



Comune di Pavia

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
IL DIRIGENTE

Pavia 1 dicembre 2006

Prot.Gen. N°

Prot.S.I.T. N°

Al Responsabile del Servizio SUE
Ai Responsabili degli Uffici SUE
Al Responsabile del Servizio SUAP
Alla Segreteria di Settore

S E D E

OGGETTO : CIRCOLARE N.2/2006 – Criteri di applicazione dell’art.12 comma 8 delle N.T.A. del PRG approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n.VII/ 12961 del 9/5/2003.

Ravvisata la necessità di chiarire i criteri relativi all’attuazione dell’art.12 comma 8 che recita testualmente: *...omissis “E’ consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria”*, si ritiene opportuno specificare le modalità di applicazione della succitata norma.

L’art. 1 comma 12, norma di carattere generale relativa alle definizioni dei parametri urbanistici, già consente in parte la chiusura delle tettoie e dei porticati siti al piano terra, per la parte eccedente il 30 % della superficie coperta non porticata, costituendo la stessa già SLP. Tale norma sembra trovare un’apparente contraddizione nell’art. 12 comma 8 (norma relativa a uno specifico azionamento) che consente il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini mediante la loro chiusura e con il solo vincolo della lettura della struttura originaria.

Tale apparente contraddizione si ripropone in tutte le aree normative in cui vi è uno specifico rimando ed in particolare agli art. 13 comma 4, 14 comma 4 e 15 punto C) comma 3.

Considerando che la normativa di attuazione del vigente PRG si presenta organizzata e distribuita all’interno delle NTA, secondo un ordine che procede dal generale al particolare, si

possono incontrare disposizioni generali(vedi appunto art. 1 comma 12) destinate a valere per l'intera gamma dei tipi di aree normative del territorio comunale e disposizioni particolari dettate soltanto per alcune aree normative (nello specifico artt. 12 comma 8, 13 comma 4, 14 comma 4 e 15 punto C) comma 3.

Considerato che quanto stabilito come definizione non preclude l'applicazione della specifica disciplina disposta nei singoli azzonamenti, nella fattispecie prevista si ritiene che:

1. la chiusura di porticati e fienili può avvenire, limitatamente agli edifici del gruppo 4) nelle aree di impianto storico (all'art. 12 comma 8) e, nelle aree di antica formazione (art. 13, comma 4), nelle aree da riqualificare (art. 14, comma 4), nelle aree consolidate (art. 15.C.1 aree a ville con parco), anche con ampliamento della SLP esistente, come definita dall'art. 1 comma 12 delle NTA;
2. la chiusura di porticati e fienili deve consentire la lettura della struttura originaria dell'edificio: si tratta di una prescrizione di tipo qualitativo, che appare opportuno regolare fornendo i seguenti indirizzi:
 - elementi strutturali (travi, pilastri ...): devono restare visibili
 - portici a doppia altezza: appare opportuno garantire la percezione dello spazio retrostante mediante la loro parziale chiusura o riduzione con la possibilità dell'inserimento di inframmezzati realizzati con strutture leggere (balconi ...); le scelte progettuali devono garantire l'omogeneità sull'intera struttura originaria;
 - fienili: va mantenuto, se possibile, l'effetto percettivo di trasparenza (vetrate ...)
 - sono da evitare nuovi elementi aggiunti esternamente (scale, balconi ...)
 - è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti e/o contro - soffittature a delimitazione delle altezze interne;
 - le opere di tamponamento esterno e le finiture esterne devono essere realizzate utilizzando mattoni a vista, intonaco a calce e altri materiali della tradizione locale
 - va mantenuta l'ortogonalità delle strutture, senza inserimento di elementi curvi (archi, volte ...), estranei agli edifici originari;
 - le pendenze delle falde del tetto devono restare quelle esistenti;
 - serramenti e oscuramenti preferibilmente in legno, con esclusione di sistemi avvolgibili a tapparella;
 - sono da evitare interventi che frazionino gli spazi cortilizi comuni;

Al fine dell'esatta applicazione della disciplina di PRG si forniscono inoltre le seguenti definizioni di massima:

portico: superficie coperta, al piano terra, con funzione prevalentemente distributiva, adiacente a spazi abitabili cui è direttamente collegata, aperta su tre lati o, se aperta su uno o due lati, con il lato aperto di lunghezza almeno tre volte superiore alla profondità;

tettoia: superficie coperta, al piano terra, ad un piano solo (*oppure: priva di spazi abitabili superiori*), con funzione prevalente di deposito, non adiacente o non connessa a spazi abitabili, aperta su tre lati o, se aperta su uno o due lati, con il lato aperto di lunghezza almeno due volte superiore alla profondità;

loggia: superficie coperta, adiacente a spazi abitabili cui è direttamente collegata, aperta su un lato, avente profondità non superiore alla larghezza del lato aperto;

balcone e/o terrazzo: superficie coperta o meno, rialzata dal terreno e delimitata da parapetto, aperta almeno su due lati adiacenti;

fienile: superficie coperta, aperta almeno su un lato: ai fini della valutazione della slp esistente, è assimilato ad una loggia;

La presente circolare, potrà essere integrata da ulteriori elementi utili alla progettazione che si riscontreranno nell'esame dei progetti di recupero di porticati e fienili .

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
AMBIENTE E TERRITORIO
Arch. Gregorio Praderio