

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

**PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE**

RAPu

LEGGE 5 AGOSTO 1978 N° 457 - TITOLO 4° ART. 28

PIANO DI RECUPERO N.1 - CENTRO STORICO

SUBAREA N° 1

COMPARTO N° **789**

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE
del 24 MAR 1983
NORME TECNICHE

IL SINDACO
ALLEGATO N° 2
SECRETARIO GENERALE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE
DEL N°

L'ARCH. AGGIUNTO
M. Scavelli

L'ING. CAPO
[Signature]

IL SEGR. GENERALE

IL SINDACO

PIANI DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Legge 5 agosto 1978 n° 457 - Titolo 4° art. 28
Delibera Consiglio Comunale n°366 del 3.6.1982

PIANO DI RECUPERO N° 1 - CITTA' MURATA

ART 1 - DELIMITAZIONE DEL PIANO

E' oggetto del piano di recupero il complesso di immobili: edifici ed aree di pertinenza, siti in centro storico: città murata compreso nella delimitazione delle zone di recupero approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 366 del 3.6.1982 (cartografia sub b) siccome di rilevante e preminente interesse pubblico e/o di notevole importanza ai fini dell'adeguamento urbanizzativo, ai sensi degli artt. 28 e 32 della legge 457/78, corrispondente ai numeri mappali: 473 - 475 - 477 - 478 - 479 - 482 - 483 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 493 - 494 - 496 - 786 e in ogni caso alla individuazione delle tavole che compongono il piano.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO IN COMPARTI

Il piano é articolato in n° 7 comparti individuati per affinità e tipologia e problematiche urbanistiche, così come specificato nella relazione di piano.
I comparti 9.1, 9.2, 9.3 sono considerabili anche come una unica entità complessiva: comparto 9
I comparti 7.1, 7.2, 7.3 sono considerabili anche come un'unica entità complessiva: comparto 7.
L'attuazione del Piano di Recupero può avvenire anche per singole unità di minimo intervento.

ART. 3 - OBIETTIVI URBANISTICI

Il piano, quale approfondimento esecutivo allo stato di fatto, delle indicazioni di P.R.U.G. e della deliberazione di Consiglio Comunale n°366 del 3/6/1982 e successive integrazioni e specificazioni, ha un carattere urbanisticamente unitario ed ha la finalità del recupero - oltre che del tessuto edilizio, con le funzioni compatibili - degli spazi a verde e pavimentati di pertinenza

degli edifici, dei percorsi pedonali e dei passaggi interni ai lotti, di spazi e volumi da destinare ad attività di interesse sociale e collettivo.

La progettazione degli interventi dovrà quindi essere riferita preferibilmente all'intero piano o almeno ad interi comparti di piano.

ART. 4 - UNITA' DI MINIMO INTERVENTO E ATTUAZIONE DEL PIANO

In ciascun comparto, descritto dall'art. 2 e rappresentato nelle tavole di Piano, sono individuate le unità di minimo intervento a cui dovranno fare riferimento le operazioni di recupero.

Tali unità, riferite a suddivisione catastalmente individuate, corrispondono:

- A) a singoli edifici (organismi edilizi) autonomi;
- B) a raggruppamenti di più unità edilizie aventi connessioni funzionali e/o distributive.

Nel caso B) le operazioni di recupero potranno anche attuarsi in tempi diversi per singole unità edilizie qualora sia possibile contemporaneamente realizzare nelle altre unità edilizie comprese nelle unità di minimo intervento gli interventi atti a risolvere le connessioni funzionali e distributive delle unità di minimo intervento.

ART. 5 - MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano esecutivo avrà attuazione secondo le modalità ed i criteri adottati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 366 del 3.6.1982 ai punti 2 e 2.2.

ART. 6 - INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi previsti ed ammessi sono esclusivamente quelli specificati nelle tavole di piano in riferimento all'art.6 del vigente PRUG, le definizioni "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e/o risanamento conservativo" sono quelle di cui allo art.31, lettere a, b, c, Legge n°457/78, la "ristrutturazione" va intesa come alla lettera d della medesima Legge.

ART. 7 - INDIRIZZI PROGETTUALI

In riferimento alle più frequenti tipologie individuabili valgono i seguenti indirizzi progettuali intesi anche come approfondimento e specificazione della normativa di Piano Generale e costituenti l'indispensabile adattamento allo stato di fatto nel rispetto degli indirizzi e degli obiettivi di P.R.U.G.

A) "Case a Corte"

Dovranno essere recuperate e salvuardate le relazioni e le gerarchie fra:

- a) ingresso, androne, portico, spazio lastricato e spazio a verde;
- b) androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
- c) spazio distributore corrispondente all'antica loggia e spazio distribuito;
- d) i vari piani dell'edificio;
- e) corpo principale doppio a sue espansioni, solitamente a corpo semplice, lungo i margini del perimetro della corte nonché eventuali trasformazioni commerciali dei fronti strada.

Non sono ammesse coperture anche parziali degli spazi lastricati o a verde.

L'apertura di nuove luci vetrina dovrà essere posta in relazione con un programma generale di restauro per tutto l'edificio.

Per l'unità 04 l'indicazione va intesa anche come possibilità di adottare una soluzione con tamponamento trasparente.

B) "Case a Schiera": Edilizia mercantile ed aggregazioni in elementi di linea.

Dovranno essere recuperati e salvaguardati:

- a) l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare la successione degli spazi coperti e scoperti;
- b) la gerarchia funzionale dei vari piani;

- c) lo schema distributivo sia orizzontale che verticale con prevalenza alle soluzioni monofamiliari per le case a schiera e la possibilità di soluzioni in duplex

Non sono ammesse coperture di cortile o spazi di pertinenza salva la possibilità - se previsto dalle tavole di piano - di rifacimento o adeguamento di quelli già esistenti ; la copertura, dovrà in tal caso, essere realizzata con materiale e tecniche che rendono chiaramente leggibili, anche dall'interno, la sua estraneità rispetto l'organismo edilizio.

In sostituzione della totale copertura di spazi di pertinenza a p.t. potrà essere realizzato, per caso di comprovata necessità, un passaggio coperto realizzato con tecniche e procedimenti descritti al punto precedente.

Per altri tipi edilizi, compresi quelli specialistici, le indicazioni specifiche sono direttamente formulate per ciascun piano di recupero anche mediante indicazioni cartografiche.

ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria previsti dall'art. 6 N.T.A. sono quelli definiti dall'art. 31, Lettera a Legge n°457/78. I materiali, le forme e i colori degli elementi preesistenti non sono modificabili, se originari.

ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui allo art. 31, Lettera b della Legge n°457/78 sono ammissibili. Il Comune potrà pretendere soluzioni armonizzate con gli obiettivi del piano.

ART. 10 - ELEMENTI SUPERFETATIVI DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Ai fini della valutazione degli elementi estranei all'organismo edilizio le superfetazioni vanno intese quali:

- aggiunte o modificazioni al processo tipologico non integrabili nel tipo precedente e che non abbiano contribuito a definire né una variante alla originaria tipologia né un nuovo tipo, tali quindi da non garantire una pertinente fruibilità dell'edificio.
- aggiunte o modificazioni generate da particolaristiche e contingenti esigenze individuali, costituenti una "una testimonianza storica" non tale da condizionare in modo irreversibile il riuso degli immobili.
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi) a verde o lastricato - sia pubblici che privati.

ART. 11 - POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DIFFERITA NEL TEMPO DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI

Qualora le indicazioni di piano e quindi i conseguenti progetti esecutivi prevedano, per volumi e/o spazi occupati da attività non residenziali, prescrizioni la cui attuazione, costituendo grave pregiudizio all'attività in atto, possa causare gravi ritardi al conseguimento

delle finalità del piano ed alla realizzazione unitaria delle opere relative all'unità di un minimo intervento, potranno essere concesse varianti stralcio del progetto originario con esclusione delle opere non immediatamente eseguibili, purché:

- a) tali opere siano relative a volumi e/o spazi non destinati dal piano alla residenza o a destinazioni di interesse sociale e collettivo;
- b) venga inserito nella convenzione urbanistica, che disciplinerà l'attuazione del piano secondo quanto previsto dall'art. 5, una clausola che fissi i tempi e i modi di realizzazione della parte stralciata e quanto altro necessario a garantire il pubblico interesse; in questo caso la convenzione dovrà essere sottoscritta anche dal conduttore dell'eventuale attività commerciale o artigianale insediata.

ART. 12

FUNZIONI AMMESSE

Il piano è preordinato in via prioritaria al recupero del patrimonio edilizio residenziale ed alla realizzazione di spazi e di attrezzature di interesse collettivo. Obiettivo principale è quindi il massimo recupero della capacità residenziale degli immobili salvaguardando e sostenendo, ove non in contrasto con i criteri di intervento di restauro tipologico, le attività commerciali, e artigianali che caratterizzano il tessuto edilizio oggetto dell'intervento.

La destinazione dei piani superiori al p.t. è di massima quella residenziale per i tipi di base citati, salva l'ammissibilità della permanenza e dell'insediamento di altre funzioni compatibili con la tipologia ed il tessuto edilizio e con le norme di polizia urbana nei limiti percentuali previsti dalle indicazioni di piano degli elaborati: "Documentazione dati edilizi e funzionali", ferme ed impregiudicate le destinazioni d'uso in atto alla data del censimento 1981.

Ove la tipologia edilizia lo consenta e le caratteristiche igienico fisiche siano idonee, è ammessa la realizzazione di nuovi collegamenti, fra gli alloggi dell'ultimo piano ed il sottotetto al fine di un utilizzo esclusivamente residenziale.

L'eventuale incremento di superficie utile non residenziale per funzioni aventi le caratteristiche di cui sopra é ammissibile a condizione che la superficie residenziale globale verificata su tutto l'intervento esecutivo - sin gola unità di minimo intervento, comparto o anche intero piano di recupero) non diminuisca rispetto alle quantità (in percentuale) di superficie residenziale prevista dal piano, e quindi in rispetto delle risultanze del censimento 1981.

Per l'unità 16 tale verifica non sarà richiesta nel caso di utilizzo unitario per funzioni di interesse collettivo.

Per i vani o superfici - ai piani superiori al p.t. che risultino inutilizzati al momento della richiesta di concessione, la destinazione d'uso sarà quella residenziale in quanto compatibile con la tipologia edilizia.

ART. 13

ATTIVITA' COMMERCIALI E/O ARTIGIANALI

Le attività commerciali e/o artigianali sono confermabili o formabili compatibilmente con i criteri di cui alla legge 11.6.1971 n° 426 ed alle precisazioni del presente piano.

Ove sia indispensabile al funzionamento svolgersi dell'attività commerciale già insediata il piano prevede la possibilità di concedere o mantenere esclusivamente fra piano terreno e primo piano, purché realizzate con materiali e criteri che ne sottolineino il puro e semplice aspetto funzionale, collegamenti verticali anche non storicamente e tipologicamente documentabili.

Il rispetto - sotto l'aspetto quantitativo + delle destinazioni d'uso conseguente all'applicazione delle presenti norme potrà essere ottenuto e verificato anche come un bilancio globale su più unità edilizie che siano oggetto del medesimo intervento di recupero.

Per gli immobili appartenenti alla tipologia mercantile, il primo piano potrà essere destinato ad integrazione delle attività previste al piano terreno, quando si preveda il disantamento ed il ripristino di originari spazi ed ambienti comuni.

In questo caso potrà essere consentito l'inserimento, con opportuni criteri realizzativi, di un nuovo, semplice, collegamento fra piano terreno e primo piano.

ART. 14 - ATTREZZATURE AI PIANI TERRENI

Nel piano é prevista e individuata la destinazione di alcuni ambienti a piano terreno, per attrezzature di interesse collettivo o sociale a livello di edificio e/o di isolato; tali attrezzature potranno essere: lo cali destinati ad uso civico, sociale e culturale, micro attrezzature per anziani, residenze specializzate per handicappati la cui realizzazione e gestione potrà essere a, che di pertinenza dei privati e verrà comunque disciplinata da convenzione; tali residenze specializzate se realizzate ai piani superiori saranno adeguatamente assistite.

Il piano deve prevedere prioritariamente il recupero a parcheggio, esclusivamente per i residenti, di tutti quei volumi storici: scuderie, stalle, magazzini tipologicamente coerenti alla nuova destinazione d'uso.

ART. 15 - REGIME DEGLI SPAZI

Le tavole di piano indicano la destinazione a verde e/o superficie lastricata degli spazi di pertinenza degli edifici.

I percorsi interni all'isolato da recuperare costituiranno servitù per le proprietà interessate; gli spazi liberi saranno soggetti a regime convenzionato al fine di consentire una maggiore fruibilità degli spazi verdi interni ai residenti nella proprietà.

Dovranno essere conservati o ripristinati gli arredi urbani, muri, recinzioni, di carattere storico e significato tipologico e gli eventuali elementi decorativi degli spazi a verde: sarà possibile introdurre nuovi elementi per il migliore utilizzo degli spazi collettivi: panchine, piccoli giochi, ecc.

E' prevista la realizzazione di passaggi pedonali tra i recinti delle aree di pertinenza in quanto non pregiudizievoli al recupero e alla conservazione delle caratteristiche storico-tipologiche.

ART. 16 - VOLUMI E SPAZI PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO

In vista dell'attuazione delle disposizioni dell'art. 11 N.T.A. i progetti edilizi devono prevedere prioritariamente il recupero a parcheggio di tutti quei volumi storici: scuderie, stalle, magazzini tipologicamente coerenti a tale nuova destinazione d'uso.

L'eventuale utilizzo per la sosta delle auto degli spazi lastricati di pertinenza degli edifici potrà essere eccezionalmente consentita per motivate esigenze nella misura massima di un posto auto ogni 50 mq. di superficie lastricata scoperta.

In tutti i casi la creazione e l'utilizzo di posti macchina sarà disciplinato dalla convenzione di cui all'art. 5 ed in particolare:

- i posti auto dovranno essere legati come pertinenza, riconosciuta in atti registrati e trascritti, esclusivamente a unità immobiliari comprese nell'unità di minimo intervento.

ART. 17 - PIANTUMAZIONI

In sede esecutiva dovranno essere proposte piantumazioni studiate sulla scorta delle tradizionali sistemazioni degli spazi a verde del centro storico.

ART. 18 - MATERIALI

A specificazione delle norme generali del vigente art. 6 delle Norme di Attuazione del P.R.U.G. le operazioni di restauro sono da attuare sotto il profilo conservativo evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che riguarda l'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Per le strutture - orizzontali - in particolari condizioni statiche e di degrado potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso di opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici.

Le strutture orizzontali per gli interventi di restauro potranno essere eventualmente sostituite, nel caso necessiti un totale rifacimento, con altri materiali solo se il solaio esistente, anche se attualmente plafonato con intonaco, non abbia le caratteristiche che ne denuncino l'originaria funzione di struttura a vista; in tal caso la nuova struttura dovrà essere realizzata con materiali tipologicamente compatibili quindi lineari, flessibili aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non comportino le necessità di una rigida costanza di interessi tale da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai é ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia; per il consolidamento di murature in elevazione - purché non a vista - é ammessa la posa di rete elettrosaldata con chiodature e rinzaffi cementizi.

ART. 19 - RELAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Si richiama la puntuale applicazione delle prescrizioni dall'art. 6 delle vigenti Norme di P.R.U.G.