

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE

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

PIANO DI RECUPERO N.2-CENTRO STORICO

BORGO DI S. ROCCO
ISOLATO P

NORME TECNICHE

ELABORATO

N° B

L'ARCH AGGIUNTO

M. Vicarelli

L'ING. CAPO

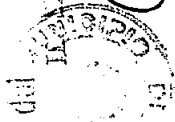
[Signature]

IL SEGR GENERALE

IL SINDACO

RAPu

24 MAR 1983



38

PIANI DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Legge 5 agosto 1978 n. 457 - Titolo 4° art. 28.

PIANO DI RECUPERO N.2 - CENTRO STORICO

BORGO DI S. ROCCO - ISOLATO P

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1

DELIMITAZIONE DEL PIANO

E' oggetto del piano di recupero il complesso di immobili: edifici ed aree di pertinenza, siti in centro storico Borgo di S. Rocco - Isolato P, 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 art.28 e 32 delle Legge 457/78, corrispondente ai n.ri mapp. 548/551-558-559-560-562-563-568 parte-570-575-577-578 fogli 8 e 10 Sez.Cens. Como Borghi, come meglio individuabile nelle tavole di piano.

ART. 2

ARTICOLAZIONE DEL PIANO IN COMPARTI

Il piano è articolato in 5 comparti - vedi tav. n.1 - individuati per affinità di tipologia e problematiche urbanistiche ed edilizie come più specificatamente descritto nella relazione di piano.

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 PRUG e della deliberazione di Cons.Com.n°366 del 3/5/82 e successive integrazioni e specificazioni, ha un carattere ur-

banisticamente unitario ed ha la finalità del recupero: del tessuto edilizio con le funzioni compatibili, degli spazi a verde o pavimentati - distributori o non distributori - di pertinenza degli edifici, dei possibili collegamenti e percorsi pedonali interni ai lotti e trasversali all'isolato.

La progettazione esecutiva degli interventi dovrà quindi essere riferita preferibilmente ad interi comparti di piano.

ART. 4

UNITA' DI MINIMO INTERVENTO E ATTUAZIONE DEL PIANO

In ciascun comparto, descritto dall'art. 2 e rappresentato nella tavola di Piano n. 1, sono individuate le unità di minimo intervento a cui dovranno fare riferimento le operazioni di recupero. Tali unità, riferite a suddivisioni catastalmente individuate, corrispondono:

- A) a singole unità edilizie autonome (organismi edilizi)
- 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 contestualmente realizzare quelle opere atte a risolvere o sciogliere le connessioni funzionali e distributive fra le unità stesse.

ART. 5 - NODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano 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 22.

ART. 6

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi previsti ed ammessi sono esclusivamente quelli specificati nelle tavole di piano n. 5 A, 5 B, 6 in riferimento all'art.6 del vigente P.R.U.G., le definizioni "manutenzione ordinaria", "manutenzione straordinaria", "restauro e/o risanamento conservativo" sono quelle di cui all'art.31, lettere a, b, c, legge n.457/78, la "ristrutturazione" va intesa come alla lettera d della medesima Legge.
Per ciascuna unità edilizia sono anche illustrate nella tav.n.7 prescrizioni ed indicazioni più specifiche di intervento.

ART. 7

INDIRIZZI PROGETTUALI

In riferimento alle più frequenti tipologie individuate vedi elaborato G 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. vedi anche scheda allegata: elaborato H.

"Case a Corte"

Dovranno essere recuperate e salvaguardate 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 e sue espansioni, solitamente a corpo semplice, lungo i margini del perimetro della corte nonché eventuali trasformazioni commerciali dei fronti strada.

"Corte tabernizzata e derivati a pseudoschiera o pseudolinea"

Dovrà essere verificata la congruità del frazionamento seriale dell'impianto a corte in pseudoschiera, rifusa poi eventualmente in pseudolinee, e la coerenza con il tessuto edilizio circostante al fine di accertare la opportunità e/o la necessità:

- di rendere reversibile o meno tale trasformazione;

- di recuperare elementi significativi dell'originaria tipologia edilizia, in particolare di alcuni elementi distributori;
- di consolidare la trasformazione avvenuta anche con ulteriori adeguamenti tipologico - funzionali.

"Corte insulizzata, espansioni e trasformazioni in case a ringhiera"

Dovrà essere verificata la congruità della variante assunta dal tipo a corte e la coerenza con il tessuto edilizio al fine di accertare la opportunità e/o la necessità:

- di rendere reversibile o meno tale trasformazione,
- di introdurre nuovi elementi distributori verticali atti ad adeguare il tipo ad una maggiore flessibilità nel taglio degli alloggi ed a ridurre la percorrenza, - con funzione distributiva - dei ballatoi.

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.

I tagli degli alloggi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche sia come dimensioni che come criteri distributivi; in particolare per i corpi di fabbrica semplici (profondità 6 m. circa): sono da ridurre al minimo indispensabile le suddivisioni per creare disimpegni e da prevedere invece locali passanti, i servizi igienici potranno anche essere creati artificialmente e saranno opportunamente collocati verso il muro cieco del fabbricato, in confine con la proprietà adiacente.

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

Con soluzioni coerenti al tipo di intervento ammesso è possibile l'inserimento di ascensori.

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 DEL TESSUTO EDILIZIO E/O DELL'ORGANISMO EDILIZIO

I criteri per l'individuazione e la valutazione degli elementi estranei e/o in contrasto con il tessuto edilizio o l'organismo edilizio sono sintetizzati nella relazione.

Le tavole di piano n. 5A, 5B, 6 indicano gli elementi superfetativi da eliminare o da ridurre.

ART. 11

POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DIFFERITA NEL TEMPO DELLE INDICAZIONI PROGETTUALI

Ove 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 minimo intervento, potranno essere concesse varianti stralcio del progetto originario con esclusione delle opere non immediatamente eseguibili, purchè:

- a) tale opere siano relative a volumi e/o spazi non destinati dal piano alla residenza o a destinazioni di interesse socia-

le 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^e dei relativi spazi di pertinenza. 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, vedi tavole - situazione esistente - 4A, 4B.

La destinazione dei piani superiori al p.t. è 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, ferme ed impregiudicate le destinazioni d'uso in atto alla data del Censimento 1981.

L'eventuale incremento di superficie utile non residenziale per funzioni aventi le caratteristiche di cui sopra è ammissibile a condizione che la superficie residenziale globale verificata su tutto l'intervento esecutivo - singola unità di minimo intervento, comparto o anche intero piano di recupero - non diminuisca rispetto alle risultanze del Censimento 1981.

Ove la tipologia edilizia lo consenta e le caratteristiche igienico fisiche siano idonee, il piano dà la facoltà per la realizzazione di nuovi collegamenti fra gli alloggi dell'ultimo piano ed il sottotetto al fine di un utilizzo esclusivamente residenziale: appartamenti in duplex vedi tav. 7.

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

Per il volume previsto nell'unità di minimo intervento 2 C la destinazione del piano seminterrato sarà ad autorimesse ed eventualmente in parte a: magazzini, uffici, commercio, attività professionali, per la restante parte la destinazione è quella residenziale.

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 11/6/971 n. 426 ed alle precisazioni del presente piano nei volumi e negli spazi non superfetativi.

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

ART. 14

ATTREZZATURE AI PIANI TERRENI

In sede di attuazione esecutiva del piano - concessioni convenzionate - il Sindaco potrà richiedere la destinazione di alcuni ambienti, prevalentemente a piano terreno, catastalmente individuati, per attrezzature di interesse collettivo o sociale a livello di edificio e/o di isolato; tali attrezzature potranno essere: locali destinati ad uso civico, sociale e culturale, micro attrezzature per anziani, residenze specializzate per handicappati la cui realizzazione e gestione potrà essere anche di pertinenza dei privati e verrà comunque disciplinata dalla convenzione di cui all'art. 5; tali residenze specializzate se realizzate ai piani superiori saranno adeguatamente assistite.

ART. 15

REGIME DEGLI SPAZI

La tavola n. 7 di piano rappresenta indicativamente e schematicamente le destinazioni a verde e/o a superficie lastricata degli spazi di pertinenza degli edifici.

Eventuali percorsi interni o di lotti da recuperare costituiranno servitù per le proprietà interessate: gli spazi liberi saranno soggetti a regime convenzionato al fine di consentirne la migliore fruibilità da parte dei 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 purchè non pregiudizievoli al recupero e alla conservazione delle caratteristiche storico - tipologiche.

ART. 16

AUTORIMESSE INTERRATE, VOLUMI E SPAZI PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO

Il piano prevede la possibilità di realizzare autorimesse - anche a più livelli - interrate il cui dimensionamento di massima è indicato nella tavola n°7.

La realizzazione dovrà avvenire utilizzando opportunamente, ove possibile, il dislivello esistente fra la via Grandi e la via Milano, con opportune sistemazioni e raccordi delle superfici a raso per evitare barriere nell'utilizzo degli spazi liberi.

Non è ammessa, in ogni caso, l'espansione delle autorimesse al di sotto degli edifici da recuperare.

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 di cui al 1° comma del presente articolo dovranno essere legati come pertinenza, riconosciuta in atti registrati e trascritti, esclusivamente a unità immobiliari - risanate - comprese nel presente piano di recupero.
- i posti auto di cui al 2° e 3° comma 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 del le 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, purchè 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 è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia; per il consolidamento di murature in elevazione - purchè non a vista - è ammessa la posa di rete elettrosaldata con chiodature e rinzaffi cementizi.

In particolare ove sia necessario sostituire finiture sono da adottare le seguenti soluzioni:

- serramenti finestra in legno da verniciare come i modelli tradizionali originari e comunque con almeno un traverso: "piombo" in ogni battente;
- chiusure esterne con griglie: "persiane" in legno da verniciare con almeno un traverso, o con antoni pieni in legno sui fabbricati aventi caratteristiche idonee a questo tipo di soluzione;
- serramenti vetrine in legno o ferro da verniciare con disegno semplice, architettonicamente coerente e omogeneo per ciascun fronte di edificio, composti da elementi portanti formanti telaio completo a riquadro di tutte le superfici trasparenti od opache (zoccolatura), fisse o mobili;

- manti di copertura in coppi, pietra locale o eventualmente misti, comignoli di disegno tradizionale;
- finiture esterne in intonaco a civile o rustico tirato fine, eventuale zoccolatura, non più alta di 1 metro in pietra naturale locale o intonaco opportunamente trattato; recupero di decorazioni preesistenti;
- parapetti, recinzioni e opere in ferro di disegno semplice e lineare analoghi agli elementi esistenti nel medesimo edificio o preesistenti;
- pavimentazioni esterne: pietra locale, ciotoli, piastrelle in cemento con parte superiore eventualmente seminate a ghiaietto, terra battuta.

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. con particolare riguardo alla documentazione necessaria alla definizione delle finiture esterne.

ART. 20

ELABORATI CHE COMPONGONO IL PIANO

Il presente piano è composto dai seguenti elaborati:

- Elaborato A - Relazione
- Elaborato B - Norme tecniche
- Tavola n. 1 - Delimitazione del Piano - articolazione in comparti e unità di minimo intervento.
- Tavola n.2A - Situazione esistente - Aggiornamento rilievo 1981 sulla base della ricomposizione delle particelle catastrali - Planimetrie piani terra e primo.
- Tavola n.2B - Situazione esistente - Aggiornamento rilievo 1981 sulla base della ricomposizione delle particelle catastrali - Planimetrie piani secondo e terzo.
- Tavola n. 3 - Situazione esistente - Prospetti e Sezione.
- Tavola n.4A - Rilievo delle destinazioni d'uso degli edifici - Planimetrie piani terra e primo.
- Tavola n.4B - Rilievo delle destinazioni d'uso degli edifici - Planimetrie piani secondo e terzo.
- Tavola n.5A - Interventi di recupero ammessi o prescritti per gli edifici - Planimetrie piani terra e primo.
- Tavola n.5B - Interventi di recupero ammessi o prescritti per gli edifici - Planimetrie piani secondo e terzo.
- Tavola n. 6 - Interventi di recupero ammessi o prescritti per gli edifici - Prospetti e sezione.
- Tavola n. 7 - Regime degli spazi scoperti - Indicazioni progettuali riferite alle tipologie edilizie.

- Tavola n° 8 - Particolari costruttivi
Tavola n° 9 - Riferimento al P.R.U.G. vigente
Tavola n° 10 - Atrezzature pubbliche o di interesse collettivo
Elaborato C - Catasto Teresiano.
Elaborato D - Catasto Cessato.
Elaborato E - Documentazione storico - archivistica
Unità edilizia n. 7
" " n. 10 - 11
" " n. 12 - 13₁ - 12 - 13₂
" " n: 15
" " n. 16₁ - 16₂ - 16₃
" " n. 17
" " n. 18
" " n. 20₁ - 20₂
Elaborato F - Datazione degli edifici (indagine Arch. M.Di Salvo 1974).
Elaborato G - Estratto indagine tipologica edilizia (indagine prof. Arch. G. Caniggia 1974).
Elaborato H - Scheda tipologica (indagine prof. Arch. G.Caniggia 1974).
Elaborato L - Elenco catastale delle proprietà interessate.
Elaborato M₁- Documentazione fotografica.
Elaborato M₂- Documentazione fotografica.
Elaborato N - Tabelle dati demografici e fisico funzionali