



Città di Tradate
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

**Allegato C – NORMATIVA SPECIALE PER GLI
INTERVENTI NELLE ZONE A**

L'Ufficio di Piano

INTERVENTI SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI IN ZONE A DEL COMUNE DI TRADATE

1) Apparato cromatico e decorativo

1.1. Intonaci di facciata

L'intervento di risanamento dei fronti esterni degli edifici dovrà privilegiare la conservazione, mediante pulitura e fissaggio, degli intonaci esistenti di malta di calce; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati.

Negli edifici di particolare pregio qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, questi dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione.

Nell'ambito del centro storico è fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici, premiscelati in pasta o rivestimenti di qualsiasi genere.

Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originario.

E' sempre fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

1.2. Elementi di finitura nelle facciate

Nel restauro delle facciate particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi, cornici, lesene, marcapiani, che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Per tutte le parti in pietra o in marmo si provvederà a ritrovare la "pelle" originaria mediante pulitura e lavaggio opportuni. E' altresì vietato tinggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

E' tuttavia consentito l'utilizzo di prodotti protettivi non pellicolanti.

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprono il paramento murario, soprattutto al pianoterra in corrispondenza di negozi: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco. Tale disposizione non si applica laddove il rivestimento della facciata abbia generato situazioni di particolare pregio (ad esempio in alcuni interventi di fine ottocento). Vanno inoltre rimossi, dagli edifici successivi agli anni '50, i rivestimenti realizzati con materiali non pertinenti all'ambito del centro storico, quali monocotture, ceramiche e clinker.

Nel restauro delle facciate non è consentita la creazione di zoccoli, soglie, davanzali dove essi non siano già esistenti e, allo stesso modo, non ne è consentita la sostituzione con pietra o marmo in lastre, in quanto non rispondenti agli spessori originali. I davanzali, le spalle di finestre e porte realizzati in cemento, in pietra, in marmo, in lastre non rispondenti alle caratteristiche dell'edificio devono essere rimossi e sostituiti attraverso interventi adeguati.

Quanto alle finestre, è prescritta la realizzazione di infissi esterni in legno verniciato del tipo a scuro o persiana con stecche di sezione poligonale come quelle tradizionali a due ante. Solo negli edifici successivi agli anni '50 è consentito il mantenimento delle tapparelle esistenti.

Per porte e portoni sono prescritti la manutenzione e il restauro di quelli tradizionali, il ripristino in caso di estremo degrado, quando essi siano già stati modificati in modo deturpante, utilizzando sempre i materiali della tradizione locale.

Sono consentiti infissi in leghe leggere o pvc ma solo se verniciati a polvere o con finitura simil legno, in caso di necessità particolari si può provvedere con infissi in ferro dipinto.

I doppi telai alle finestre non sono consentiti.

L'intervento dovrà avere cura di recuperare ed evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi e quanto altro costituisca documenti dell'evoluzione strutturale e funzionale dell'edificio.

Nella sistemazione funzionale del fabbricato l'installazione di campanelli e citofoni avverrà preferibilmente nella "spalla" interna del vano porta, essi saranno realizzati in materiali consoni rispetto alla tradizione e all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici.

I ferri battuti vanno assolutamente conservati; nel caso sia necessaria la sostituzione, si dovrà porre particolare attenzione alle caratteristiche dell'edificio in cui vengono inseriti.

Grondaie e pluviali possono essere realizzati in rame; sono assolutamente da escludere la plastica e l'acciaio.

Per quanto concerne il manto di copertura sugli edifici residenziali è da utilizzare il cotto.

Materiali di copertura alternativi sono consentiti sui fabbricati accessori alla residenza con preferenza per le lamiera coibentate finite con coloritura da scegliere nelle tinte contenute nella tabella colori comunale.

Per garantire maggior protezione agli elementi architettonici aggettanti (architravi o archivolti delle finestre) è possibile applicare sulla parte superiore una lamiera di rame o meglio ancora di piombo.

1.3. Tinteggiatura

Tutte le facciate rivestite a intonaco vanno tinteggiate ottemperando alle disposizioni a seguito riportate.

Non è consentito tinteggiare parzialmente la facciata di un immobile.

Sugli edifici di particolare pregio e con un grado di conservazione adeguato si dovrà riproporre intonaci, a base di calce, colorati con le terre in cui gli inerti, leganti e preparazione dovranno essere quelli della tradizione.

Ove si intervenga su edifici di minor pregio dovrà essere utilizzata una tinteggiatura costituita da prodotti ai silicati o a base di calce. E' invece sempre vietato l'impiego di rivestimenti plastici e graffiati.

Salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà sempre provvedere ad un'analisi stratigrafica della superficie esterna alla muratura. Nel caso sia impossibile risalire al colore originale si faccia riferimento agli edifici tipo e alla tavolozza dei colori comunale.

Tutti i progetti di restauro e riassetto delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, persiane, scuri, rivestimenti al piano terreno mediante rinzafo bugnato o finto bugnato).

La colorazione delle persiane, degli infissi e delle parti in ferro dovrà armonizzarsi con il tinteggio della facciata; gli infissi e le persiane non potranno avere finitura esterna in legno naturale, salvo documentazione storica comprovante; per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate ecc.) si adotteranno smalti lucidi o satinati, evitando trattamenti in ferro micaceo. Nel caso in cui gli edifici presentino delle decorazioni pittoriche le operazioni di tinteggiatura avranno cura di riprendere attentamente (nelle forme, nei colori e nelle tecniche) tali particolari dipinti con funzione decorativa. In presenza di decorazioni novecentesche estremamente deteriorate (ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo), si potrà procedere ad un loro rifacimento nelle forme, dimensioni, colori e materiali originali. Tale attenzione va manifestata anche per decorazioni di facciata realizzate con tecnica di graffito.

Qualora gli edifici vengano reintonacati è sempre prescritto che su di essi vengano realizzate le relative tinteggiature. Prima della realizzazione delle tinte dovranno essere eseguite campionature sul posto per valutarne la congruenza con l'edificio e apportare eventuali correzioni.

Abbaini e/o lucernari

E' consentita la formazione di abbaini e lucernari sulla copertura degli edifici nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio; gli abbaini dovranno armonizzarsi con la facciata dell'edificio nel suo complesso ed essere comunque proporzionati all'estensione della falda di tetto o porzione di essa;

La forma, le dimensioni, gli allineamenti verticali e i materiali utilizzati dovranno tenere conto del contesto nel quale si inseriscono e potranno essere realizzati soltanto a seguito del parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni dovranno essere eseguite preferibilmente con pietra locale tipo beola, serizzo, porfido ecc.

In particolare la pavimentazione effettuata in aree prospicienti su strade pubbliche dovrà armonizzarsi con il contesto nel quale si inserisce.

Decorazioni

Sono considerati elementi decorativi anche insegne, cartelli pubblicitari, tende e bacheche conseguentemente gli interventi di nuova installazione o sostituzione devono essere sottoposti alla valutazione paesaggistica e potranno essere eseguiti solo dopo il parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

Nel caso in cui le facciate di edifici esistenti siano provviste di decorazioni in rilievo o pittoriche, o frammenti di esse, dovranno essere ripristinate e valorizzate.

Gli interventi di ripristino delle decorazioni o di effettuazione di nuove decorazioni su edifici esistenti o ristrutturati potranno essere eseguiti solo dopo il parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

Vetrine

Nell'abaco si riportano gli elementi da conservare e da utilizzare come modello negli interventi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo. Le operazioni di restauro e di ripristino di tali strutture dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ufficio tecnico; gli interventi consentiti potranno unicamente configurarsi nel modo seguente:

- Negli episodi di particolare pregio l'intervento deve essere finalizzato alla conservazione e al ripristino filologico delle parti che presentino un forte degrado dei materiali originali;
- manutenzione volta alla riparazione e al tinteggio, senza modificazione dei materiali esistenti, degli elementi della vetrina;
- sostituzione dei vetri e cristalli nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche degli elementi storici;
- ristrutturazione dell'apparato di illuminazione;
- In ogni edificio le vetrine dovranno essere uniformate sia nell'assetto formale sia nei materiali costitutivi; a tale riguardo è fatto divieto di realizzare infissi in alluminio o in plastica;
- le chiusure di protezione esterne dovranno essere uniformi per dimensioni e materiali;
- per le vetrine storiche si ripristineranno le chiusure originarie.
- L'eventuale collocazione di faretti e lampioni a corredo della vetrina dovrà essere attuata nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'intera facciata.

- Nel caso che più negozi insistano nello stesso edificio la scelta dell'eventuale illuminazione dovrà essere realizzata in modo unitario.
- In particolari vie del centro storico potrà essere predisposta, a integrazione dell'illuminazione pubblica, un'ulteriore illuminazione in grado di esaltare e valorizzare maggiormente l'immagine del pianoterra degli edifici.

Insegne

Le insegne relative ai negozi di particolare valore formano oggetto di conservazione sotto il profilo formale.

Nei negozi soggetti a nuova sistemazione le insegne, sia luminose, sia non luminose, assumeranno andamento complanare al piano di facciata con posizionamento all'interno del fornice di pertinenza delle vetrine; esse comunque non potranno sporgere oltre 10 cm dalla linea del muro esterno. Il colore delle stesse dovrà essere adeguato alla cromia della facciata.

Nel caso in cui sia richiesta l'insegna luminosa, è prescritta di norma l'insegna illuminata indirettamente.

Sono consentite le insegne a bandiera per gli esercizi di pubblico interesse per cui esse vengono specificatamente prescritte (ad esempio farmacie).L'imposta di tali insegne dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico.

Nelle lunette sovrapporta munite di inferriate non potrà essere collocato alcun tipo di insegna.

Tende esterne

Le tende esterne potranno essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito sarà inferiore di 40 cm rispetto alla dimensione del marciapiede, mentre i lembi inferiori delle tende dovranno mantenersi ad almeno 2,10 m dal suolo.

Il loro andamento dovrà essere tale da non creare alterazione al prospetto edilizio; non dovrà, in particolare, nascondere elementi di facciata di pregio architettonico-decorativo.

Nello stesso edificio, qualora le dimensioni delle vetrine lo consentano, i requisiti di tutte le tende (quota d'imposta, profilo, altezza da terra, sporgenza) dovranno essere uniformati; al tempo stesso il loro assetto cromatico dovrà risultare reciprocamente compatibile.

Le tende dovranno essere pieghevoli e tali da consentire, una volta abbassate, il pubblico transito, saranno di materiale in tinta unita anche con teli impermeabilizzati con l'esclusione di teli plastici e non potranno sporgere, in larghezza, di 15 cm circa per parte dal filo esterno della vetrina. Sono da escludersi le tende a capottina. I tendaggi a braccio non dovranno superare in proiezione le misure di occupazione autorizzate.

Targhe e bacheche

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni dovranno trovare una loro collocazione coerente con le caratteristiche della facciata, senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio.

Le targhe saranno realizzate in materiale ligneo, lapideo, vetroso e metallico con l'esclusione dell'alluminio anodizzato e della plastica, di forma e dimensioni adeguate. Nel caso di una pluralità di oggetti, essi troveranno posizionamento unitario nell'ambito del fronte dell'edificio attraverso appositi sostegni. Per la sistemazione delle targhe si dovrà trovare un apposito spazio che riprenda l'assetto delle partiture architettoniche del prospetto.

Macchine di distribuzione

Non è consentita l'installazione all'interno del centro storico di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo (sigarette, cioccolata, caramelle, ecc.).

Elementi tecnologici

Gli elementi tecnologici, quali ad esempio impianti antifurto, telecamere e lampeggianti di cancelli automatici, devono essere celati il più possibile, in modo da non compromettere il disegno delle facciate.

E' consentita l'installazione di collettori solari o fotovoltaici sulla copertura degli immobili solo se integrati nella copertura.

INTERVENTI IN ZONA “A” - TAVOLE SCALA 1:500 DEL PGT:

Nelle tavole in scala 1: 500 con apposita grafia sono identificati puntualmente gli interventi, i limiti operativi e le possibili modifiche di ogni costruzione.

Gli edifici e le aree inedificate oggetto di intervento potranno avere i seguenti gradi di intervento attuativo:

- demolizione totale o parziale delle costruzioni di cui sia riscontrata la fatiscenza o anomalia urbanistica;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione a livello operativo differenziato a seconda che si tratti di preesistente edificio di medio o scarso interesse storico-ambientale;
- nuova costruzione fuori terra o entroterra;
- creazione di micro-giardini privati all'interno di cortili o di piccole aree comprese nell'edificazione e creazione di passaggi pedonali con servitù di piccolo transito.

Gli edifici sopra citati potranno essere soggetti ad un solo grado di intervento attuativo o anche a due o più gradi di attuazione contemporanea.

Volume Non Interessato Da Interventi Di Recupero O Ristrutturazione

Sono edifici urbani centrali individuati sulle tavole un scala 1:500 di P.G.T. in condizioni non di particolare interesse, sovente in condizioni modeste, di disordine edilizio o recenti costruzioni, ma contigui a spazi che presentano un generale interesse di particolare riqualificazione urbana.

In questa categoria di edifici è consentita la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dal comma 1, lettere, lettere a, b, c, d, dell'art.27 della L.R.11.3.2005, n.12.

Eventuali demolizioni totali, ristrutturazioni urbanistiche o ricomposizioni volumetriche dovranno essere estese alla unità tipologica minima della corte o agli ambiti delle unità di intervento (P.d.R.) se individuati sulle tavole.

Salvo diverse disposizioni definite sempre dalle tavole di azionamento, gli edifici dovranno conservare gli allineamenti stradali preesistenti.

I fronti continui e gli allineamenti su spazi pubblici se individuati nelle tavole, andranno mantenuti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, ripristinando lo schema tipologico ed i materiali preesistenti, come precedentemente detto.

Ai fini del recupero dei sottotetti, ai sensi degli artt.63, 64, 65, della L.R.11.3.2005, n.12, è consentita la modifica delle falde e l'innalzamento della linea di gronda a condizione che non venga superata la pendenza di falda del 40% e che l'altezza media ponderale del sottotetto non sia superiore a m. 2.50.

Sia nelle ristrutturazioni che nelle nuove costruzioni, ove consentite, gli accessori in aderenza ed isolati insistenti sulla proprietà e non ricadenti nella riqualificazione precedentemente citata (come box, tettoie, coperture, etc..) non concorrono alla volumetria del futuro edificio.

Nel caso in cui sia stato individuato un Piano di Recupero la volumetria stabilita è quella esistente sempre e comunque nel rispetto di eventuali allargamenti stradali, salvaguardia dei fronti o creazione di percorsi pedonali.

Il Sindaco ha facoltà di imporre ai privati proprietari l'esecuzione di opere di modifica agli edifici ed al verde esistente, al fine di inserirli armoniosamente nel rinnovo ambientale.

Tali opere di modifica possono riguardare:

- la eliminazione delle soprastrutture edilizie od architettoniche che risultino anomale o fatiscenti o comunque non consone al nuovo decoro ed al ritrovato valore ambientale della zona;
- la sostituzione delle parti architettoniche o decorative o di finitura o di copertura che risultino deteriorate;

- il rinnovo di intonaci o di colorazioni esterne o di decorazioni che risultino inadeguate;
- la sostituzione di insegne o di arredi esterni o di essenze arboree non armonizzate con l'insieme visuale-prospettico progettato;
- la rimozione o sostituzione di tutti quei canali, grondaie, pluviali, cavi, fili, mensole, tubazioni varie etc., che ingombrino disordinatamente le facciate od i muri d'ambito di molti edifici.

11 Nuove Costruzioni (ove consentite)

11.1 Gli interventi per nuove costruzioni fuori terra sono disciplinati dalle linee che definiscono l'involucro entro cui dovrà articolarsi il futuro organismo progettuale.

11.2 Tale involucro deve essere inteso come il recipiente entro cui il futuro progetto architettonico deve essere contenuto, avendo la facoltà di aderire come limite massimo ai suoi bordi, senza fuoriuscire in nessun punto.

11.3 Le linee apparenti sui grafici dette "profili regolatori", rappresentano un obbligo di aderenza ad esse, lasciando libero il futuro progetto architettonico di muoversi al loro interno.

11.4 Sono fatti salvi i preesistenti vincoli di natura privata o di Codice Civile.

11.5 La volumetria stabilita è quella preesistente sempre e comunque nel rispetto di eventuali allargamenti stradali, formazioni di porticati pubblici, transiti pedonali o spazi adibiti a pubblico transito evidenziati nelle tavole.

11.6 Nel caso di edifici o parti di esso oggetto di demolizione, evidenziati nelle tavole con opportuna grafia, non compresi in eventuali Piani di Recupero (P.R.), la volumetria non concorre alla formazione delle future nuove costruzioni, salvo che di tali edifici demoliti o crollati venga ammesso il ripristino ai sensi della legislazione vigente

11.7 Nelle aree destinate dai Piani di Recupero ed in assenza del Piano Attuativo potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria precedentemente definiti.

Edifici Di Scarso Interesse Storico-Ambientale

Gli interventi in edifici esistenti, come individuati sulle tavole in scala 1:500 di P.G.T., di scarso interesse storico-ambientale hanno l'obbligo di conservare il senso estetico generale delle facciate, pur in quel corretto limite di variazione compositiva di esse che risulti compatibile con un armonico inserimento nell'ambiente circostante; obbligo di mantenere inalterati gli andamenti generali delle coperture, di eliminare le superfetazioni anomale e di restituire alla fruizione estetica e funzionale ogni particolare architettonico, finitura o decorazioni; possibilità di varianti parziali o sostanziali all'organizzazione generale delle strutture portanti verticali e di rifacimenti parziale o totale dei solai con variazioni altimetrica delle quote d'imposta e possibilità di utilizzo dei sottotetti anche ai fini abitativi. In questa classificazione rientrano anche i fienili parzialmente o totalmente aperti sui lati.

Questi manufatti a cui si riconosce un valore di aggregato urbano potranno essere divisi a condizione che mantengano il riconoscimento dei valori formali originali.

In questa categoria di edifici è consentita la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dal comma 1, lettere, lettera d, dell'art.27 della L.R.11.3.2005, n.12.

Edifici Di Medio Interesse-Storico

Gli interventi in edifici esistenti, come individuati sulle tavole in scala 1:500 di P.G.T., di medio interesse storico-ambientale hanno l'obbligo di conservare la composizione ed il senso estetico generale delle facciate, pur consentendo spostamenti e varianti delle aperture le quali dovranno conservare forma, proporzioni e modanature per quanto possibile uguali alle preesistenti; obbligo di conservare l'organizzazione generale delle strutture portanti

verticali pur ammettendone la variabilità per parti in funzione di rinnovata composizione piantistica interna e dell'adeguamento di servizi e tecnologie impiantistiche; obbligo anche di mantenere inalterati gli andamenti generali delle coperture, di eliminare le superfetazioni anomale e di restituire alla funzione estetica e funzionale ogni particolare architettonico, finitura o decorazione pregevoli; possibilità di rifacimento parziale o totale dei solai con variazione altimetrica delle quote d'imposta e possibilità di utilizzo dei sottotetti anche ai fini abitativi.

In questa categoria di edifici è consentita la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dal comma 1, lettere, lettera d, dell'art.27 della L.R.11.3.2005, n.12.

Edifici Soggetti A Restauro Conservativo

In tale categoria di edifici esistenti, come individuati sulle tavole in scala 1:500 di P.G.T., sarà possibile intervenire secondo quanto previsto dal comma 1, lettere, lettere a, b, c, dell'art.27 della L.R.11.3.2005, n.12.

I tipi di intervento, di restauro e di risanamento conservativo sono stati specificati in due sotto categorie ed in particolare si intende:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
2. il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
3. il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
4. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli impianti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.