4bis.

b) Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche

Trattasi di edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la Slp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT, e salvo quanto previsto dall'ART. 65 -.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a quella esistente.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'ART. 66 -.

c) Ripristino architettonico

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici.

In questa categoria sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio a condizione che:

- non alterino la sagoma dell'edificio;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- siano conformi a quanto disposto dall'ART. 65 -.

E' consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.

E' vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'ART. 66 -.

d) Risanamento e valorizzazione architettonica

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempli della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dal Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'ART. 65 -.

e) Restauro architettonico

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza.

ART. 65 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO STORICO

1. Negli interventi di Ripristino architettonico e di Risanamento e valorizzazione architettonica, di cui al all'articolo precedente, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
 - b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
 - c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
 - d) Al fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
 - e) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
 - f) E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - la chiusura di logge, balconi, ballatoi, ecc..
 - la copertura di terrazzi.
- E' ammesso:
- l'inserimento nei porticati liberi di logge realizzate con strutture in legno e/o ferro;
 - la chiusura dei porticati fino ad un massimo "una tantum" del 50% del Volume esistente. L'utilizzazione del volume dei porticati determina un incremento del peso insediativo, pertanto dovranno essere monetizzati i relativi standard, nelle quantità stabilite all'art.34 delle NTA;
 - l'apertura di nuove finestre, purché siano adeguatamente inserite nel ridisegno di tutta la facciata dell'edificio.
- g) E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
 - h) Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.