

Allegato 1- Testo integrato

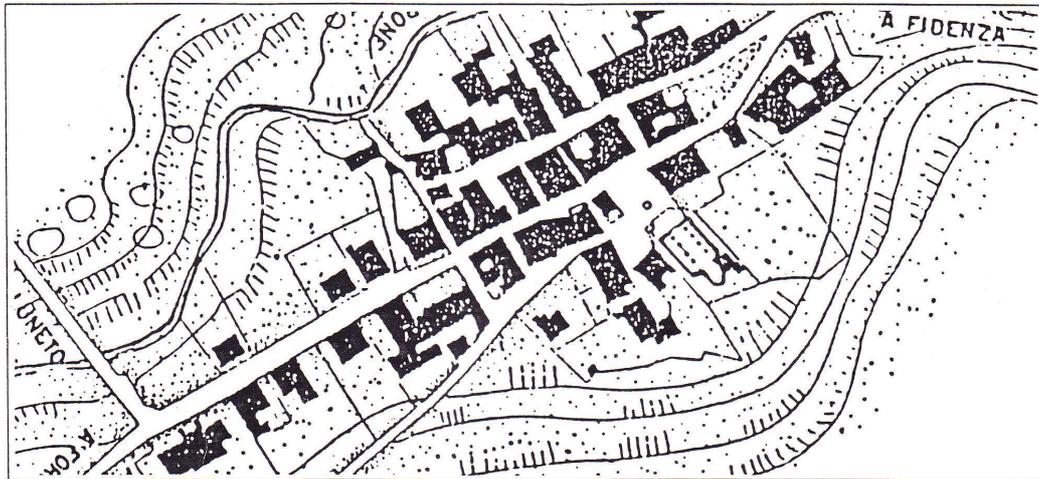
Comune di Pellegrino Parmense

Provincia di Parma

Piano di recupero del Centro Storico del Capoluogo

Ex. L.R. 6/89

Ex Del. C.R. 1036/86



Norme tecniche d'attuazione

(testo coordinato con la variante approvata con delibera di C.C. _____)

Adottato il 08.11.1999

Approvato il _____

Progettista:

Arch. Luciano Corradi

Pellegrino Parmense, _____

Elaborato

14

Sommario

Art. 1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E GENERALITA'	3
Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO	3
Art. 3 OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	4
Art. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	4
Art. 5 CONVENZIONE O ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE.....	4
Art. 6 DESTINAZIONI DI ZONA.....	4
Art. 7 STANDARDS URBANISTICI.....	5
Art. 8 DESTINAZIONI D'USO.....	5
Art. 9 DOMANDA DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE.....	6
Art. 10 PROGETTO DI INTERVENTO	6
Art. 11 MODALITA' DI INTERVENTO DEL RECUPERO.....	7
Art. 12 MODALITA' DI INTERVENTO SULLE FACCIATE	8
Art. 13 ELEMENTI ARCHITETTONICI NELLE FACCIATE.....	9
Art. 14 COMIGNOLI.....	9
Art. 15 SERRAMENTI ED INFISSI	9
Art. 16 VARIANTI	10

Art. 1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E GENERALITA'

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Centro Storico del capoluogo" è uno strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pellegrino Parmense ed è soggetto alle presenti norme.

Il Piano di Recupero "Centro Storico del capoluogo" è costituito da una superficie di intervento articolata in due aree tra loro collegate da una sede stradale di progetto, individuate in planimetria catastale ai Fogli 47 e 48 del Catasto Urbano del Comune di Pellegrino Parmense, Mappali di cui alla Tavola 3 del presente Piano di Recupero, per una superficie complessiva di mq 46.500.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi edilizi e ambientali all'interno del perimetro delimitato nella tavola 1 del presente Piano, ai sensi del titolo IV della legge 457/78 e art.26 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, e conformemente alle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale di Pellegrino Parmense e al Regolamento Edilizio comunale. Gli interventi su immobili soggetti al vincolo di cui alla legge 1089/39 e successive modifiche, sono comunque soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Ogni intervento interno del perimetro del Piano di Recupero dovrà attenersi alle prescrizioni di cui ai seguenti articoli e agli elaborati di cui al successivo art. 2. Gli interventi dovranno altresì attenersi alle indicazioni di convenzionamento di cui al successivo art. 5. Ogni richiesta di concessione edilizia o autorizzazione dovrà essere conformata con le prescrizioni e le tavole di cui sopra.

Le presenti norme entreranno in vigore dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero del "Centro Storico del capoluogo" di Pellegrino Parmense si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Planimetria d'insieme del Piano di Recupero / 1:5.000

Tav. 2 - Estratto di P.R.G.

Tav. 3 - Planimetria catastale con elenco proprietà / 1:1.000

Tav. 4 - Trasformazioni storiche del tessuto urbano (Sovrapposizioni con il Catasto cessato) 1:500

Tav. 5 - Schede di rilievo unità edilizie

Tav. 6 - Rilievo dei sottoservizi / 1:500

Tav. 7 - Rilievo pavimentazioni degli spazi pubblici / 1: 500

Tav. 8 - Planimetria stato di fatto (piani terra) / 1:200

Tav. 9 - Planimetria di progetto – Tipologie d'intervento / 1:200

Tav. 10 - Progetto pavimentazioni / 1:500

Tav. 11 - Progetto illuminazione pubblica / 1:500

Tav. 12 - Unità di Intervento del Santuario di Careno

Tav. 13 - Progetto percorso Centro Storico- Santuario di Careno

Elab. 14 - Norme tecniche di attuazione

Elab. 15 - Relazione illustrativa e previsione di spesa

Elab. 16 - Schema di convenzione

Allegato - Relazione Geologica

Art. 3 OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli interventi in attuazione del Piano di Recupero devono essere conformi al vigente Regolamento Edilizio; ove però risultino necessarie deroghe al fine di garantire il mantenimento dei caratteri ambientali sia dei singoli manufatti che del loro ruolo nel contesto architettonico è permesso intervenire in deroga al Regolamento stesso, nel rispetto delle indicazioni di progetto contenute nelle relative tavole del Piano di Recupero.

Art. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Le modalità attuative degli interventi relativi alle singole unità edilizie sono regolate dalle tipologie di intervento di cui alla Tavola 9, in specificazione delle modalità d'intervento previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente, sia per quanto concerne gli immobili compresi in Zona omogenea A che quelli ricompresi in Zona omogenea B.

La Tavola 9 del presente Piano di recupero riporta altresì le Unità minime di intervento. L'attuazione potrà avvenire per stralci successivi previa approvazione del progetto unitario di massima presentato dal singolo proprietario o da più proprietari riguardante le sistemazioni comuni dell'unità di intervento e la localizzazione e il dimensionamento di eventuali interventi che prevedano un cambio di destinazione (suddivisi per le rispettive competenze di proprietà).

I soggetti preposti all'attuazione del Piano di Recupero sono:

- 1- I proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- 2- Il Comune, nei seguenti casi:
 - a) per gli interventi che intenda eseguire direttamente nel proprio patrimonio edilizio, nonché per interventi di preminente interesse pubblico;
 - b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione;
 - c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, nel caso di inerzia del medesimo, nei tempi e nei modi previsti dall'art. 28 legge 457/78.

Art. 5 CONVENZIONE O ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva stipulazione Convenzione tra il concessionario e l'Amministrazione Comunale, ovvero sottoscrizione d'un Atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario contenente l'impegno ad accettare le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano di Recupero.

Per i contenuti convenzionali si fa riferimento allo Schema di Convenzione che fa parte integrante del Piano di Recupero di cui alle presenti norme.

Art. 6 DESTINAZIONI DI ZONA

Il Piano di Recupero si articola nelle seguenti zone:

1. **Zone edificate.** Sono previsti interventi di recupero dell'edilizia esistente, secondo le prescrizioni di cui alle presenti Norme e alle tavole del presente Piano di Recupero
2. **Verde di uso pubblico.** Sono previsti interventi di recupero, manutenzione e nuova realizzazione di spazi verdi, con particolare attenzione alla condizione paesaggistica del nucleo capoluogo, di stretto raccordo con l'alveo fluviale dello Stirone.
3. **Verde privato.** Sono previsti interventi di recupero, manutenzione e nuova realizzazione di spazi verdi, con particolare attenzione alla condizione paesaggistica del nucleo capoluogo, di stretto raccordo con l'alveo fluviale dello Stirone
4. **Parcheggi di uso privato.** Sono previsti interventi di pavimentazione che prevedano obbligatoriamente l'impiego di materiali lapidei naturali
5. **Viabilità.** Sono previsti interventi di rifacimento della pavimentazione contestuali all'adeguamento e/o rifacimento dei sottoservizi nonché dell'illuminazione pubblica. La ripavimentazione delle vie interne al Piano di Recupero dovrà rispettare i caratteri edilizi ed ambientali dell'area e dovrà fare riferimento alle indicazioni contenute nella Tavola 10 del presente Piano di Recupero.
6. **Parcheggi di uso pubblico.** Sono previsti interventi di rifacimento della pavimentazione contestuali all'adeguamento e/o rifacimento dei sottoservizi nonché dell'illuminazione pubblica. La ripavimentazione delle zone a parcheggio interne al piano di Recupero dovrà rispettare i caratteri edilizi ed ambientali dell'area e dovrà fare riferimento alle indicazioni contenute nella Tavola 10 del presente Piano di Recupero.

Art. 7 STANDARDS URBANISTICI

Le destinazioni d'uso la cui attuazione in base alla normativa di PRG è vincolata alla cessione di aree per standards (usi residenziali privati usi ricettivi e di ristorazione) saranno in sede attuativa tenuti a corrispondere tali aree secondo i parametri quantitativi indicati dall'art. 46 della L.R.47 78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 DESTINAZIONI D'USO

Gli attuali usi dei diversi livelli degli edifici e degli spazi aperti sono riportati nelle schede di rilevamento delle unità edilizie. Per le destinazioni d'uso ammesse o compatibili si fa riferimento alla normativa di PRG. Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie o impiantistiche è soggetto a concessione edilizia onerosa.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere (né di tipo edilizio né di tipo impiantistico) è soggetto a concessione edilizia onerosa se comporta il passaggio dall'uno all'altro dei gruppi funzionali di cui all'art.16 della L.R. 6/95.

Diversamente esso è soggetto ad autorizzazione come meglio precisato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., di cui sono richiamate le intere disposizioni.

Art. 9 DOMANDA DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

In sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizi è richiesta la presentazione di un progetto unitario per ogni unità minima di intervento proponibile anche dal primo soggetto attuatore, a cui potranno fare riferimento più concessioni edilizie in rapporto al frazionamento delle proprietà o alla diversificazione degli usi.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere obbligatoriamente corredata dai seguenti elaborati:

1 - Planimetria del Piano di Recupero con individuazione dell'unità oggetto di intervento

2 - Rilievo geometrico quotato in scala 1:50 costituito da:

- sezioni orizzontali, con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti, di tutti i livelli di piano compreso il livello delle coperture; il piano terreno dovrà essere esteso alle aree libere o di servizio di pertinenza (scala 1:100)

- prospetti di tutte le facciate

- sezioni verticali in numero sufficiente alla descrizione dell'edificio con quote riferite al livello del terreno.

3 - Relazione tecnica dello stato di fatto che descriva la consistenza architettonica, materica ed il degrado dell'unità oggetto di intervento

4 - Documentazione fotografica dell'edificio e dell'ambiente circostante con particolare riguardo alle strutture oggetto di intervento, alle facciate interne ed esterne dell'edificio e di quelli adiacenti, ai particolari architettonici, decorativi e ambientali ed ai materiali

5 - Progetto, nella stessa scala dei rilievi, comprendente tutte le indicazioni relative agli interventi previsti con specifiche tecniche delle strutture, dei materiali e dei colori impiegati, nonché le destinazioni d'uso nuove o confermate

6 - Rappresentazione degli interventi attraverso evidenziazione dei nuovi inserimenti edilizi (rosso) e delle demolizioni (giallo).

7 - Relazione tecnica di progetto che descriva compiutamente le operazioni che si intendono eseguire per il recupero dell'immobile, i dati dimensionali, le destinazioni d'uso in atto o previste.

8 - Convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'art.5 delle presenti norme

Art. 10 PROGETTO DI INTERVENTO

Nella Tavola 9 sono individuate le indicazioni per gli interventi di conservazione, recupero e trasformazione delle unità edilizie.

E'facoltà del Sindaco, o di suo delegato, a seguito di documentazione integrativa sullo stato di conservazione del costruito, essendo questo variabile nel tempo e condizionante per il recupero edilizio, accettare, sentita la commissione edilizia anche interventi non conservativi in deroga alle indicazioni contenute nelle tavole.

E' facoltà del Sindaco, santità la commissione edilizia accettare deroghe al regolamento edilizio per il distacco minimo fra pareti finestrate per gli ampliamenti, ricostruzioni, e ristrutturazioni sul fronte strada, per le unità ove sia previsto (salvo diritti di terzi).

Per le unità che presentano caratteristiche di interesse storico, ambientale e realizzate con materiali tradizionali, viene fatto obbligo del rispetto della struttura esistente con idonei interventi conservativi e di recupero, descritti nei seguenti articoli relativi alle modalità di intervento dei recupero.

Per le unità che presentano uno scarso livello di interesse per le caratteristiche materiali dei manufatti presenti, è stato previsto un articolato insieme di interventi, con la possibilità di trasformazione dell'assetto distributivo pur nel sostanziale rispetto delle tipologie strutturali esistenti.

Per gli interventi agli spazi cortilizi privati sono state individuate le unità per le quali è previsto un riassetto generale degli spazi aperti.

Per quanto riguarda il Santuario di Careno ed il percorso tra nucleo capoluogo e Santuario, si fa riferimento agli elaborati 12 e13 che specificano le caratteristiche degli interventi previsti.

Art. 11 MODALITA' DI INTERVENTO DEL RECUPERO

Ad eccezione delle zone dove viene previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica l'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà attenersi a quanto di seguito illustrato:

a) Strutture verticali

Gli elementi strutturali verticali soggetti a vincolo di mantenimento della configurazione planimetrica devono subire un consolidamento statico mediante tecniche non distruttive. Nell'intervento di consolidamento vengono ammesse tecniche e materiali assimilabili e/o accoppiabili alle strutture esistenti attraverso modalità di alta qualità formale e architettonica.

b) Strutture orizzontali

Viene fatto obbligo del mantenimento delle strutture orizzontali che presentano caratteristiche di tipo tradizionale; per i solai in legno e le volte devono essere previsti interventi di consolidamento senza sostituzione degli elementi attraverso delle adeguate tecniche operative preferibilmente realizzate in carpenteria metallica. Per gli interventi di consolidamento è da prevedersi il mantenimento delle strutture lignee orizzontali principali e secondarie (travi e travetti) e di tavolati in legno o piastrelle in laterizio preesistenti.

c) Controsoffittature

Viene fatto obbligo del mantenimento delle controsoffittature che presentano caratteristiche di tipo tradizionale; su queste strutture sono permessi interventi di consolidamento senza sostituzione dei materiali attraverso adeguate tecniche operative non distruttive, fatto salvo il caso di interventi di riconfigurazione generale dell'edificio

d) Manti di copertura

Viene fatto obbligo del mantenimento dei manti di copertura che presentano caratteristiche tradizionali, coppi in cotto e tegole, attraverso interventi di smontaggio, pulitura e integrazione dei materiali non recuperabili con altri di analoghe dimensioni e colore.

Nel caso di situazioni particolari e quando le caratteristiche degli edifici lo consentano, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, è consentito l'uso di elementi in metallo di analoghe forme e dimensioni e colori. Detti materiali dovranno richiamare le caratteristiche morfologiche e cromatiche dei tetti in coppo antico o tegole invecchiate.

Il titolo edilizio presentato deve essere obbligatoriamente corredato da:

- adeguata campionatura del materiale prescelto;

- adeguata documentazione fotografica.

e) Strutture lignee di sostegno copertura

L'orditura lignea dei tetti deve essere conservata; soltanto le parti che non assumono più alla loro funzione statica potranno essere sostituite con altra di dimensione e legno analoghi (i nuovi legni che si inseriscono dovranno essere preventivamente eliminare l'eventuale presenza di organismi infestanti). Per il consolidamento degli elementi è fatto obbligo di adoperare staffature di tipo metallico o similari che comunque non incidano sulla consistenza materica del manufatto e del costruito.

f) Interventi di impiantistica

Gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari devono prevedere la soluzione più aderente alla struttura del manufatto edilizio riducendo al minimo l'impatto distruttivo sull'esistente (evitare per quanto possibile i percorsi sottotraccia), fatto salvo il caso di totale riconfigurazione dell'edificio (ristrutturazione).

g) Scale

Per le unità contrassegnate dal simbolo che prevede il mantenimento della configurazione planimetrica è previsto il mantenimento per forma e materiali delle scale esistenti. Solo per documentate condizioni di precarietà statica su parere positivo della commissione edilizia potrà essere ammesso il rifacimento parziale o totale dell'elemento di collegamento verticale, con materiali compatibili alle caratteristiche dell'unità edilizia.

h) Altezza interna dei locali

Per le unità contrassegnate dal simbolo che prevede il mantenimento della configurazione planimetrica e di mantenimento delle strutture orizzontali (lignee e a volta), è previsto il mantenimento delle altezze interne dei locali. In caso di traslazioni di solai, la posizione di questi dovrà essere subordinata alle eventuali indicazioni di vincolo riguardanti la composizione delle aperture in facciata.

Art. 12 MODALITA' DI INTERVENTO SULLE FACCIATE

Tutti gli interventi inerenti lavori manutentivi, di rifacimento e nuova esecuzione di intonaci, finiture e tinteggiature dei fronti esterni degli edifici compresi nel perimetro individuato dal presente piano sono soggetti a autorizzazione o concessione, sulla base di documentazione dello stato di fatto e/o sopralluogo di un tecnico comunale.

Nella tavola 9 sono individuate le facciate che presentano caratteristiche materiali di interesse ambientale.

Ove non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti anche per opere di manutenzione o ristrutturazione, questi dovranno essere riprodotti tenendo presente che è vietato l'uso di prodotti plastici di qualsiasi tipo e colore.

I nuovi intonaci dovranno essere realizzati con materiali inerti locali, in legante di calce aerea colorati in spessore con terre naturali.

Nel caso di interventi che prevedono opere di riconfigurazione totale dell'esistente, le caratteristiche delle finiture superficiali dovranno essere: pure nell'autonomia di un disegno moderno, compatibili matericamente con le finiture di cui ai due commi precedenti.

Non è consentito trasformare facciate intonacate in facciate faccia a vista.

La manutenzione del paramento delle murature faccia a vista è costituita da pulitura e da stuccatura dei giunti con malta di calce e eventuale stesura di protettivo trasparente.

È sempre fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato sulla facciata principale e sui fronti laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

Art. 13 ELEMENTI ARCHITETTONICI NELLE FACCIATE

Negli interventi di recupero delle facciate devono essere valorizzati gli elementi decorativi, comici, lesene, marcapiani, cornicioni ecc. che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Nella tavola 9 sono individuate le unità edilizie che presentano elementi architettonici di facciata da sottoporre a recupero e/o valorizzazione.

Quando la rimozione dell'intonaco evidenzia la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio formale, il progetto di recupero della facciata ne prevederà la conservazione a vista rispetto al piano della stessa.

È vietato tinteggiare i mattoni faccia a vista, le terrecotte e le pietre naturali che costituiscono le decorazioni di facciata.

Negli interventi di recupero delle facciate non è consentito, ove non siano già esistenti, la creazione di zoccolature o soglie aggettanti dal piano di facciata.

Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame.

Viene fatto obbligo di mantenimento delle ringhiere, dei parapetti e delle inferriate di fattura artigianali. Il recupero di tali elementi dovrà avvenire mediante un procedimento di sverniciatura e riverniciatura ed attraverso l'eventuale, se necessari, integrazione di parti mancanti.

Art. 14 COMIGNOLI

Negli interventi di recupero delle coperture i comignoli devono avere la stessa finitura delle facciate (ad esempio: facciata intonacata, comignolo intonacato; facciata in mattoni; comignolo in mattoni).

Art. 15 SERRAMENTI ED INFISSI

Viene fatto obbligo del mantenimento dei telai delle finestre e degli infissi esterni, a scuro o a persiana, in legno verniciato di tipo tradizionale. Per questi sono previsti interventi di manutenzione e consolidamento e, nel caso di parti non recuperabili, di sostituzione con elementi analoghi per forma e materiali.

Per porte e portoni sono prescritti la manutenzione e il recupero di quelli tradizionali nel caso essi siano già stati sostituiti in precedenti interventi, i nuovi interventi dovranno utilizzare finiture compatibili con i materiali della tradizione locale.

Negli interventi di nuova costruzione potranno essere utilizzati i materiali di cui al precedente capoverso.

È comunque vietato, sia per serramenti ed infissi che per porte e portoni, l'uso di alluminio anodizzato, colore argento o oro.

Nelle tavv. 28-29-30-31 sono individuate le unità per le quali è prevista la sostituzione, in caso di intervento, degli elementi di oscuramento incongrui (avvolgibili), con pannelli a scuro o a persiana.

Art. 16 VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e/o tipologico del Piano di Recupero, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Non si intende modifica sostanziale quella derivante dal recepimento di specifiche prescrizioni da parte delle Autorità competenti, come neppure le modifiche alle destinazioni d'uso che rientrano tra quelle definite come ammesse o compatibili dalle presenti norme e dai relativi elaborati grafici di progetto.

Parimenti non si intendono modifiche sostanziali quelle relative ad esigenze di variazione ai servizi tecnologici nonché le variazioni di lieve entità relative all'estensione delle diverse zone e unità minime d'intervento la cui esatta definizione è demandata alla fase esecutiva e ai relativi frazionamenti.