

**COMUNE DI VERDELLO**

**PROVINCIA DI BERGAMO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**PIANO DELLE CASCINE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
LEGENDA CLASSI E GRADI DI INTERVENTO  
SCHEDE MODALITA' DI INTERVENTO**

**Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°**

**Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°**

**Progettisti : arch. Giovanni Tinelli – arch. Luca Albani  
( Ottobre 2003 )**

# PIANO DELLE CASCINE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

Art. 1	- Campo di applicazione delle norme e prescrizioni generali	pag. 3
Art. 2	- Contenuti, finalità e definizioni	pag. 4
Art. 3	- Elementi costitutivi	pag. 4

### **TITOLO II - NORME PARTICOLARI E DI INTERVENTO**

Art. 4	- Metodologia degli interventi	pag. 5
Art. 5	- Prescrizioni di intervento	pag. 5
Art. 6	- Classi di intervento	pag. 6
Art. 7	- Gradi di intervento	pag. 8
Art. 8	- Elementi storico, artistici ed ambientali da salvaguardare	pag. 10
Art. 9	- Destinazione d'uso degli edifici	pag. 11
Art. 10	- Cambiamenti di destinazione d'uso	pag. 11
Art. 11	- Aree non edificate	pag. 11
Art. 12	- Osservanza del Regolamento Edilizio	pag. 12
Art. 13	- Obblighi di vicinato	pag. 12
Art. 14	- Inammissibilità di deroghe e di precario	pag. 12

### **TITOLO III - ALTRE PRESCRIZIONI**

Art. 15	- Elementi in contrasto con l'ambiente	pag. 13
Art. 16	- Materiali	pag. 13
Art. 17	- Altezza dei locali - soppalchi	pag. 21
Art. 18	- Locali interrati e seminterrati	pag. 22
Art. 19	- Sottotetti abitabili	pag. 22
Art. 20	- Impianti tecnologici	pag. 22
Art. 21	- Autorimesse private	pag. 22
Art. 22	- Cortili e spazi interni	pag. 23
Art. 23	- Cavedi	pag. 23
Art. 24	- Recinzioni	pag. 23
Art. 25	- Arredo urbano	pag. 23

### **TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art. 26	- Soggetti attuatori del Piano	pag. 24
Art. 27	- Piano Attuativo - Convenzioni	pag. 24
Art. 28	- Intervento sostitutivo Comunale	pag. 25
Art. 29	- Progetti esecutivi - documentazione	pag. 26
Art. 30	- Controllo dei lavori	pag. 26

## TITOLO I - NORME GENERALI

### **Art. 1 -Campo di applicazione delle norme e prescrizioni generali**

Il presente Piano delle Cascine, redatto in variante al Piano Regolatore Generale vigente:

individua e numera ( con la tavola d'inquadramento generale) le cascine;

disciplina ( con le Norme Tecniche d'Attuazione ) gli interventi sui perimetri, aree di rispetto e sugli immobili ricompresi.

Modifica il perimetro di rispetto delle cascine ( CONI OTTICI AMBIENTALI ) e le aree di rispetto delle stesse, individuati alla tavola grafica del Piano Regolatore Generale - n. 2 – Azzonamento.

Le delimitazioni sono riportate con apposito segno grafico negli elaborati di progetto.

Gli edifici ricompresi vengono azzonati parte in **Zona A** :

**Cascina Giavazzi detta Fornace, Cascina la Molina, Cascina S. Grata, Cascina Garlina, Cascina Zarzino di Sopra, Cascina Nervio, Cascina Grina, Cascina Zarzino di Sotto, Cascina Longo, Cascina Ravarolo, Cascina Martina, Cascina SS. Cosma e Damiano, Cascina Trasello Ortolani;**

e parte riconfermati in **Zona E** :

**Cascina Morengane, Cascina S. Giovanni, Cascina Prada, Cascina detta La Fornace, Cascina Trasello.**

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dell'area di rispetto per gli edifici azzonati in **Zona A** é soggetto :

alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, negli elaborati di progetto, nonché, per quanto non espressamente previsto e non in contrasto, alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed in particolare per la Zona A e al Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dell'area area di rispetto per gli edifici azzonati e riconfermati in **Zona E** é soggetto alle vigenti norme del P.R.G.

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del perimetro di rispetto per gli edifici azzonati dal presente Piano in **Zona A** e **Zona E** deve conformarsi alle seguenti prescrizioni :

- non sono consentiti interventi di nuova edificazione in contrasto con le cascine esistenti e con le norme del presente Piano ;
- non è consentita l'installazione di serre di nuova realizzazione;

I nuovi insediamenti dovranno coordinarsi con l'esistente attraverso lo studio di un preliminare progetto di inserimento ambientale e architettonico.

Il Piano persegue la salvaguardia, la tutela e la conservazione del paesaggio agrario, rappresentato anche dalle colture agricole, arboree, siepi e dalle strade bianche, ricomprendendole all'interno del **perimetro di rispetto delle cascine** ( coni ottici ambientali ).

Pertanto all'interno di tale **perimetro** valgono le seguenti prescrizioni normative :

- il filare di **gelsi** presenti a nord della **cascina Garlina** è soggetto a tutela assoluta.
- sulle strade bianche : **vicinale S. Giovanni, via delle Cerase, via Lurano, via della Zambrina**, sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione, perseguendo l'obiettivo della conservazione integrale delle stesse.

Tutte le opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, al fine di realizzare gli interventi edilizi sono a carico dei richiedenti. Restano a carico dell'Amministrazione Comunale le prestazioni previste per la zona agricola.

La superficie delle aree ricomprese nel perimetro di rispetto delle caschine ( CONI OTTICI AMBIENTALI ) – individuata in tinta azzurro nella tav. 2 – Azzonamento del P.R.G. – Variante n. 7 - viene conteggiata al fine della determinazione della capacità edificatoria ai sensi della Legge Regionale n. 93 del 07 Giugno 1980”.

#### **Art. 2 – Contenuti, finalità e definizioni**

Il Piano stabilisce le modalità di intervento per tutte le operazioni, di iniziativa privata e pubblica, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, secondo quanto disposto dalla Legge 5 agosto 1978, n° 457, al fine di garantire:

- il recupero in termini architettonici, distributivi, strutturali e igienici degli edifici aventi carattere storico-artistico e ambientale
- la riqualificazione del perimetro e delle aree interessate e ricomprese;
- la rivitalizzazione e l'integrazione degli insediamenti intesi nel loro complesso quale sommatoria delle componenti umane, strutturali, economiche e sociali.

#### **Art. 3 - Elementi costitutivi**

La presente variante si compone dei seguenti elaborati che costituiscono parte integrante del Piano delle Cascine :

- Relazione illustrativa
- Tavola di inquadramento generale
- Norme tecniche di attuazione
- Legenda classi e gradi di intervento
- Schede ( 1 ÷ 18 ) H – Modalità d'intervento
- Schede ( 1 ÷ 18 ) A – Catalogazione degli edifici e manufatti
- Schede ( 1 ÷ 18 ) B – Classificazione degli edifici e dei manufatti
- Schede ( 1 ÷ 18 ) C – Inquadramento storico
- Schede ( 1 ÷ 18 ) D – Catasto storico
- Schede ( 1 ÷ 18 ) E – Documentazione catastale

- Schede ( 1 ÷ 18 ) F – Estratto P.R.G.
- Schede ( 1 ÷ 18 ) G – Documentazione fotografica
- Allegati visure catastali
- Tavola n. 2 del P.r.g. - Variante 6 – Azzonamento ( stato di fatto )
- Tavola n. 2 del P.r.g. - Variante 6 – Azzonamento ( variante )

## **TITOLO II - NORME PARTICOLARI E DI INTERVENTO**

### **Art. 4 - Metodologia degli interventi**

Gli interventi da attuarsi secondo le prescrizioni, i limiti e le modalità contenuti nelle presenti norme, oltre che avere come finalità prioritarie la salvaguardia, la permanenza dei residenti attuali, il recupero degli edifici esistenti al fine di aumentare le potenzialità residenziali e la rivitalizzazione dei nuclei rurali, dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero, secondo le classi di intervento di cui al successivo art. 6 e nei gradi di intervento di cui al successivo art. 7, deve essere inteso come operazione organica, diretta a conservare, ritrovare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e i valori storico-documentari, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo;
- gli interventi su tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nei limiti del nucleo, con esclusione di quelli investiti da previsioni di rinnovo totale sia architettonico che urbanistico, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali e decorativi, caratterizzanti dal punto di vista storico-architettonico, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, e comunque censiti dalle schede di indagine, garantendone, con opportuni aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
- gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e denunciati;
- potranno essere integralmente ricostruite solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico e alla comprensione di fenomeni storici e culturali;
- gli interventi sostitutivi, sia di rinnovo o di integrazione edilizia che di integrazione, ristrutturazione e completamento urbanistico, sono orientati a riqualificare ambienti urbanistici di cui lo stato di degrado, di compromissione o estraneità all'ambiente rendono improponibile la loro riconferma.

Gli interventi si attuano applicando i contenuti di cui agli artt. 29 – 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e precisamente :

- art. 29 – Definizione degli indici urbanistici
- art. 30 – Modalità di applicazione degli indici

### **Art. 5 - Prescrizioni di intervento**

Il Piano determina per ciascun intervento individuato come operazione unitaria, le seguenti prescrizioni, cui è obbligatorio attenersi in sede di realizzazione:

- **la classe di intervento**, come definita al successivo art. 6, cui viene assegnato l'edificio o parte di edificio oggetto dell'operazione, che determina il livello di vincolo e i gradi di intervento prescritti e ammissibili;
- **il grado di intervento**, secondo le definizioni di cui al successivo art. 7, che individua le opere edilizie prescritte ed ammesse in relazione alla classe di appartenenza;
- le prescrizioni specifiche, individuate nelle tavole allegate, che indicano direttive particolari e vincoli parziali, anche di classe superiore a quella assegnata all'operazione nel suo complesso, riferiti a elementi di particolare interesse o in relazione a opere ritenute inderogabili per la riqualificazione dei volumi architettonici;
- **prescrizioni particolari d'intervento definiti dalla relazione illustrativa al punto : “ norme specifiche “**

### **Art. 6 - Classi d'intervento**

Il piano assoggetta tutti gli interventi ammissibili all'interno dei nuclei, riferiti sia ai volumi edilizi che alle aree libere, alla classificazione del presente articolo.

La classificazione individua:

**a - il grado di vincolo cui è sottoposto l'immobile**

**b - il grado di intervento (v. art. 7) prescritto**

#### **Classe 1 - vincolo assoluto**

Comprende edifici, parte di edificio e aree di pertinenza soggetti a vincolo di intangibilità assoluta e di salvaguardia architettonico-ambientale.

Grado di intervento attribuito : - restauro filologico -

#### **Classe 2 - vincolo parziale conservativo**

Comprende edifici e/o parti di edificio soggetti a vincolo conservativo per le fronti esterne e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione, la distribuzione interna, con il mantenimento della tipologia originaria.

Grado di intervento attribuito

- risanamento igienico-conservativo -

Gradi di intervento ammissibili : - restauro filologico -

#### **Classe 3 - vincolo parziale architettonico**

Comprende edifici e/o parte di edificio soggette a vincolo conservativo limitatamente all'involucro esterno ed alle fronti esterne.

Grado di intervento attribuito : - ristrutturazione edilizia interna fatta salva la salvaguardia delle facciate -

Gradi di intervento ammissibili : - risanamento igienico-conservativo

#### **Classe 4 -vincolo di sagoma e di profilo**

Comprende edifici e/o parti di edificio consolidate nelle loro caratteristiche planimetriche e volumetriche, nonché nei profili.

Grado di intervento : - ristrutturazione edilizia interna ed esterna -

Gradi di intervento ammissibili : - risanamento igienico-conservativo -- ristrutturazione interna -

#### **Classe 5 - rinnovo edilizio a volumetria definita**

Comprende edifici e/o parti di edificio di cui è prevista la ridefinizione formale e volumetrica mediante demolizione e ricostruzione nei limiti planimetrici, volumetrici e di profilo previsto dal Piano.

L'intervento di rinnovo edilizio deve essere orientato a facilitare una lettura chiaramente datata dell'operazione, sia pur rapportata al contesto storico-ambientale.

Grado di intervento attribuito : - ristrutturazione urbanistica mediante unità minima di intervento -

#### **Classe 6 - demolizione**

Comprende edifici e/o parti di edifici e/o costruzioni di cui è prevista la demolizione.

Grado di intervento attribuito : - demolizione -

#### **Classe 7 - integrazione volumetrica**

Comprende parti di edificio di cui è prevista la nuova edificazione in ampliamento verticale di edifici esistenti, allo scopo di riqualificare la situazione ambientale ed i rapporti spaziali e volumetrici di insieme.

Gli interventi dovranno consentire una agevole lettura delle caratterizzazioni formali e/o spaziali dei singoli episodi edilizi, garantendo nel contempo una equilibrata integrazione fra i due momenti.

Grado di intervento attribuito : - ristrutturazione urbanistica-

#### **Classe 8 - ampliamento volumetrico**

Comprende parti di edificio delle quali è prevista la nuova edificazione come ampliamento volumetrico in aderenza a corpi esistenti secondo i limiti planimetrici, volumetrici e di profili prescritti dal Piano, allo scopo di riqualificare la situazione ambientale ed i rapporti spaziali e volumetrici di insieme.

Sono coordinati mediante unità minima di intervento.

Gli interventi dovranno consentire una agevole lettura delle caratterizzazioni formali e/o spaziali dei singoli episodi edilizi, garantendo nel contempo un'equilibrata integrazione fra i due momenti.

Grado di intervento : - ristrutturazione urbanistica -

## **Art. 7 - Gradi di intervento**

I gradi di intervento connessi alle classi di intervento così come individuate dall'art. 6, sono così definiti.

### **Grado 1 - manutenzione ordinaria**

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo, si specifica che:

- per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse elementi originari staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso;
- per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture originari per assicurare continuità di uso;
- per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;
- per integrazione si intende ogni opera, o insieme di opere e prestazioni, che assicura un migliore rendimento ed una maggiore rispondenza alle necessità d'uso di impianti tecnologici e servizi igienici esistenti, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo.

### **Grado 2 - manutenzione straordinaria**

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

### **Grado 3 - restauro filologico**

Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici-formali-strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Complessivamente, l'intervento di restauro deve essere volto a mantenere in efficienza, facilitare la lettura e a trasmettere al futuro le opere, o parti delle stesse, di riconosciuto valore storico-ambientale.

Operativamente sono prescritti i seguenti tipi di intervento:

a - risanamento statico ed igienico degli edifici tendente al mantenimento della loro struttura, tipologia, organizzazione ed apparato formale-decorativo e di tutti gli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante ed organico sviluppo del complesso originario.

b - eliminazione delle alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici dell'opera, nonché dei completamenti "in stile" che falsifichino l'opera stessa.

c - rimodernamento funzionale degli organismi interni nei limiti minimi indispensabili per il corretto mantenimento in uso dell'edificio.

Sono ammesse aggiunte di parti accessorie in funzione statica e modeste modificazioni delle strutture interne ove questo sia richiesto da superiori ragioni di conservazione; gli interventi andranno valutati caso per caso, anche determinando, ove si verifichi una alterazione dell'aspetto esterno, una chiara lettura, per tecnologia e materiali, delle integrazioni.

Sono invece indistintamente proibiti i seguenti interventi:

d - completamenti in stile o analogici, anche in forme semplificate, di porzioni volumetriche e/o particolari decorativi mancanti, anche nel caso esistano elementi che documentino l'aspetto originario dell'opera.

e - rimozioni e demolizioni che cancellino il passaggio dell'opera attraverso i tempi (con esclusione degli interventi di cui al precedente punto b)

f - rimozione e ricostruzione (o ricollocazione) in luoghi diversi da quelli originari di parti e/o elementi decorativi, a meno che ciò non sia determinato da superiori ragioni di conservazione.

g - alterazione delle condizioni accessorie o ambientali.

#### **Grado 4 - risanamento igienico-conservativo**

Il risanamento igienico-conservativo consiste nel:

a - recupero e conservazione degli elementi sia esterni che interni caratterizzanti, sotto il profilo urbanistico, architettonico-ambientale, strutturale, artistico-culturale con valorizzazione dell'involucro nelle sue principali caratteristiche architettoniche di insieme.

E' consentita la possibilità di interventi sull'impianto strutturale e distributivo sia per consolidare e/o completare l'organismo edilizio esistente sia per pervenire a nuovi tipi edilizi compatibili con le caratteristiche tipologiche di base o ad esse organicamente assimilate al fine, anche, di adeguarle a nuove o mutate destinazioni funzionali.

b - l'adeguamento degli spazi secondari, non strutturali e non superfetativi, alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica, consone alle funzioni compatibili.

Sono consentite, negli spazi neutri, intesi come spazi non caratterizzati sotto l'aspetto formale ed architettonico e privi di valenza strutturale; sistemazioni ai fini del risanamento igienico-distributivo anche con spostamento di solai intermedi e delle strutture murarie di secondaria importanza con la dotazione dei servizi necessari, e la formazione di eventuali nuove scale.

c - eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, intesi come modificazioni incongrue al processo evolutivo della tipologia originaria e che risultino in contrasto con l'ambiente.

#### **Grado 5 - ristrutturazione edilizia**

L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

#### **Grado 6 - ristrutturazione urbanistica**

L'intervento è rivolto ad integrare, modificare e/o sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati, e/o della rete stradale.

Ai fini di un rinnovo urbano e di un recupero socio-economico ed ambientale della zona, da ottenersi mediante una qualificata progettazione architettonica, espressiva della cultura attuale.

Tale tipo di intervento deve sempre avvenire tramite piano attuativo ( piano di recupero convenzionato ).

#### **Grado 7 - demolizione**

L'intervento è rivolto a ripristinare il preesistente tessuto urbanistico-edilizio, mediante la totale eliminazione di tutti i manufatti giudicati incongrui dal Piano.

### **Art. 8 - Elementi storico, artistici ed ambientali da salvaguardare**

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscano comunque documento significativo per la storia e la cultura locali sono vincolati alla conservazione in loco, ove questo non sia sconsigliato da superiori ragioni di salvaguardia, e al rinnovo.

In ogni intervento dovrà essere perciò posta particolare attenzione affinché siano salvaguardate e valorizzate le caratterizzazioni formali interne ed esterne, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, portali, contorni di finestre, colonne, scale, balaustre e ringhiere, soffitti e pavimenti, camini, ghiere di pozzi, fontane, edicole, elementi di arredo esterni, orti e giardini con le eventuali murature di confini, pavimentazioni di cortili, porticati e strade.

Ove tali elementi non fossero oggetto di prescrizioni specifiche, sono affidati alla scelta del tecnico progettista la loro valorizzazione e l'inserimento nell'intervento complessivo.

Sarà comunque facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre prescrizioni particolari in ordine ad eventuali elementi, sia strutturali che decorativi, compresi nell'immobile oggetto di intervento.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della Concessione o Autorizzazione, ovvero il Direttore dei lavori o

comunque chiunque ne venisse a conoscenza, è tenuto a darne immediato avviso al Sindaco e agli Enti competenti per i relativi accertamenti e i successivi provvedimenti.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate, nonché l'esecutore dei lavori, dovranno immediatamente adottare le opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli Enti competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale anche per cause accidentali ed in assenza di opere edilizie, i proprietari sono tenuti a farne immediata segnalazione all'Amministrazione Comunale e agli Enti competenti.

### **Art. 9 - Destinazione d'uso degli edifici**

La generalità degli edifici è destinata alla funzione residenziale.

E' comunque consentito prevedere, previo rilascio di relativa Concessione il mutamento di destinazione d'uso con l'inserimento delle seguenti nuove destinazioni compatibili con la residenza :

- a - uffici pubblici, sedi di associazioni e spazi per attività collettive e di interesse comune;
- b - attività direzionali, studi professionali e di rappresentanza;
- c - attività agro-turistiche.

Le attività produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive, esistenti alla data di adozione del Piano delle Cascine e non dichiarate incompatibili con il tessuto edilizio ed urbanistico esistente sono confermate.

### **Art. 10 - Cambiamenti di destinazione d'uso**

Qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, se consentito dal precedente art. 9, è soggetto alle disposizioni della legge regionale del 15 gennaio 2001- n. 1

### **Art. 11 - Aree non edificate**

A - Cortili e spazi liberi

I cortili e gli spazi liberi esistenti di proprietà privata, ove non direttamente prescritto sono confermati allo stato di fatto.

B - Verde privato vincolato di pregio ambientale ( area di rispetto cascine )

Negli orti e giardini esistenti la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere consona all'ambiente.

In particolare, nelle aree a giardino sono vietate nuove costruzioni permanenti, salvo l'impianto di strutture leggere e aperte o pergolati, purché in materiali consoni all'ambiente, con tassativa esclusione di coperture o pareti in materiale plastico.

Tali opere, come eventuali interventi di sistemazione, movimento terra e piantumazione, sono soggette a rilascio di specifico provvedimento.

## C - Parcheggi pubblici

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere attentamente studiato l'inserimento ambientale mediante adeguate pavimentazioni, segnaletica, illuminazione ed elementi di arredo, secondo le indicazioni dei relativi articoli contenuti nelle presenti norme.

Al di sotto dei parcheggi realizzati potranno essere sempre ricavate autorimesse interrato di uso pubblico o privato, anche su più piani, da regolamentarsi mediante apposita Convenzione.

### **Art. 12 - Osservanza del Regolamento Edilizio**

In caso di intervento su edifici esistenti il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'autorità Sanitaria, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio quando tali opere comportino evidenti e importanti migliorie igieniche ed edilizie sia al fine della conservazione del bene culturale, sia in relazione agli obiettivi generali del Piano.

### **Art. 13 - Obblighi di vicinato**

Nelle costruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai Privati l'esecuzione di opere di consolidamento murario, nonché ogni altro accorgimento tecnico idoneo a garantire la statica degli edifici attigui.

Dovranno inoltre essere disciplinati i rapporti di vicinato, in particolare modo per quanto concerne le servitù di vedute e prospetti, di passaggio, di esenzione dall'obbligo delle distanze di legge per le tubazioni delle acque bianche e nere, per gli impianti e simili, per eventuali costruzioni in aderenza ed in genere per la regolamentazione di tutti i rapporti che verranno necessariamente a costituirsi in conseguenza delle realizzazioni progettuali imposte dalla previsione urbanistica.

### **Art. 14 - Inammissibilità di deroghe e di precario**

Le prescrizioni del Piano e le presenti norme non ammettono deroghe se non per opere pubbliche nonché per quelle di interesse pubblico realizzate da Enti Pubblici o da Enti Privati.

Il provvedimento di Deroga é di competenza del Consiglio Comunale.

Parimenti non possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni anche in regime precario, difformi dalle previsioni e dalle prescrizioni di Piano.

E' comunque consentito, in corso di esecuzione degli interventi previsti dal Piano, attuare le demolizioni obbligatorie e connesse all'intervento entro i sei mesi successivi all'ultimazione delle sistemazioni definitive, nel caso in cui il mantenimento temporaneo delle volumetrie da demolire si renda necessario per l'alloggio degli inquilini o il deposito di beni e/o materiali.

Di tale facoltà dovrà comunque essere fatto preciso riferimento in sede di convenzione.

## TITOLO III - ALTRE PRESCRIZIONI

### **Art. 15 - Elementi in contrasto con l'ambiente**

I progetti di intervento dovranno individuare gli elementi in contrasto con l'ambiente e/o con il carattere dell'edificio, nonché tutte le alterazioni deturpanti che abbiano modificato i prospetti interni ed esterni, le coperture, i cortili e i giardini.

Tali opere e manufatti, anche se non individuati dalle planimetrie o dalle prescrizioni di Piano, dovranno essere eliminati.

E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre prescrizioni particolari.

### **Art. 16 - Materiali**

Tutti gli interventi sia di nuova edificazione che di ripristino dovranno prevedere un corretto inserimento dell'edificio interessato nell'ambiente circostante.

I materiali impiegati dovranno essere chiaramente e dettagliatamente identificati, anche dal punto di vista cromatico, in sede di progetto, ed adeguatamente campionati in accordo con l'Ufficio Tecnico, in sede di esecuzione dei lavori.

### **Indicazioni per tipi e funzioni**

<b>Piani di calpestio</b>
---------------------------

Sono da considerarsi le superfici a livello del suolo utilizzate come collegamento con gli spazi esterni o interni.

- **Strade, slarghi, cortili,**

***Indicazioni***

- acciottolato posato su fondo sabbioso e legante cementizio
- lastre in pietra
- porfidi a blocchetti
- autobloccanti anticati
- mattonelle in cotto
- terra battuta
- terra battuta mista a ghiaia

***Controindicazioni***

- asfaltatura
- superfici cementate

- **Marciapiedi**

***Indicazioni***

- acciottolato posato su fondo sabbioso e legante cementizio
- porfidi a blocchetti
- autobloccanti anticati
- mattoni-mattonelle in cotto
- lastre in pietra

***Controindicazioni***

- asfaltatura
- superfici cementate

- **Soglie dei sottoporticati**

***Indicazioni***

- mattoni-mattonelle di cotto
- lastre in pietra
- porfidi a blocchetti

***Controindicazioni***

- asfaltatura
- uso di graniti
- superfici cementate

- **Soglie abitative**

***Indicazioni***

- mattoni -mattonelle di cotto
- lastre in pietra

***Controindicazioni***

- materiali cementizi vari
- lastre in marmo, graniti, travertino

- **Cordoli**

***Indicazioni***

- elementi di pietra
- mattoni-mattonelle di cotto

***Controindicazioni***

- materiali cementizi vari
- lastre in marmo, graniti, travertino

## Murature

Si considerano quelle costituenti gli edifici, in particolare le cortine esterne e i muri perimetrali di proprietà o fiancheggianti le strade.

- **Muri di edifici**

***Indicazioni***

- bocce di fiume a corsi paralleli
- corsi di bocce di fiume a spina di pesce e corsi di mattoni
- corsi di mattoni
- riempimenti di materiale misto (di fiume, mattoni, materiali spuri, elementi di pietra)
- riempimenti di materiali misti con orizzontamenti in mattoni, in lastre di pietra calcarea, arenaria o elementi lignei
- riconferma dei materiali esistenti con inserti apportati nelle parti da lasciare a vista

***Controindicazioni***

- sostituzioni dei materiali consolidati con sigillature cementizie
- uso di elementi cementizi industrializzati in sostituzione dei mattoni
- eliminazione del ritmo e della continuità dei corsi
- eliminazione degli orizzontamenti
- intonacature sommarie

## Aperture

Comprendono sia i portoni, i portoncini, le finestre, le finestrelle, le cancellate, i passaggi diversi (garage, vetrine ecc. )

- **Portoni-portoncini: piedritti**

***Indicazioni***

- mattoni di cotto
- elementi in pietra
- schermatura degli elementi incongrui sostituiti in epoche diverse con opportuni trattamenti (martellature ecc.)

***Controindicazioni***

- sostituzione dei conci degradati con inserti cementizi
- rifinitura e stabilimento delle parti mancanti o degradate con malte cementizie
- intonacatura degli elementi
- eliminazione dei piedritti
- sostituzione con elementi in cemento armato

- **Portali-portoncini: archi**

***Indicazioni***

- ristabilimento degli archi tramite pulitura
- mattoni di cotto
- elementi in pietra
- schermatura degli elementi incongrui sostituiti in epoche diverse con opportuni trattamenti (martellinature ecc.)

***Controindicazioni***

- sostituzione dell'arco con elemento orizzontale
- intonacatura dell'arco in corsi di mattoni

- **Portali-portoncini: ante**

***Indicazioni***

- cancellate in ferro con pittura micacea
- ante in legno mordenzato
- sabbatura e ristabilimento delle parti mancanti in materiale analogo
- sostituzione e rifacimento degli elementi in ferro
- conservazione dei dimensionamenti originali

***Controindicazioni***

- sostituzioni delle cancellate con elementi in altri metalli industriali
- pitturazione delle cancellate con vernici non indicate

<b>Cancellate</b>
-------------------

- **Pilastrì**

***Indicazioni***

- cemento tipo portland, lavorato e martellinato
- pietra lavorata tipo conci e martellinata
- mattoni in cotto
- finitura ad intonaco
- pulitura degli elementi e loro sigillatura con opportuni materiali
- rimontaggio degli elementi in caso di loro abbattiment

***Controindicazioni***

- sostituzione degli elementi con pilastrì armati in cemento

- **Cancelli**

***Indicazioni***

- pulitura e verniciatura conservativa
- elementi in ferro con pitturazioni micacee

***Controindicazioni***

- sostituzione degli elementi con altri materiali industriali
- pitturazione delle cancellate con vernici non indicate

**Passaggi diversi (garage, entrate private ecc.)**

- **Contorni**

***Indicazioni***

- intonacatura dei contorni a spigolo vivo
- eventuale ridisegno dei profili in pietra
- profili in mattoni
- profili in pietra

***Controindicazioni***

- uso di prodotti in marmo
- uso di profili in pietra artificiale
- uso di profili in conglomerato cementizio tipo graniglia
- uso di pietra tipo serizzo piano di sega o travertino
- uso di profili in ferro a spigolo vivo affogati nel cemento

- **Elementi di chiusura**

***Indicazioni***

- ante in legno
- telai in ferro con vetrata

***Controindicazioni***

- uso di saracinesche
- uso di chiusure scorrevoli
- uso di inferriate industriali ad elementi scatolati di raccordo
- uso di profili in alluminio anodizzato con vetri industriali sagomati e colorati
- uso di ante finto legno
- uso di materiali plastici diversi

**Vetrine**

- **Contorni**

***Indicazioni***

- mattoni
- pietra

### ***Controindicazioni***

- contorni in marmo
- contorni in legno
- profili in ferro affogati nel cemento
- profili in alluminio

- **Elementi di chiusura**

#### ***Indicazioni***

- telai in ferro con vetrata
- antoni in legno rimovibili ad incastro o bilico
- cancelletti in ferro con pitture micacee

#### ***Controindicazioni***

- uso di saracinesche
- uso di telai per vetrate in alluminio anodizzato
- uso di telai in legno o finto legno con vetrate
- uso di inferriate fisse
- uso di parti in ferro colorato
- uso di vernici con finitura lucida sulle parti lignee

<b>Finestre e finestrelleVetrine</b>
--------------------------------------

- **Contorni e davanzali**

#### ***Indicazioni***

- sostituzione degli elementi degradati
- pulitura degli elementi esistenti
- davanzali in pietra
- contorni in pietra
- contorni in mattoni

#### ***Controindicazioni***

- eliminazione degli elementi in pietra
- uso di davanzali in cemento
- uso di pietra artificiale
- uso di contorni in marmo

- **Chiusure**

#### ***Indicazioni***

- sostituzione delle ante degradate

- recupero delle originali (sabbatura e vernice trasparente)
- sabbatura delle inferriate e loro verniciatura con prodotto trasparente o micaceo
- ante in legno
- griglie in legno
- inferriate pitturazione con vernici micacee

***Controindicazioni***

- uso di profili in alluminio anodizzato
- uso di finto legno

***Controindicazioni***

- chiusura delle aperture
- intonacatura dei profili in mattoni e in arenaria

<b>Sottoportici</b>
---------------------

- **Soffitti**

***Indicazioni***

- assiti in legno
- pulitura degli elementi lignei
- sostituzione in caso di elementi degradati

***Controindicazioni***

- sostituzione degli assiti con solette cementizie

<b>Gronde</b>
---------------

***Indicazioni***

- rifacimento e sostituzione degli elementi degradati con materiali adatti
- assito in legno con travetti in legno

***Controindicazioni***

- eliminazione degli spioventi in legno e loro rifacimento in cemento

<b>Canali di gronda, pluviali, converse e scossaline</b>
--

***Indicazioni***

- elementi in rame o lamiera preverniciata colore da campionare

***Controindicazioni***

- elementi realizzati in acciaio inossidabile
- elementi realizzati in materiale plastico o resina

## Tetti

### **Indicazioni**

- coppi lombardi
- sostituzione con nuovi e recupero dei precedenti (possibile seminatura al 50%)

### **Controindicazioni**

- uso di tegole marsigliesi
- uso di coppi in monocottura con colori scuri
- uso di coppi con dimensioni diverse
- uso di elementi cementizi industriali

## Camini

### **Indicazioni**

- rifacimento o sostituzione degli elementi degradati
- elementi in mattone o intonacati con copertura in tegole di cotto, coppi lombardi

### **Controindicazioni**

- sostituzione dei camini originali con elementi industriali
- utilizzo di canne industriali
- utilizzo di elementi cementizi
- intonacatura degli elementi originali in mattone
- sostituzione delle tegole in cotto con monocottura, clinker, ecc.

## Fasce marcapiano e zoccolature

### **Indicazioni**

- rifacimento delle fasce
- intonaco spruzzato
- materiale cementizio misto a sabbia
- lastre di pietra
- mattoni o elementi in cotto

### **Controindicazioni**

- uso di lastre in pietra artificiale
- uso di lastre in travertino e marmi

## Intonaci

### ***Indicazioni***

- pulitura e recupero degli intonaci tradizionali ancora conservati
- eliminazione e rifacimento delle parti incongrue
- rifacimento degli intonaci con malte neutre con presenza silicea a disposizione liscia
- intonaco colorato in pasta o tinteggiato con colorati e traspiranti

### ***Controindicazioni***

- utilizzo di intonaci plastici

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre prescrizioni particolari.

## Loggiati, balconi

### ***Indicazioni***

- legno e pietra per mensole balcone
- legno e c.a con modanature intonacato per strutture orizzontali
- legno e intonaco per soffitto
- intonaco tinteggiato per pareti
- mattoni a vista,intonaco tinteggiato per pilastri
- legno e ferro verniciato per barriere

### ***Controindicazioni***

- utilizzo di intonaci plastici
- utilizzo di c.a a vista
- utilizzo di barriere industriali

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre prescrizioni particolari.

### **Art. 17 - Altezze dei locali – soppalchi**

I locali esistenti aventi altezza libera inferiore alle prescrizioni delle norme vigenti, possono essere confermati nella loro destinazione d'uso con le altezze esistenti, pur senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti.

E' possibile realizzare soppalchi a condizione che gli stessi non occupino più di un mezzo della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme sulla abitabilità e nel rispetto dei valori storico-architettonici.

### **Art. 18 - Locali interrati e seminterrati**

I locali sotterranei esistenti potranno sempre essere utilizzati, avendo riguardo ai loro requisiti igienici e sanitari e previo parere dell'Autorità Sanitaria in ordine alla loro prevista destinazione d'uso.

Potrà essere consentito il recupero di vani che presentino riporti interni di materiale aggiuntivo o terra.

### **Art. 19 - Sottotetti abitabili**

Sono considerati abitabili i sottotetti dotati delle seguenti caratteristiche:

- altezza minima non inferiore a ml. 1,50;
- altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,40;
- rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/8.

Le aperture computabili entro i limiti del calcolo del rapporto aeroilluminante potranno essere realizzate anche nelle falde dei tetti, preferibilmente interne verso i cortili, laddove sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tale rapporto mediante le aperture nelle facciate, e sempre che non alterino le caratteristiche formali dell'edificio. Sono ammessi interventi preordinati alla sola utilizzazione dei sottotetti, purché le rimanenti parti dell'edificio non richiedano ulteriori opere di risanamento.

### **Art. 20 - Impianti tecnologici**

Tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro è compresa la costruzione o il ripristino di impianti di riscaldamento, a condizione che non vengano alterati i caratteri peculiari dell'edificio e le canne da fumo e i comignoli siano correttamente inseriti dal punto di vista architettonico-ambientale.

Alle stesse condizioni e nei medesimi casi potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, purché non vengano modificate le falde dei tetti; potranno essere ammesse lievi modifiche delle linee esterne del fabbricato solo nel caso ciò sia compatibile con la classe ed il grado di intervento attribuiti.

### **Art. 21 - Autorimesse private**

Spazi per le autorimesse al servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici, compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'accesso e l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con le dimensioni delle strade e con le condizioni di visibilità.

Potranno essere altresì realizzate autorimesse interrato negli spazi liberi a condizione che:

- non vengano in alcun modo variate le quote e le condizioni del terreno;
- non vengano alterate o danneggiate eventuali alberature d'alto fusto;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non turbare l'ambiente.

#### **Art. 22 - Cortili e spazi interni**

Tutti gli spazi interni liberi e le aree comunque inedificate di pertinenza dei fabbricati devono essere rigorosamente rispettati e non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo.

Le medesime norme si applicano per le aree che verranno ricavate in attuazione del Piano con l'eliminazione di aggiunte e superfetazioni che abbiano alterato le caratteristiche originarie nonché per gli spazi di pertinenza delle nuove costruzioni.

Dette aree dovranno essere organizzate a verde, ove prescritto, e comunque sistemate con l'impiego dei materiali prescritti.

In sede di attuazione l'amministrazione Comunale potrà procedere alla stipula di Convenzioni che garantiscano l'accessibilità e l'eventuale uso pubblico di tali spazi.

#### **Art. 23 – Cavedi**

Negli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione è consentito il mantenimento dei cavedii esistenti, anche se di dimensioni inferiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio.

Detti cavedii potranno essere utilizzati per l'aerazione e l'illuminazione di vani di servizio e di cucine e dovranno essere liberi per tutta l'altezza da ogni costruzione accessoria.

E' fatto divieto di occupare con qualsiasi costruzione il piano terra dei cavedii esistenti ed è obbligatoria, in sede di intervento, la rimozione di eventuali costruzioni esistenti.

#### **Art. 24 – Recinzioni**

Eventuali nuove recinzioni o la sostituzione, il ripristino e l'adeguamento di recinzioni esistenti dovranno di volta in volta essere autorizzate su specifico parere della Commissione Edilizia che potrà imporre prescrizioni particolari in ordine alle altezze, agli allineamenti e ai materiali.

#### **Art. 25 - Arredo urbano**

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari, sia pubbliche che private, devono essere, salvo specifiche prescrizioni di sicurezza e documentata impossibilità di realizzazione tecnica - non in vista;

le linee di distribuzione dovranno perciò essere interrate e nelle strutture murarie verticali andranno predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici in ordine al raggiungimento del fine di cui sopra.

Le tubazioni fuori terra che, per specifiche prescrizioni di legge, siano da posizionare in vista, devono essere collocate ove possibile entro apposite rientranze ricavate nella struttura muraria. Tali operazioni potranno essere prescritte anche in sede di interventi soggetti ad autorizzazione e saranno comunque obbligatorie in caso di intervento, anche di manutenzione, sulle facciate.

Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti o futuri) devono, di norma, essere completamente occultate alla vista, e dotate, ove necessario, di specifici elementi fonoassorbenti.

I pluviali posizionati lungo i lati degli edifici interessati dalla presenza di strade, da una quota minima di metri 3 fino al livello del piano stradale, dovranno, ove possibile, essere posizionati all'interno della struttura muraria o, in alternativa, incassati all'interno di apposite rientranze ricavate nella struttura muraria stessa.

Sono di norma vietate le insegne a bandiera ad eccezione del tipo in ferro battuto; sono vietate le insegne luminose a cassonetto od a singolo carattere sciolto.

## **TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 26 - Soggetti attuatori del Piano delle Cascine**

I vari interventi riguardanti il recupero edilizio ed urbanistico degli immobili compresi nel presente Piano delle Cascine sono attuati:

- 1 - dai proprietari singoli o riuniti in consorzio
- 2 - dal Comune con acquisizione anche mediante esproprio

### **Art. 27 – Piano Attuativo – Convenzioni**

I proprietari di edifici ricadenti all'interno di un Piano Attuativo ( piano di recupero ) sono tenuti a convenzionare gli interventi in oggetto con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto di seguito specificato :

a) Convenzione ex articolo 28 Legge 1150/42.

La convenzione dovrà contenere:

- la descrizione dell'intervento e le sue fasi di attuazione
- i tempi previsti per l'attuazione
- le destinazioni d'uso
- l'impegno alla corresponsione degli oneri e dei contributi
- l'eventuale impegno a realizzare opere a scomputo degli oneri con la descrizione e la qualificazione delle opere stesse
- la cessione di eventuali aree pubbliche connesse all'operazione
- la monetizzazione delle mancate cessioni in caso di incrementi o sostituzioni volumetriche, di nuove costruzioni, di creazione di sottotetti abitabili, di aumento di superfici utili, di cambiamento

di destinazione d'uso, secondo le quantità dovute per Legge, ove non sia possibile l'effettiva cessione.

#### **Art. 28 - Intervento sostitutivo Comunale**

In caso di inerzia dei proprietari degli altri immobili compresi nel Piano, il Comune su richiesta di almeno 3/4 dei proprietari o dietro deliberazione del Consiglio Comunale, può procedere all'attuazione degli interventi previsti mediante esproprio, previa diffida.

L'esproprio potrà essere attuato dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari a dar corso ai lavori previsti dal Piano, assegnando, per l'inizio dei lavori stessi, un termine di almeno un anno. Independentemente da tale procedura, nel caso in cui si rendano necessari interventi urgenti a tutela della pubblica incolumità o a garanzia delle condizioni igieniche di abitabilità, o nel caso in cui il privato non proceda all'esecuzione di opere previste da un progetto edilizio approvato (demolizioni, ripristini, ecc.) entro i termini stabiliti, il Comune potrà sostituirsi nella realizzazione delle opere necessarie, previa diffida ad adempiere nel termine massimo di 60 giorni, procedendo all'occupazione temporanea ed addossando al privato tutte le spese inerenti.

#### **Art. 29 - Progetti esecutivi - documentazione**

Tutti i progetti, sia di iniziativa pubblica che privata, ivi compresi quelli di iniziativa pubblica, devono essere corredati dai seguenti elaborati:

1-planimetrie di riferimento urbanistico-catastale in scala 1:1000 - 1:2000, con l'individuazione dell'edificio;

2 - adeguata documentazione fotografica che consenta di valutare:

- l'ambiente in cui l'edificio è inserito;

- l'architettura dell'edificio;

- i particolari significativi di carattere architettonico-decorativo e ambientale;

3 - prospetti dei fronti estesi ai fabbricati adiacenti per almeno 20 metri in scala 1:50

4 - rilievo quotato dello stato di fatto dell'edificio esteso alle aree di pertinenza, in scala 1:50

e comprendente:

- le piante di tutti i piani, comprese quelle delle coperture e di eventuali piani interrati;

- prospetti di tutte le fronti;

- sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio, comprese schematiche trasversali alle sedi stradali;

- indicazione, sulle stesse tavole di rilievo dei materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture e le pavimentazioni dei locali interni, dei cortili e delle aree libere nonché il tipo e la consistenza delle alberature esistenti;

5 - individuazione planimetrica delle diverse proprietà oggetto dell'intervento e loro consistenza;

6 - progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e con la proposta di

assetto definitivo, particolari costruttivi con indicazione dei materiali e descrizione delle finiture interne ed esterne, campionatura dei colori;

7 -tabelle con:

- calcolo dei volumi e delle superfici esistenti e di progetto,
- numero di alloggi, uffici, negozi, laboratori e depositi esistenti e di progetto;
- gradi di occupazione e titolo di godimento esistente e futuri;

8 - visualizzazione comparativa delle destinazioni d'uso ai vari piani esistenti e di progetto;

9 - relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione con particolare riferimento agli interventi strutturali e ai materiali impiegati.

Nei casi di interventi su edifici di classe 1 e 2, o su richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere prodotta anche la seguente ulteriore documentazione:

10 - rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture dal sotterraneo alla copertura in scala 1:50 anche attraverso uno specifico sondaggio onde evidenziare attraverso una lettura filologica i vari processi di formazione dell'edificio, i materiali costruttivi delle varie strutture, il tipo e l'epoca della loro lavorazione con rilievi e descrizioni delle finiture esterne ed interne significative (infissi, ringhiere e balaustre, gradini, davanzali, parti decorative in pietra, affreschi, ecc.

11 - indagine geotecnica

12 - relazione statica sulle strutture portanti esistenti e sulle proposte di intervento specie nell'ipotesi di sostituzione di parti strutturali. Nel caso di semplice richiesta di autorizzazione di manutenzione ordinaria, tinteggiature, posa di insegne e tende solari, segnaletica, sarà sufficiente, di norma, la presentazione degli elaborati di cui ai numeri 1 - 2 limitatamente alle parti interessate ed in scala adeguata. Nel caso di richiesta di autorizzazione di manutenzione straordinaria sarà sufficiente, di norma, la presentazione degli elaborati di cui ai numeri 1 - 2 - 4 - 7.

E' comunque facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, richiedere tutti gli elaborati aggiuntivi che siano ritenuti utili per una completa comprensione del progetto in tutte le sue parti.

### **Art. 30 - Controllo dei lavori**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di sottoporre a controllo tutti i lavori edilizi, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente.

In particolare, sarà obbligatorio il sopralluogo di un rappresentante dell'Ufficio Tecnico nei seguenti casi:

- a) in caso di rifacimento, anche parziale, di intonaci esterni, ad avvenuta scrostatura degli intonaci esistenti;

b) in caso di ritrovamento di strutture, elementi decorativi, oggetti e ogni altro elemento di possibile interesse storico-culturale;

c) in sede di campionatura di colori e materiali, obbligatoria per gli interventi su facciate esterne degli edifici;

d) in caso di nuovi allineamenti, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni per il controllo e la verifica delle quote e delle distanze;

e) per la posa di elementi di arredo urbano, anche se preventivamente concordati.