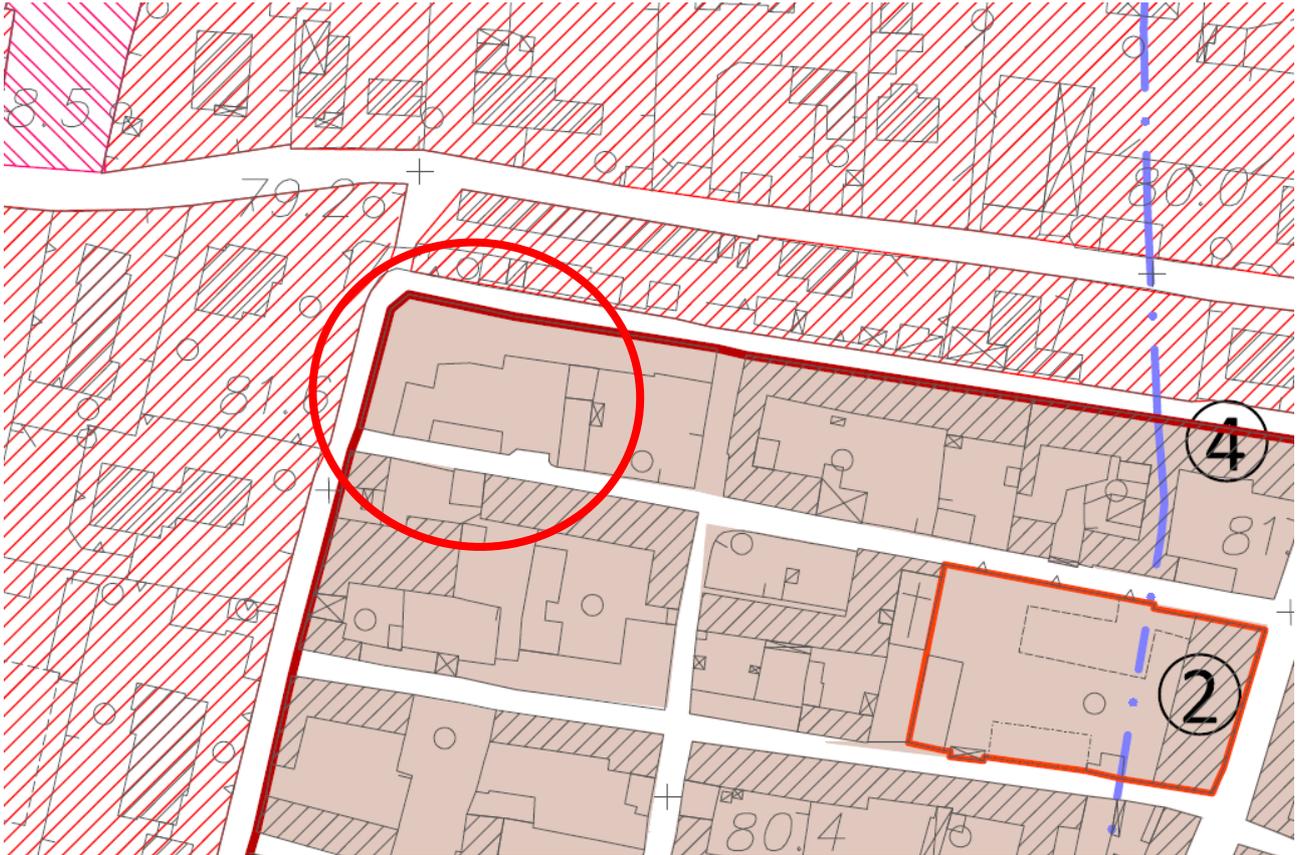


Estratto Tav. PdR 2.2



2 - TESSUTO CONSOLIDATO



perimetro del tessuto consolidato



nucleo antico
(PdR art. 2)



Ambito Nucleo Antico soggetto a
Piano di recupero
(PdR art. 2.3 comma 3)



ambito residenziale di recupero
(PdR art. 3)



ambito del tessuto consolidato prevalentemente
residenziale esistente e di completamento
(PdR art. 4)

STRALCIO P.G.T. Comune di CASEI GEROLA

E.I. N. 77/2022

*Complesso di fabbricati, residenziali e rurali, all'interno di un'unica corte
Via Cesare Battisti n. 38 - Casei Gerola (PV)*



Comune di Casei Gerola
Provincia di Pavia

PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione

ai sensi LR 12/2005

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 13/09/2018

Rettifica di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 18/12/2018

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.del

Pubblicato sul BURL n. ... del

Gennaio 2019

Sindaco: Prof. Ezio Stella

Segretario generale: Dott. Daniele Bellomo

Responsabile del procedimento: Arch. Paola Montagna

Progettista: Ing. Claudia Lucotti

Collaborazione: Arch. Gian Franco Dazzan

Collaboratori:
Arch. Gian Franco Dazzan (aspetti normativi)

Normativa di Settore "Commercio"
Dott.ssa Alessandra Dellaporta

TITOLO I

CAPO I

PdR0. INQUADRAMENTO

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti [dell'art. 10 della LR 11 marzo 2002 n.12](#). Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'[articolo 57 comma 1 lettera b\) della LR 12/2005](#)
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

PdR1. EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E MONUMENTALE

Sono soggetti a tutela gli edifici come individuati ai sensi del D.lgs 42/2004 Parte Seconda art. 10 e sgg.

Il presente PGT individua i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, che risultano prevalentemente ricompresi nel tessuto del Nucleo Antico, le cui norme provvedono alla loro tutela mediante specifica modalità di intervento.

Per gli edifici della presente categoria esterni al Nucleo Antico, sono individuate le modalità di intervento ammesse, che appartengono solo alla categoria del Restauro RR o al Risanamento conservativo RC, con riferimento alle definizioni dell'[articolo 18](#) delle NTA generali.

PdR2. NUCLEO ANTICO

Si tratta dell'ambito costituito dal nucleo storico di Casei. In questa zona il PGT prevede la salvaguardia delle presenze antiche, la conservazione dei valori architettonici, nonché il recupero e

la conferma delle caratteristiche ambientali e del patrimonio edilizio esistente.

Il Nucleo Antico è considerato “*zona di recupero del patrimonio edilizio esistente*” ai sensi [dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457](#).

2.1. AMBITI OMOGENEI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

In analogia alla rimanente parte del territorio comunale, l'ambito del Nucleo Antico è suddiviso in ambiti funzionali omogenei e relativamente alle destinazioni d'uso che vi sono ammesse. Gli interventi da attuare dovranno comunque rispettare anche le modalità di intervento ammesse. Le zone omogenee sono così classificate:

Zone per attrezzature pubbliche. Tali zone sono destinate esclusivamente ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Zone destinate a strade e piazze. Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico (statico e dinamico) dei veicoli. Lo spazio destinato a strade e piazze è da considerarsi comprensivo dei marciapiedi, mentre indica in modo esclusivamente funzionale lo spazio destinato ai percorsi pedonali, il cui dimensionamento ed il cui tracciato saranno definiti in sede di progettazione esecutiva.

Zone prevalentemente residenziali. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) attrezzature per l'ospitalità
- c) attività culturali, politiche, sindacali e religiose, pubbliche o private
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento e di ricreazione
- e) garage di uso pubblico
- f) artigianato di servizio (con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza)
- g) commercio al dettaglio
- h) uffici privati, studi professionali
- i) locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici alle destinazioni suddette

2.2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi ammessi si attuano:

- a) Mediante intervento edilizio diretto nella generalità dei casi
- b) Mediante Piano di Recupero ai sensi del titolo IV della [legge n. 457 del 1978](#), quando si intendano avviare interventi di ristrutturazione urbanistica RU, ammessi in quanto il Nucleo Antico è Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente. I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione degli edifici e dei volumi, con la sola eccezione degli edifici soggetti a Restauro e a Risanamento Conservativo che non potranno essere modificati.

2.3. MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI E DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

La dimensione, la qualità ed il grado degli interventi da realizzare nell'ambito del Nucleo Antico dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

INTERVENTI DI TIPO CONSERVATIVO. Gli interventi conservativi di restauro RR, risanamento conservativo RC e ristrutturazione edilizia RT sono ammessi in conformità alle "Modalità di intervento" individuate, nonché alle definizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA generali del PGT con esclusione delle opere che comportino aumento delle volumetrie e alterazioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

Valgono i seguenti indici e parametri urbanistici: If, Rc, Ds, Df, Dc, H saranno pari ai valori esistenti.

AREE ED INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica degli edifici, con la sola eccezione degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo e degli allineamenti lungo le strade che non potranno essere modificati. La convenzione dovrà avere i contenuti previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale per i piani di lottizzazione convenzionati e l'obbligo di cessione gratuita e/o di monetizzazione parziale o totale delle aree per opere di urbanizzazione, in conformità ai principi generali del presente PGT. Valgono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- If =pari all'esistente, fatte salve diverse puntuali prescrizioni previste dal PGT
- H =pari all'altezza massima esistente
- Rc, Df, Dc, Ds, SPp, SVp saranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle norme generali

AREE ED INTERVENTI IN ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE. In questi ambiti sono ammessi solo interventi destinati ad opere ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale. Sono ammesse anche nuove costruzioni od ampliamenti, con la conferma degli edifici esistenti soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo che non potranno essere modificati. *Valgono gli indici e parametri urbanistici individuati nel Piano dei Servizi.*

2.4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi nell'ambito del Nucleo Antico è chiamata "unità minima di intervento". Le unità minime di intervento sono le seguenti:

Interventi di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria": per questi interventi l'autorizzazione può essere rilasciata per qualsiasi unità di intervento.

Per tutti gli altri interventi l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali adiacenti ed appartenenti alla medesima ditta intestataria alla data di adozione del presente PGT.

Per i Piani di Recupero l'unità minima di ristrutturazione urbanistica RU, deve essere espressamente individuata e determinata dal Consiglio Comunale secondo quanto previsto al terzo comma [dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.](#)

2.5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi consentiti:

Nuove costruzioni: è vietata, tranne i casi in cui viene esplicitamente prevista dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.

Apertura delle facciate: è consentito, tranne che per i casi diversamente disciplinati dalle

norme specifiche, di mutare le aperture esistenti delle facciate nel disegno e nelle dimensioni ed è altresì consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata e quello della conservazione in vista degli eventuali elementi architettonici rilevanti superstiti.

Superfetazioni: nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni costituite da tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati, balconi, ballatoi o scale esterne aggiunte.

Passaggi e percorsi pedonali: è vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza espressamente individuati dalle tavole sulle modalità di intervento del PGT. È consentito il loro spostamento purché sia garantito il passaggio pedonale interessato. Lo spazio racchiuso dai portoni e dagli androni carrai costituisce volume esistente

Parchi, giardini, orti e cortili: è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree identificate attualmente destinate a parco, giardino e orto con la facoltà di trasformare gli orti in parchi o giardini mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove alberature e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona o nella tradizione dei parchi storici locali.

Aree scoperte di risulta: è fatto obbligo di sistemare a verde o di pavimentare, secondo i criteri e le modalità indicate ai punti precedenti, le aree che risulteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici o costruzioni esistenti.

Materiali prescritti: in tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione), è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

- per le coperture: l'uso del cotto o di tegole a canale in laterizio
- per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone tradizionale a vista e dell'intonaco civile
- per i dettagli di facciata (zoccolature, le cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): l'uso di intonaco stollato, di mattone tradizionale a vista, di pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente
- per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa o ferro verniciato, di colonnine, pilastri e traversi intonacati, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo tradizionale
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno e del tipo a persiana, o comunque di altri materiali con forme e finiture degli infissi tradizionali in legno tinteggiato;

- per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno
- per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno, del metallo verniciato
- per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata
- per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti, quali pitture ai silicati e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico. In assenza di specifiche regolamentazioni i colori devono essere concordati con l'ufficio tecnico comunale.
- per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00)

Per i nuovi interventi ammessi nella zona, sono ammessi interventi di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici, nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche esistenti.

Distanze tra edifici, degli edifici dai confini e degli edifici dalle strade:

- negli interventi sugli edifici esistenti valgono le distanze esistenti
- nei piani di recupero le distanze vengono fissate dal piano di recupero, nel rispetto delle distanze minime prescritte [all'articolo 9, comma primo, numero 1, del D.M. 2.4.1968.](#)

Recinzioni: possono essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi o altri manufatti di cemento prefabbricati. È rigorosamente vietato costruire recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili comuni.

Autorimesse private ed altri locali accessori: Le autorimesse e gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sono ammessi solo se posti al piano terra di edifici esistenti. Nel caso in cui nell'ambito dell'unità minima di intervento precedentemente descritta non esistessero spazi e/o volumi esistenti o ammessi in cui inserire autorimesse, sarà possibile realizzarle in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il Nucleo Antico.

Servizi igienici e adeguamenti tecnologici: è ammesso, anche senza Piano di Recupero e una tantum, integrare o realizzare nuovi servizi igienici o piccoli locali tecnologici (centrali termiche e simili) nella dimensione massima di m² 10 per ogni unità minima di intervento, a condizione che essi siano ben integrati dal punto di vista architettonico con gli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso: è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di tutti i locali esistenti non soggetti a demolizione con ricostruzione, nella gamma delle destinazioni d'uso consentite nella zona e nell'ambito dei volumi esistenti, a seconda delle modalità di intervento ammesse sui singoli edifici.

Piani di Recupero: essendo il Nucleo Antico classificato come zona di [Recupero ai sensi dell'articolo 27 della L 4.8.1978 n. 457](#), tutti gli immobili e complessi edilizi ivi compresi possono diventare oggetto di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata ai sensi dell'articolo 28 della medesima legge, nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalle presenti Norme.