

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
1 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE E DESTINAZIONI FUNZIONALI	2
<i>Destinazioni d'uso</i>	2
2 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	3
3 – MODALITA' DI INTERVENTO	4
<i>Autorizzazione e/o comunicazione al Sindaco</i>	4
<i>Concessione edilizia</i>	5
<i>Piani Esecutivi</i>	5
<i>Reperimento degli standard</i>	5
<i>Reperimento aree di parcheggio privato</i>	5
<i>Indici planovolumetrici</i>	6
<i>Prescrizioni speciali di zona</i>	6
<i>Definizioni</i>	6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DESTINAZIONI FUNZIONALI

I nuclei storici di Pioltello e Limito comprendono le parti di territorio pressoché interamente edificate e caratterizzate prevalentemente dalla presenza di costruzioni con impianto storico che determinano un ambiente urbano tipico dell'aggregato lombardo di origine rurale.

Entro i nuclei sono rilevabili presenze edilizie di realizzazione recente e non adeguate all'ambiente; esse sono fisicamente inserite nei vari ambiti e non possono perciò costituire specifica zona a sé stante; tali presenze sono, comunque, assoggettate alla presenti norme.

Le zone "A" sono inoltre definite come zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi della zona A debbono essere conformi alle prescrizioni di cui alle presenti norme.

Destinazioni d'uso

Entro gli edifici ricadenti entro la zona omogenea "A" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso principali (Lr. 19/92):

- residenza;
- ricettivo e alberghiera;
- ostelli;
- studi professionali;
- uffici amministrativi e tecnici;
- uffici assicurativi e del credito;
- attività di commercio al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
- attività somministrazione di alimenti e bevande;
- attività artigianale di servizio;
- attività per lo spettacolo;
- teatri;
- cinematografi;
- ritrovi e attrezzature per lo svago e il tempo libero;
- sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative;
- sedi per convegni e manifestazioni;
- attività culturali, musei, biblioteche, mostre, svago e tempo libero;
- attività private con finalità assistenziali;
- attività private di ricovero e custodia autoveicoli;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico anche multipiano, anche interrati;
- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, delegazioni comunali, pubblici servizi e PP.TT. e protezione civile;
- spazi pubblici attrezzati per: verde pubblico attrezzato a parco, attrezzature sportive per il gioco e lo sport;
- servizi tecnologici, cabine ENEL;

- servizi per la mobilità;
- percorsi pedonali ciclabili.

Le attività di cui sopra sono ammesse anche per edifici posti all'interno dei cortili.

Le attività commerciali ed artigianali sono consentite anche se situate al primo piano purché non contrastino con il carattere residenziale della zona.

2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

a) Gli interventi avvengono previa presentazione di un progetto in scala 1:100 esteso a tutta la proprietà.

Il progetto dovrà essere accompagnato da:

1 rilievi:

- rilievo architettonico in scala 1:100, comprensivo delle fronti, del lotto entro il quale si inserisce l'intervento proposto;
- dettagli costruttivi in scala 1:50 - 1:20 ed altri particolari significativi già vincolati dal presente piano o che si intendono mantenere nell'intervento proposto;
- rilievo fotografico di tutto il tipo edilizio (corte-fabbricato in linea) nel quale si inserisce l'intervento proposto;
- la documentazione fotografica dovrà essere in formato minimo di cm 10 x 15 e atta a consentire la lettura del tipo edilizio nel quale é inserito l'intervento proposto;
- nonché tutti gli altri elaborati richiesti dai regolamenti vigenti ed operanti sul territorio comunale all'atto della presentazione della domanda;

2 relazione descrittiva dei materiali esistenti, con particolare riguardo a:

- zoccoli;
- intonaci e colori;
- serramenti di finestra;
- porte;
- porte finestra;
- portoni di ingresso;
- davanzali, spalle e marcapiani;
- inferriate;
- cancelli;
- sistemi di oscuramento
- ballatoi;
- parapetti di ballatoio;
- mensole di ballatoio;
- scale;
- manto di copertura;
- gronde e mantovane di gronda;
- canali di gronda;

- pluviali;
- grigliati;
- camini;
- che vengono considerati "elementi costitutivi".

b) Il progetto dovrà prevedere:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- le coloriture degli intonaci;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture;
- la collocazione delle insegne ed altri distintivi urbani;
- la sistemazione delle aree esterne, evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- le destinazioni d'uso esistenti e quelle previste;
- le modifiche distributive e volumetriche.

Per i serramenti si applicano le disposizioni di cui all' "Abaco degli elementi e dei materiali".

I colori delle opere principali e dei manufatti complementari devono essere campionati in sito e dovranno essere espressamente approvati dalla Commissione Edilizia.

3 - MODALITA ' DI INTERVENTO

Autorizzazione e/o comunicazione al Sindaco

Sono soggetti ad autorizzazione e/o a comunicazione al Sindaco gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo purché volti unicamente al recupero abitativo di fabbricati o di unità immobiliari esistenti, anche di recente costruzione, nonché per gli interventi di adeguamento igienico e tecnologico per il produttivo esistente, con l'eliminazione dei manufatti e materiali anche di recente messa in opera che siano difformi rispetto alle presenti prescrizioni.

Sono altresì soggetti ad Autorizzazione e/o comunicazione al Sindaco gli interventi di rinnovamento e di sostituzione di uno o più degli elementi architettonici costitutivi degli edifici quali: zoccoli, intonaci e tinteggiature esterne, serramenti ed infissi esterni, davanzali, spalle e marcapiani, inferriate, sistemi di oscuramento, ballatoi e relativi parapetti, mensole, scale esterne, manto di copertura, gronde e canali di gronda, pluviali.

Concessione Edilizia

Debbono ottenere specifica concessione edilizia:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di **I° grado** purché volti al recupero abitativo di fabbricati o di unità immobiliari esistenti;
- gli interventi di restauro non volti al recupero abitativo di fabbricati o unità immobiliari esistenti, di ristrutturazione di **II° e III° e IV° grado**;
- gli interventi su recenti costruzioni;
- gli interventi sul produttivo.

Piani Esecutivi

Le previsioni di Piano si attuano attraverso la preventiva predisposizione di Piani di Recupero (ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nei seguenti casi:

- là ove il ricorso alla pianificazione attuativa sia indicata espressamente dalle tavole grafiche;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione totale o parziale con ricostruzione di interi fabbricati.

La SLP ammessa nei Piani di Recupero indicati nelle tavole di Piano, é la seguente:

P.d.R. 1: mq. 867 in ampliamento a quella esistente;

P.d.R. 2: mantenimento della SLP esistente;

P.d.R. 3: mq. 7.785 di residenza e 225 di commerciale in ampliamento a quella esistente;

P.d.R. 4: mantenimento della SLP esistente;

Su esplicita e motivata richiesta dei proprietari, il Consiglio Comunale può individuare nuovi ambiti di P.d.R. .

Reperimento standard

Gli interventi assoggettati a P.d.R. devono prevedere il reperimento degli standard urbanistici, nell'entità prevista dal vigente legislazione generale per ogni funzione insediata e/o insediabile e comunque in ragione di 3 mq per ogni abitante insediabile e di 1 mq per ogni metro quadrato di S.I.p. per le funzioni non residenziali.

Qualora fosse comprovata l'effettiva impossibilità del reperimento o l'inutilità degli stessi per ridotte dimensioni, si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a standard; non si potrà procedere, comunque, alla monetizzazione degli standard quando questi fossero già individuati e/o localizzati dal P.R.G. all'interno del P.d.R.

Reperimento aree di parcheggio privato

Ogni intervento soggetto a concessione edilizia deve verificare la dotazione dei posti auto nelle misure minime prescritte dalle vigenti disposizioni in materia; salva diversa disposizione contenuta nelle NTA del PRG e/o nel Regolamento edilizio, dovranno essere verificati almeno i seguenti parametri:

- a) 1 mq di posto auto ogni 10 mc di costruzione;
- b) in ogni caso dovrà essere assicurato un posto auto (pari a mq. 18,00) per ogni unità abitativa e/o unità destinata ad attività compatibili con la residenza.

Indici planovolumetrici

Salvo le diverse previsioni sopra indicate per gli ambiti assoggettabili a P.d.R., nel caso di opere di riassetto edilizio e/o urbanistico, valgono comunque i seguenti indici e prescrizioni:

- I.F.: pari all'esistente;
- R.C.: pari all'esistente o comunque max 60%;
- H. max: 3 piani fuori terra.

Prescrizioni speciali di zona

Ai fini del calcolo volumetrico non sono da considerare i porticati e le logge aperte quando fossero pubblici e/o ad uso pubblico nonché quelli privati che risultano e/o vengono mantenuti aperti almeno su due lati.

Per le sole destinazioni residenziali non è da considerarsi incremento volumetrico l'utilizzo dei sottotetti esistenti quando anche avessero caratteristiche tali da essere resi agibili e o abitabili secondo le vigenti disposizioni edilizie e igienico-sanitarie;

Sono consentiti piani completamente interrati; non sono invece consentiti piani seminterrati;

I corpi di fabbrica delle nuove costruzioni debbono avere profondità massime di metri 9 (nove);

Definizioni

I tipi di intervento previsti dalla presente normativa nonché dalle tavole di piano sono definiti come segue:

a) sono interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Nelle opere di manutenzione si dovrà inoltre fare riferimento alle schede dei "Vincoli puntuali".

b) sono interventi di manutenzione straordinaria 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 nelle destinazioni d'uso in atto.

Le opere esterne di rinnovamento o sostituzione di elementi morfologici costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colore e dimensione identici a quelli originari; qualora forma, colore e dimensione siano in precedenza stati alterati, si dovrà fare riferimento all' "Abaco degli elementi e dei materiali".

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche ed ai materiali originari ed in ogni caso dovrà essere autorizzata esplicitamente. La sostituzione dovrà essere documentata da relazione tecnica asseverata redatta da tecnico competente.

Nelle opere di manutenzione si dovrà inoltre fare riferimento alle schede dei "Vincoli puntuali".

c) sono interventi di restauro quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano una destinazione d'uso anche diversa dalla precedente purché prevista al precedente art. 1; debbono comunque essere mantenuti inalterati gli elementi architettonici costitutivi come sopra definiti.

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

Saranno consentite aperture di nuove porte interne qualora necessarie alla nuova funzionalità dell'organismo edilizio, purché non alterino sagome o parti decorate dello stesso.

L'eventuale sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso per quanto possibile alle tecniche originarie; in ogni caso dovrà essere autorizzata esplicitamente. La sostituzione sarà documentata da relazione tecnica asseverata da un tecnico competente.

Gli interventi sull'esterno devono essere volti alla restituzione del disegno originario ed alla ricodificazione delle aperture con possibile ripristino di quelle occluse.

Nelle opere di restauro e/o di risanamento si dovrà inoltre fare riferimento alle schede dei "Vincoli puntuali".

d) sono interventi di ristrutturazione edilizia di I° grado quelli riferiti alla salvaguardia degli elementi dell'edilizia residenziale originaria destinati a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere volte all'adeguamento igienico e sanitario, alla razionalizzazione distributiva interna, alla creazione di nuove unità immobiliari, con o senza modificazione delle destinazioni d'uso.

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

Le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite con materiali, forma, colori e dimensioni identici a quelli originari; qualora essi siano già sostituiti si dovrà fare riferimento all' "Abaco degli elementi e dei materiali", alle schede dei "Vincoli puntuali" ed eliminando gli elementi estranei.

La sostituzione di parti strutturali dovrà essere operata facendo ricorso, per quanto possibile, alle tecniche originarie, in particolare gli interventi di facciata dovranno essere volti al ripristino delle originarie cadenze e della forma delle aperture, compatibilmente con la necessità di migliorare la condizione igienica dei locali nel rispetto delle dimensioni delle aperture storiche.

e) sono interventi di ristrutturazione edilizia di **II° grado** quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in parte o in tutto diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti nonché la parziale sostituzione edilizia di parte dei manufatti esistenti che, per caratteristiche statiche, non siano più in grado di garantire le funzioni ammesse.

Per la ristrutturazione edilizia di **II° grado**, si dovrà fare riferimento alle schede di vincolo puntuale, agli esempi riportati nell'abaco degli elementi ed alle seguenti norme:

- la previsione di elementi e materiali di facciata deve fare riferimento a quelli originari di edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni;
- il progetto deve garantire lettura della struttura originaria;
- la copertura deve essere a falde inclinate con possibilità di ricavare aperture ad abbaino o in piano con la falda per aero illuminare i vani di sottotetto agibili e o abitabili;
- il manto di copertura deve essere in cotto, fatte salve parti trasparenti;
- le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a fratazzo fino o a civile, anche colorato in pasta;
- nel caso di fronti intonacate é ammesso l'impiego di idropitture o similari con l'esclusione di intonaci plastici secondo le relative norme contenute nelle presenti NTA e nei suoi allegati.

Con esclusione degli edifici classificati "interventi su recenti costruzioni", quando, in presenza di perizia asseverata sulla stabilità dell'edificio, fosse dimostrata la necessità di opere di sostituzione integrale delle strutture esistenti, ne é ammessa la ricostruzione con pari volume e pari numero di piani e sullo stesso sedime di detti manufatti previa presentazione di Piano di Recupero esteso a tutta l'unità urbanistica (di norma riconducibile alla corte); il Piano di Recupero, redatto ai sensi e per gli effetti della lettera "e" dell'art. 31 della L. 457/78 potrà giungere fino alla ristrutturazione urbanistica del lotto riprendendo e completando il tessuto storico a corte (sia aperta che chiusa). Il Piano dovrà, salvo dimostrata impossibilità, procedere al recupero delle dotazioni di aree a standard ad uso pubblico, per la sola quota parcheggi, procedendo alla monetizzazione

delle quantità rimanenti. Per gli edifici classificati “interventi su recenti costruzioni” l'intervento sopraccitato dovrà tendere a rispettare gli elementi tipologici caratteristici del centro storico, con riferimento al coordinamento per sagome, altezze, superfici copribili, falde di copertura, allineamenti. In ogni caso gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici: IF pari all'esistente, R.C. pari all'esistente o comunque max 60%, H max 3 piani fuori terra.

f) sono interventi di ristrutturazione edilizia di III° grado, quelli volti al riuso, con destinazione residenziale o accessoria alla residenza dei rustici originariamente destinati all'attività agricola, quali stalle e fienili.

Questa categoria riguarda anche i rustici di modesta entità architettonica inseriti nei corpi residenziali in linea.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la demolizione e la ricostruzione di parti di manufatti di modesta entità.

Per la ristrutturazione edilizia di III° grado, si dovrà fare riferimento alle schede di vincolo puntuale, agli esempi riportati nell'abaco degli elementi ed alle seguenti norme:

- la previsione di elementi e materiali di facciata deve fare riferimento a quelli originari di edifici o parti di edifici confinanti o prospettanti sugli stessi spazi comuni;
- il progetto deve garantire lettura della struttura originaria;
- la copertura deve essere a falde inclinate;
- il manto di copertura deve essere in cotto, fatte salve parti trasparenti;
- fatte salve le presenze di materiali faccia a vista, le fronti devono essere integralmente in intonaco rustico tirato a fratazzo fino o a civile, anche colorato in pasta;
- nel caso di fronti intonacate é ammesso l'impiego di idropitture o similari con l'esclusione di intonaci plastici secondo le relative norme contenute nelle presenti NTA e nei suoi allegati.
- nel caso in cui un rustico ad un piano originario affiancasse un rustico originario a due piani, al fine di omogeneizzare le fronti dei manufatti, sarà possibile sopralzarlo sino alla quota del rustico di due piani, rispettando i caratteri stilemici esistenti.

Quando, in presenza di perizia asseverata sulla stabilità dell'edificio, fosse dimostrata la necessità di opere di sostituzione integrale delle strutture esistenti, né é ammessa la ricostruzione con pari volume e pari numero di piani e sullo stesso sedime di detti manufatti previa presentazione di Piano di Recupero esteso a tutta l'unità urbanistica (di norma riconducibile alla corte); il Piano di Recupero, redatto ai sensi e per gli effetti della lettera "e" dell'art. 31 della L. 457/78 potrà giungere fino alla ristrutturazione urbanistica del lotto riprendendo e completando il tessuto storico a corte (sia aperta che chiusa). Il Piano dovrà, salvo dimostrata impossibilità, procedere al recupero delle dotazioni di aree a standard ad uso pubblico, per la sola quota parcheggi, procedendo alla monetizzazione delle quantità rimanenti. La dotazione a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico dovrà, comunque, essere garantita per ogni funzione insediata e/o insediabile in ragione di 3 mq

per ogni abitante insediabile e di 1 mq per ogni metro quadrato di S.I.p. per le funzioni non residenziali.

Si dovrà inoltre fare riferimento alle schede dei vincoli puntuali.

g) sono interventi di ristrutturazione edilizia di **IV° grado** quelli volti al riuso o alla nuova costruzione di edifici accessori alla residenza, quali rustici di scarsa entità, depositi, autorimesse, lavanderie, ecc.

Tali interventi comprendono la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione di autorimesse (fino al raggiungimento dei minimi imposti dalle presenti norme), questa finalizzata alla eliminazione delle parti o di manufatti di carattere precario od estraneo all'indirizzo stilistico complessivo dell'edificio (superfettazioni), al ripristino o al completamento degli spazi interni al cortile. Qualora le superfettazioni all'interno del cortile avessero caratteri di precarietà dovranno essere demolite e potranno essere ricostruite ed aggregate ai corpi principali ovvero riedificate lungo i lati del cortile.

Non sono considerate superfettazioni le costruzioni poste al centro dei cortili ed appartenenti all'architettura tipica legate alla produzione agricola.

Per la ristrutturazione edilizia di IV° grado, si dovrà fare riferimento agli esempi riportati nell' "Abaco degli elementi e dei materiali" ed alle norme qui di seguito riportate:

- la costruzione di box auto e di altri locali accessori sul perimetro dei cortili è consentita purché esistano uno o più lati liberi ai quali addossare la nuova costruzione, purché le dimensioni del cortile siano tali da garantire sufficiente spazio di manovra;
- l'altezza massima sarà di ml. 2,40;
- le falde dei tetti dovranno essere inclinate;
- i materiali dovranno essere conformi alle prescrizioni dell' "Abaco degli elementi e dei materiali".

Quando l'edificio originario dovesse presentare grigliati in cotto, essi dovranno essere mantenuti sulla faccia esterna. A seguito di opere di trasformazione edilizia, la sola faccia interna sarà protetta con sistemi vetrati; in via eccezionale e solo in funzione di adeguamenti igienico-sanitari è consentita la realizzazione di una tamponatura cieca interna.

Quando l'edificio originario fosse dotato di fornic e di aperture di grande luce, le opere di ripristino potranno essere condotte secondo le seguenti norme:

- a) mediante posa di vetrate con serramento in legno posate sul filo interno delle pilastrate;
- b) mediante tamponature, parziale e/o totale con antoni in legno; tali manufatti saranno realizzati impiegando tavolame posato ad andamento verticale, con larghezza della doga non inferiore a cm. 20; le doghe non potranno risultare lavorate sulla faccia a vista; il tamponamento dovrà essere completato con mordezzatura in "noce antico" opaco, essendo vietate le finiture lucide; il

tamponamento, in ogni caso, dovrà mantenere in evidenza le strutture orizzontali originarie;

- c) mediante l'impiego di tamponamenti in muratura a condizione che le stesse siano realizzate sul filo interno delle pilastrate originarie e siano trattate con intonaci; in questo caso si dovrà verificare il sistema delle aperture che dovrà riprendere, per foggia, colore, posizione, taglio le aperture tradizionali del sito;
- d) tamponamento arretrato (non meno di cm 80) dalla facciata e posa di parapetto in ferro di foggia come indicato nell' "Abaco degli elementi e dei materiali";
- e) è fatto divieto impiegare sistemi di oscuramento posti all'esterno del serramento.

Quando l'edificio originario fosse realizzato con murature faccia a vista, le opere di ripristino consentite dovranno mantenere tali parti provvedendo ad una accurata manutenzione delle fughe, escludendosi, in ogni caso, la rasatura degli stessi e la stilatura "a raso"; le malte da impiegarsi in questi casi dovranno essere opportunamente colorate, escludendosi tassativamente i colori bianco e nero.

Si dovrà inoltre fare riferimento alle schede di vincolo puntuale.

h) sono interventi sul produttivo quelli che hanno come oggetto gli edifici produttivi esistenti.

Questo tipo di intervento prevede unicamente l'adeguamento igienico e tecnologico all'interno del volume esistente finalizzato all'applicazione delle normative vigenti sul lavoro. Le presenze produttive, in caso di cessazione di attività potranno essere trasformate in residenza di eguale volume con le caratteristiche del precedente punto e).

i) sono interventi su recenti costruzioni quelli aventi per oggetto gli edifici realizzati dopo il 1950, caratterizzati da tipologie diverse da quelle prevalenti nei nuclei antichi, sia edifici antichi che sono stati oggetto di interventi tali da rendere impossibile qualsiasi operazione di recupero.

Su detti edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia sino al II grado.