

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 DEL 25 FEBBRAIO 2009

VARIANTE 2012

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

RELAZIONE

DATA LUGLIO 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ASSOCIATI ASSOCIATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ARCHITETTI:

SERGIO BAIGUERA

CLAUDIO BUIZZA

IGNAZIO IVAN TOGNAZZI

via Pascoli 3 - 25126 Brescia

DOTT. ARCH. STEFANIA BRAGA

Gruppo di progettazione:
ASSOCIATI ASSOCIATI
Sergio Baiguera
Claudio Buizza
Ignazio Ivan Tognazzi
Architetti

Collaboratori:
Dott. Arch. Stefania Braga

Raccordo con la struttura tecnica del Comune
Arch. Monica Raineri

Indice

A. Premessa	3
B. Il Centro storico di Cologne: una descrizione	5
C. Gli obiettivi della variante.....	6
D. Gli ambiti oggetto del Piano Particolareggiato e i vincoli vigenti.....	7
E. Il percorso seguito per l’elaborazione del Piano Particolareggiato.....	9
E.1 Le verifiche e le revisioni del quadro conoscitivo del Piano vigente	9
E.2 La nuova cartografia del Piano Particolareggiato	10
F. Le norme di attuazione.....	13
G. Il progetto per la riqualificazione, il recupero e la ristrutturazione urbana	14
G.1 Edifici, aree, ambiti.....	14
G.2 Spazi esterni	17
H. L’elenco degli elaborati della Variante al Piano delle Regole	18

A. Premessa

Il Comune di Cologne, situato in Provincia di Brescia, è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24 settembre 2008, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n. 31 del 5 agosto 2009.

Il P. G. T. è stato successivamente modificato:

- con la Variante 2009 del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 2 dicembre 2009, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2010 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n. 46 del 17 novembre 2010;
- con la Rettifica dell'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 3 agosto 2010 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n. 46 del 17 novembre 2010;

- con la Variante 2011 riguardante tutti gli strumenti costitutivi del PGT, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 4 agosto 2011, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 dell'11 gennaio 2012 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 9 maggio 2012.

Quella di seguito illustrata è la Quarta Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologne e è finalizzata a modificare il Piano delle Regole, in funzione dell'adeguamento della disciplina urbanistica del Centro e dei nuclei storici, a seguito della definizione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 312 del 13.07.2010, l'Amministrazione Comunale di Cologne affidava allo studio Associati Associati l'incarico per la redazione di una variante al P. G. T. per diversi adeguamenti, integrazioni e variazioni parziali dei tre strumenti costitutivi, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, nonché per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

L'A. C. ha scelto di affrontare prioritariamente gli aspetti e le problematiche di carattere più generale, rinviando quindi a una fase successiva la predisposizione del Piano Particolareggiato del Centro storico. La prima fase si è conclusa con l'approvazione della Variante 2011.

L'attuale A. C. insediatasi dopo la prima approvazione del P. G. T. ha posto tra gli obiettivi principali del proprio mandato, il rafforzamento della tutela e della valorizzazione e l'incremento della riqualificazione del centro storico e dei nuclei ed edifici di antica formazione. Ritenendo la disciplina attuativa dello strumento urbanistico relativa agli interventi sul patrimonio edilizio storico e sugli spazi aperti negli ambiti di antica formazione, non sempre adeguata al perseguimento degli obiettivi individuati, l'Amministrazione ha pertanto ravvisato l'esigenza di una sua revisione attraverso l'elaborazione di una strumentazione specifica e appropriata, individuando quindi la necessità di dotarsi di un Piano Particolareggiato.

Pertanto, essendo necessario affrontare una "lettura specifica degli immobili" e la definizione dettagliata degli interventi e delle trasformazioni, con la Variante al PGT del 2009, nel rinviare alla successiva elaborazione particolareggiata, sono state limitate alle sole modalità del restauro, del risanamento conservativo e della manutenzione straordinaria, le possibilità di intervento con permesso di costruire, eliminando la ristrutturazione edilizia e consentendo però altre possibilità di intervento, soltanto con Piano Particolareggiato e per determinate tipologie, al fine di evitare l'attuazione di interventi non adeguati e/o non compatibili con le esigenze di riqualificazione e di maggior tutela.

Il piano vigente ha derivato e sostanzialmente confermato la disciplina urbanistica del piano precedente, precisando per ogni edificio le modalità di intervento ammesse, con riferimento alla normativa generale e individuando in apposita cartografia gli elementi particolari da salvaguardare. L'applicazione di tale disciplina, da tempo consolidata, non è riuscita ad evitare la riproposizione di risultati non del tutto soddisfacenti, senza offrire effettive opportunità di riqualificazione/ripristino in presenza di alterazioni, talvolta anche rilevanti.

Si è pertanto evidenziata l'esigenza di disporre di strumenti più efficaci e puntuali per la riqualificazione del patrimonio storico, che consentano un recupero funzionale, garantendo comunque di elevare il livello qualitativo degli interventi. A tale scopo è stato individuato il Piano Particolareggiato quale strumento di maggior dettaglio, idoneo ad introdurre, nel Piano delle Regole, una nuova disciplina più dettagliata, integrata da criteri e prescrizioni di valenza generale e da disposizioni specifiche per l'attuazione dei singoli interventi.

B. Il Centro storico di Cologne: una descrizione

Il Centro storico è posto ai piedi del Mont'Orfano e costituisce l'area centrale dell'abitato di Cologne.

È costruito attorno al sistema di piazza Garibaldi, delle chiese – Parrocchiale, del Crocifisso e di S. Lorenzo – poste a nord e del Palazzo Martinelli (ora Palazzo Municipale) a sud, anche se la parte più antica era più spostata tra il Castello e via della Chiesa. L'attuale centralità è connessa alla vicenda della ricostruzione, agli inizi dell'ottocento, della chiesa parrocchiale, con la facciata orientata verso sud-ovest, ai cui piedi venne realizzata la Piazza. In seguito dedicata a Garibaldi, la piazza, pressoché in asse con la chiesa, ha una forma rettangolare allungata, interamente di nuovo impianto, ricavata prevalentemente su un'area non edificata e mediante la parziale demolizione, in lato est, di fabbricati e manufatti preesistenti.

La forma del centro storico, in corrispondenza della fascia pedecollinare, è più allungata verso est, per comprendere la villa Gneccchi con il relativo parco e i tessuti storici che fiancheggiano via Cominotti, via Facchetti e via Cadamocco.

Particolare importanza riveste il rapporto che si è mantenuto tra il Centro storico e l'ambiente naturale del Mont'Orfano, che si trovano a diretto contatto fra loro per un buon tratto della perimetrazione in lato nord-est. La contiguità del parco della villa Gneccchi, consente di estendere il polmone verde del monte fino all'interno del centro abitato. Sono pertanto obiettivi di assoluta rilevanza e strettamente connessi, la conservazione di questa peculiare risorsa territoriale e del delicato equilibrio delle diverse unità che la costituiscono, l'interpretazione dei loro legami e il miglioramento delle specifiche qualità, la valorizzazione delle strette relazioni ambientali, paesaggistiche, percettive e la diffusione della consapevolezza dei valori culturali, identitari e simbolici.

Il centro storico ha una struttura più compatta nella parte settentrionale, in corrispondenza della fascia pedecollinare, mentre gli isolati a sud dell'asse di via Marconi, via Vittorio Emanuele, tendono, nella parte più meridionale, a una crescente perdita di chiarezza nel disegno dell'impianto urbanistico, originata probabilmente da una diversa struttura fondiaria, più legata alla dimensione agraria della pianura, e dovuta anche a una presenza di edilizia contemporanea diffusa e di edilizia "fuori scala", che contraddistingue le attrezzature della Casa di riposo e dell'Oratorio, dotate di ampi spazi aperti, nonché il recente complesso residenziale, realizzato in sostituzione degli edifici produttivi dismessi della "Sebino".

Anche a ovest del Centro storico si nota una perdita di riconoscibilità dei margini dovuta all'intervento di sostituzione edilizia degli edifici produttivi della "Streparava", cui va riconosciuto il tentativo di introdurre nella ricostruzione un nuovo carattere urbano, attraverso la formazione di piazze e porticati, ma la dimensione "fuori scala" e l'articolazione del complesso edilizio, l'arretramento dei fabbricati dal filo strada, la caratterizzazione degli edifici con numerosi elementi avulsi dal contesto, contribuiscono alla percezione dell'inserimento di corpi estranei, che tendono più a un'omologazione con i caratteri dell'espansione contemporanea, piuttosto che a una forte integrazione con quelli degli edifici, degli spazi scoperti connessi e degli spazi pubblici di antica formazione.

Le strade si snodano secondo una maglia non regolare grosso modo ortogonale, con orientamento nord-est sud-ovest che segue l'andamento delle pendenze naturali delle pendici del monte.

La tipologia più ricorrente è quella della casa a corte. Molti edifici fiancheggiano il lato sud dei due principali assi storici, di via della Chiesa e di via Marconi – Vittorio Emanuele, secondo il principio insediativo dell'“accostata storica” che ha originato, a tratti, significative cortine edilizie, in qualche caso con caratteristiche omogenee, che meritano di essere tutelate e riqualificate. Gli edifici, anche di categorie tipologiche diverse, sono disposti a diretto contatto tra loro, con impianto tradizionale, con fronte nord a filo strada e affaccio a sud sulla relativa corte. Tale principio insediativo è presente anche lungo il tratto sud di via Tese e lungo una traversa di via Cadamocco, che presentano lo stesso andamento dei precedenti.

C. Gli obiettivi della variante

Gli obiettivi generali per i centri e i nuclei storici di Cologne sono:

- l'incentivazione della salvaguardia, della valorizzazione, della riqualificazione e della rifunzionalizzazione del centro e dei nuclei storici e degli edifici di antica formazione attraverso agevolazioni di natura economica e riduzioni degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e dei tributi relativi all'occupazione del suolo pubblico;
- l'incentivazione delle funzioni residenziali, pubbliche, amministrative e commerciali;
- la riqualificazione degli spazi pubblici - verde pubblico, strade e piazze – anche attraverso la ricerca di soluzioni per rafforzarne la connessione alla rete degli spazi pubblici a scala urbana affinché la trama dei percorsi, delle piazze, dei giardini e delle attività collettive sia in grado di costituire il tessuto principale;
- la tutela, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio storico, la riqualificazione del suo immediato contesto e degli spazi aperti: cortili, orti, giardini, broli;
- l'individuazione degli ambiti che necessitano di pianificazione di dettaglio o di progettazione unitaria;
- le regole e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni guidate;
- la revisione integrale delle norme che regolano gli interventi nel Centro storico e dei Nuclei ed edifici di antica formazione, finalizzata al conseguimento degli obiettivi, in particolare, di tutela e valorizzazione.

Mentre i primi tre punti individuano obiettivi che spetterà all'Amministrazione Comunale affrontare mediante progetti di sistemazione e azioni di programmazione, i restanti rientrano invece tra quelli specifici del presente Piano Particolareggiato, che costituisce variante al P. G. T..

A partire dalla consapevolezza che i centri e i nuclei storici rivestono un importante ruolo per la rilevanza urbana e territoriale, per il carattere, il significato e la riconoscibilità che danno al territorio di Cologne nelle sue diverse articolazioni, il Piano Particolareggiato del Centro storico assume, quale obiettivo principale, la difesa di questo ruolo attraverso la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico.

Lo stato di alterazione degli edifici storici che emerge dalla verifica delle trasformazioni intervenute nel tempo, effettuata in funzione dell'elaborazione del Piano Particolareggiato, evidenzia purtroppo come la difesa del carattere del centro storico sia largamente mancata nella fase di sviluppo recente, molte sono le alterazioni ormai irreversibili, pochissimi sono gli edifici rimasti integri, assai diffusa è la presenza di superfetazioni di ogni tipo.

Gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio del centro storico sono direttamente responsabili dell'immagine complessiva del territorio, pertanto va garantita un'efficace tutela e salvaguardia dello stesso, attraverso norme e strumenti progettuali precisi e puntuali che

regolino gli interventi in funzione della ricomposizione, in modo scientifico e storicamente provato, dell'unità degli organismi urbani antichi manomessi in tempi recenti.

L'impegno maggiore del P. P. è rivolto al tentativo di ricerca di un equilibrio tra conservazione-tutela e opportunità di intervento, perseguito attraverso una meditata assegnazione delle modalità d'intervento agli edifici. Viene confermata e meglio precisata la tutela degli edifici di pregio, accentuando le possibilità di intervento sul patrimonio di minor pregio o alterato, più o meno irreversibilmente, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

Il Piano Particolareggiato introduce un nuovo sistema di regole per la conservazione dei singoli edifici e degli scenari complessivi delle loro graduali aggregazioni, che dovrà risultare compatibile con le trasformazioni necessarie per gli usi attuali, fornendo le prescrizioni essenziali per ciascun progetto di intervento. Il Piano Particolareggiato offre anche opportunità e occasioni, che in molti casi potranno essere attuate con permesso di costruire convenzionato, mentre in altre situazioni più articolate o complesse, sarà richiesto il passaggio attraverso ulteriori strumenti urbanistici particolari.

Per ottenere questo risultato è stato necessario effettuare una ricognizione diretta del patrimonio storico nel territorio comunale, che ha permesso di ricavare una normativa casa per casa, che definisce le trasformazioni ammesse e non ammesse (cosa si può e cosa non si può fare per ciascun immobile).

D. Gli ambiti oggetto del Piano Particolareggiato e i vincoli vigenti

Gli ambiti oggetto del Piano Particolareggiato rientrano nel Tessuto urbano consolidato e sono costituiti dal centro storico, classificato zona "A" dal Piano delle Regole vigente, nonché, per la sola normativa, i nuclei e gli edifici di antica formazione, classificati zona "A1" dal Piano delle Regole vigente.

Corrisponde al Centro storico la parte del centro abitato di Cologne che ha conservato l'impianto urbanistico e fondiario, i caratteri tipologici degli edifici, dei relativi spazi aperti, degli spazi pubblici, formati in epoca prenovescentesca.

Il Piano Particolareggiato conferma l'individuazione del Centro storico e dei Nuclei ed edifici di antica formazione del P. G. T. vigente, effettuata secondo l'Art. 25 delle N. T. A. del Piano Paesaggistico del P. T. R., assumendo come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione la prima levata delle tavolette dell'Istituto Geografico Militare 1/25.000, comprendendo le parti edificate e le relative aree di pertinenza, che rivestono carattere di valore storico architettonico e ambientale, incluse le aree a verde e a parco delle ville e dei palazzi storici (in genere assoggettati a vincolo).

Nell'elenco dell'Abaco delle principali informazioni di carattere paesistico-ambientale articolate per comuni, Volume 5. del P. P. R. e in particolare nel Volume 2. "Presenza di elementi connotativi rilevanti" a pag. 141, sono indicati per il territorio comunale di Cologne i "Centri o nuclei organizzati attorno a uno o più episodi edilizi "colti": fortificazioni, sedi religiose, ville nobiliari, ecc."

Con riferimento alla tav. 6 "Vincoli e limitazioni" del Documento di Piano vigente, i vincoli individuati con apposito Decreto Ministeriale riguardano soltanto:

- l'ex Convento dei Cappuccini (ex chiesa di S. Giacomo), D. M. 28.02.1914, classificato in Zona "A1" dal Piano delle Regole;
- la Villa Gneccchi e il parco, D. M. 29.03.1943, classificato in Zona "A" dal Piano delle Regole;

- la zona del Monte Orfano, D. M. 20.11.1963, nella quale ricade il settore nord-est del Centro storico, classificato in Zona "A" dal Piano delle Regole, e il nucleo dell'ex Convento dei Cappuccini, classificato in Zona "A1" dal Piano delle Regole.

Alcuni edifici storici rilevanti sono individuati, nella citata tav. 6 del D. P., come Beni culturali, ai sensi dell'Art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. n. 42/2004, e ricadono:

in Zona "A" Centro storico

- Chiesa parrocchiale SS. Gervasio e Protasio;
- Chiesa di S. Lorenzo;
- Torre Campanaria;
- Edificio di piazzetta della Torre;
- Ex Palazzo Comunale;
- Piazza Garibaldi;
- Casa canonica;
- Oratorio femminile;
- Castello;
- Palazzo Martinelli, sede municipale;
- Casa di Riposo;

in Zona "A1" Nuclei ed edifici di antica formazione

- Villa Maria Fontana.

Oltre alle aree e ai beni di cui sopra, sono proposti a vincolo, nel P. T. C. P., Allegato II alle N. T. A. – "Repertorio di Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia, le case e la corte Maggi che ricadono nel Centro storico.

La relazione "1. Quadro orientativo e conoscitivo" del Documento di Piano vigente, alla quale si rinvia per le descrizioni e le illustrazioni dei principali edifici religiosi e civili di notevole importanza architettonica qui citati, segnala, tra quelli che per la loro presenza caratterizzano il Centro storico di Cologne, i seguenti:

- Palazzo Lanfranchi;
- Palazzo Uberti;
- Palazzo Boglioni.

La perimetrazione della zona A del Piano Particolareggiato, coincide con quella del piano vigente, salvo alcune rettifiche puntuali di lieve entità, volte a:

1. escludere una piccola porzione di area posta a nord di v. Cappuccini, non rientrante nell'area di pertinenza dell'unità edilizia adiacente, classificata come "casa a corte" del Piano delle Regole vigente; pertanto tale area viene riclassificata, nel Piano delle Regole, da Zona "A" Centro storico a Zona Ambientale di salvaguardia, come quella limitrofa a ovest;
2. includere una striscia di area, parzialmente edificata a sud di v. Cappuccini, di pertinenza dell'unità edilizia adiacente, classificata come "casa a corte" del Piano delle Regole vigente; pertanto tale area viene riclassificata, nel Piano delle Regole, da Zona "B1" Residenziale consolidata e di completamento estensiva, soggetta a disposizioni particolari, a Zona "A" Centro storico;
3. escludere un'area edificata, adiacente a sud al medesimo edificio all'angolo di v. Cappuccini, di cui al precedente punto 2., sulla quale insiste parte di un articolato complesso edilizio di recente costruzione, al quale viene aggregata, stralciandola dalla Zona "A", ove risulta classificata come "altre tipologie"; pertanto tale area viene

riclassificata, nel Piano delle Regole, da Zona "A" Centro storico a Zona "B1" Residenziale consolidata e di completamento estensiva.

Per effetto di tali modificazioni, a seguito dell'approvazione della presente variante, si dovrà provvedere all'adeguamento della Rappresentazione cartografica di Uso del suolo del Piano delle Regole, tavv. 1 e 1a.

L'insieme dei tessuti edilizi e urbanistici di valore storico, ricompresi nelle perimetrazioni effettuate, è stato quindi oggetto di dettagliate analisi per la verifica delle loro caratteristiche e della loro matrice, con particolare riferimento ai caratteri tipologici e funzionali.

E. Il percorso seguito per l'elaborazione del Piano Particolareggiato

La conoscenza dei luoghi e del piano vigente è fondamentale per capire il punto di partenza dell'elaborazione del nuovo Piano Particolareggiato del Centro storico.

La base di riferimento è costituita senza dubbio dagli elaborati del P. G. T. vigente, i quali forniscono una strumentazione analitica e prescrittiva consolidata che, per struttura e meccanismi di funzionamento, può ancora mantenere una validità a livello generale, consentendo l'introduzione di dispositivi specifici di lettura e di possibilità di intervento, nell'ambito di una revisione complessiva dei criteri e delle prescrizioni che regolano l'attuazione degli interventi.

E.1 Le verifiche e le revisioni del quadro conoscitivo del Piano vigente

Nella fase iniziale sono state sottoposte a verifica le analisi del Centro storico del P. G. T. attraverso un esame accurato degli esiti riportati nelle tavole del Quadro conoscitivo e Orientativo del Documento di Piano:

4A – Confronti catastali;

4B – Destinazioni d'uso;

4C – Coerenza architettonica.

Le tavole di analisi offrono una visione d'insieme della consistenza e delle condizioni del centro storico e costituiscono gli elaborati di riferimento per la fase successiva nella quale la classificazione degli edifici e la normativa sono state sottoposte a una complessiva revisione.

Dall'analisi dei confronti catastali del Piano vigente, tav. 4A allegata al Documento di piano, effettuata sulla base dei documenti cartografici originali del Catasto Napoleonico del 1809, del Catasto Austriaco del 1864 e dei Catasti Italiano del 1905 (aggiornato al 1935) e attuale, nonché degli aggiornamenti cartografici della base aerofotogrammetrica e della rilevazione dello stato di fatto, non sono emerse significative differenze.

La verifica delle destinazioni d'uso riportate nella tav. 4B degli allegati al Documento di Piano vigente, ha evidenziato che, nel breve periodo di tempo trascorso dalla sua elaborazione a oggi, non sono intervenute sostanziali modifiche della struttura distributiva. Le attività terziarie e commerciali, gli esercizi pubblici e buona parte delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono concentrate all'interno del sistema delle piazze Garibaldi e Don Milani e lungo l'asse di via Marconi/via Vittorio Emanuele e lungo via Umberto I. Le parti restanti del Centro storico sono residenziali. L'individuazione delle destinazioni d'uso già nell'analisi del Piano vigente viene limitata ai soli piani terra degli edifici e viene mantenuta tale, in quanto non è da ritenere significativa una rappresentazione

cartografica delle destinazioni degli altri piani, esclusivamente residenziali, salvo pochi casi non significativi o quelli, facilmente individuabili, relativi alle funzioni pubbliche o di interesse pubblico, che coincidono con le destinazioni del piano terra.

Pertanto per le tavole esaminate, dei confronti catastali 4.A e delle destinazioni d'uso 4.B, si è ritenuto di confermare le definizioni del Piano vigente e di utilizzare i relativi contenuti come base di riferimento per lo studio del Piano Particolareggiato.

La verifica della coerenza architettonica degli edifici ha posto la necessità di riclassificare alcuni edifici, in base alla lettura delle condizioni attuali delle modificazioni tipologiche, architettoniche e costruttive, nonché alla necessità di attribuire una classificazione a un discreto numero di manufatti edilizi rilevati sul posto.

La stretta connessione tra la valutazione della coerenza architettonica e la conseguente individuazione delle modalità di intervento, ha comportato la scelta di collegare operativamente la rappresentazione cartografica della coerenza architettonica con la revisione delle tavole prescrittive del Piano delle Regole, relative al Centro storico, che vengono integrate dalla nuova tavola 5a, utilizzando la stessa base cartografica di riferimento, come viene spiegato di seguito. Pertanto vengono riconfermate dal Piano vigente solamente le tavv. 4A e 4B del Quadro conoscitivo e orientativo del DdP.

E.2 La nuova cartografia del Piano Particolareggiato

Pur confermando la scelta di mantenere gli elaborati grafici a carattere prescrittivo del Centro storico del Piano delle Regole vigente, fin dalle prime verifiche, si è evidenziata la necessità di procedere, prima di introdurre le nuove previsioni, ad una revisione generale, tenendo conto anche degli interventi avvenuti e degli aggiornamenti. Per questo si è ritenuto opportuno, anche in previsione futura, elaborare la cartografia del P. P., sulla nuova base aereofotogrammetrica aggiornata al 2010, messa a disposizione dal Comune.

L'aereofotogrammetria utilizzata presenta un grado di maggior precisione rispetto a quella del Piano vigente e rileva una situazione molto prossima a quella attuale, individuando una serie di manufatti e episodi edilizi non classificati, che hanno richiesto ulteriori approfondimenti e specifiche valutazioni per deciderne l'eventuale identificazione.

Le nuove tavole, in conformità con la più recente versione della Rappresentazione grafica di uso del suolo del Piano delle Regole, prodotta in occasione della Variante al PGT 2011, sono state redatte secondo i criteri attuativi della nuova legge per la formazione del SIT integrato regionale.

La nuova cartografia del Piano Particolareggiato è stata elaborata attraverso una minuziosa analisi della situazione di fatto, esaminata dal punto di vista morfologico (della forma che oggi appare), per avere una conoscenza puntuale della consistenza dell'edificato storico e degli spazi aperti ad esso relativi.

In funzione di tale analisi sono stati effettuati numerosi sopralluoghi e è stata eseguita un'accurata rilevazione fotografica dell'intero patrimonio edilizio ricadente negli ambiti storici, di cui una selezione essenziale di immagini, relativa ad ogni isolato in cui è stato suddiviso il centro storico (ne sono stati individuati 16), integra la documentazione di riferimento del P. P., per una migliore e più immediata comprensione degli interventi ammessi e valutazione di quelli proposti, e viene allegata agli elaborati conoscitivi del P. G. T..

Per quanto riguarda la revisione della tavola della rappresentazione della coerenza architettonica degli edifici, cui si è già accennato in precedenza, la stessa è stata sottoposta a un'attenta verifica mediante il confronto con la rilevazione del grado di alterazione degli

edifici, volta anche a stabilire un giudizio qualitativo degli interventi avvenuti o dello stato di conservazione delle caratteristiche edilizie originarie, in funzione della successiva individuazione dei margini di recupero, miglioramento, riqualificazione da definire specificamente nella tavola delle modalità di intervento.

Lo stato di conservazione degli edifici storici è mediamente in discrete condizioni, anche in considerazione della quasi totale utilizzazione degli stessi.

Le analisi compiute nella fase conoscitiva hanno portato anche alla revisione della tav. 3 Centro storico – Tipologie edilizie del Piano delle Regole che, a seguito di valutazioni di coerenza generale, ha comportato, per alcuni limitati casi, l'attribuzione di tipologie più appropriate rispetto a quelle definite dal Piano vigente, essendo riconoscibili caratteristiche di appartenenza a categorie differenti, in base alla rilettura sistematica del tessuto del Centro storico.

Rimangono comunque confermate le stesse categorie tipologiche definite dal Piano vigente:

- a) Chiese e strutture annesse;
- b) Palazzi – Case padronali e case di pregio;
- b₁) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio;
- c) Case a corte;
- d) Altre tipologie;
- e) Edilizia contemporanea;
- f) Corpi accessori.

Attraverso il confronto della documentazione e la conoscenza diretta approfondita, acquisita mediante le rilevazioni e i numerosi sopralluoghi effettuati, è stato possibile affrontare la fase di interpretazione/riconoscimento dei luoghi e contestualmente quella di individuazione delle proposte progettuali.

Gli esiti di questa fase hanno, in primo luogo, richiesto un'intensa attività di revisione degli elaborati cartografici del Piano delle Regole:

tav. 4 Centro storico – Elementi particolari da salvaguardare;

tav. 5 Centro storico – Modalità di intervento.

Per quanto riguarda la tavola degli elementi particolari da salvaguardare sono stati interamente aggiornati e meglio precisati gli elementi già sottoposti a tutela:

- gli usi del suolo degli spazi scoperti;
- i portici e le logge, tamponati e non, gli androni e le barchesse;
- le facciate degli edifici;
- i muri di cinta e i portali di interesse storico e/o ambientale.

Il Piano rivolge particolare attenzione alla tutela degli spazi inedificati di pertinenza degli edifici (cortili, giardini, broli, ecc.) e alla riqualificazione degli spazi pubblici.

Oltre alle facciate da salvaguardare sono state individuate le facciate soggette alle prescrizioni obbligatorie della riqualificazione e della ricomposizione: nel primo caso gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi incongrui e il ripristino delle caratteristiche e dei materiali originali; nel secondo caso gli interventi dovranno prevedere la completa riprogettazione della facciata volta a conseguire un elevato grado di compatibilità con il contesto.

Rimane confermata l'articolazione delle modalità di intervento, mentre la nuova lettura dello stato di fatto e le valutazioni in merito alle possibilità di tutela e valorizzazione, di riqualificazione e di recupero, hanno introdotto numerose variazioni nell'attribuzione agli edifici delle modalità di intervento. Sulla base della nuova aereofotogrammetria utilizzata, è

stata precisata l'individuazione della sagome di alcuni edifici e sono state assegnate appropriate modalità di intervento ai manufatti edilizi non censiti in precedenza.

Sono state individuate cartograficamente e numerate 140 Unità minime di pianificazione attuativa, che la nuova normativa definisce quali estensioni minime degli ambiti di riferimento per gli interventi di recupero da assoggettare a piani attuativi o da attuare con permessi di costruire convenzionati.

La ridefinizione delle modalità di intervento è stata effettuata in maniera specifica, mediante una valutazione edificio per edificio.

Nella maggior parte dei casi, le possibilità di intervento ammesse in base alle modalità attribuite, sono state ritenute adeguate alla realizzazione di interventi di conservazione, riqualificazione e recupero, appropriati alla tipologia e al grado di conservazione degli edifici, nonché in relazione al contesto. In determinate situazioni specifiche, in presenza di alterazioni significative e/o interventi errati cui porre rimedio, o di occasioni favorevoli all'attuazione di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di ambiti significativi, il Piano ha voluto offrire soluzioni e opportunità attraverso la definizione di specifiche possibilità di trasformazione guidata.

Per questi interventi speciali sono state individuate con apposita simbologia tre differenti tipologie:

- gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di riqualificazione con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato;
- le Aree di recupero soggette a piano attuativo;
- gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica.

Ove gli interventi di riqualificazione ammessi con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, prevedono la possibilità di costruzione di porticato e loggiato aggiuntivi, viene indicata la relativa posizione planimetrica nella tavola delle modalità di intervento.

Nella stessa tavola viene riportato il tracciato del percorso ciclo-pedonale previsto per l'attraversamento est-ovest del settore meridionale del centro storico, alla cui formazione concorrerà anche l'attuazione delle proposte di intervento introdotte dal Piano Particolareggiato. Il nuovo percorso previsto collegherà;

- via Umberto I a via Martinelli;
- via Martinelli, in corrispondenza dell'attuale accesso (di cui si prevede l'ampliamento) al parcheggio del Municipio, a via Lizzardina;
- via Lizzardina a via Piantoni.

Nel tratto via Martinelli – via Lizzardina il nuovo percorso si collegherà a piazza Garibaldi, attraverso il percorso esistente che attraversa l'area del Municipio, mentre nel tratto via Lizzardina – via Piantoni, lo stesso si collegherà verso sud a via Don Antomelli, attraverso il percorso esistente.

Nella tavola viene evidenziato il percorso di via Della Corna, quale tracciato storico da mantenere e valorizzare.

Completano il progetto della nuova rete di percorsi, la nuova trama di porticati e passaggi di collegamento, previsti per il collegamento di piazza Garibaldi a piazza Don Milani, in lato est di quest'ultima e interni all'isolato posto tra le due piazze, per il quale è prevista l'attuazione di un insieme di interventi di ristrutturazione urbanistica.

F. Le norme di attuazione

La disciplina normativa specifica (di analisi e classificazione) del piano vigente, riferita al patrimonio edilizio e agli spazi aperti nei centri e nuclei storici, ha costituito la base di riferimento essenziale per l'elaborazione della nuova normativa particolareggiata.

La normativa vigente è stata interamente revisionata, al fine di renderla più completa e precisa e, allo stesso tempo, più attuale e efficace, mediante una nuova elaborazione degli apparati analitici, grafici e normativi che regolano gli interventi, con consistenti integrazioni delle prescrizioni dettagliate relative agli elementi costitutivi e alle tecniche costruttive degli edifici, nonché con l'introduzione di adeguati riferimenti alle caratteristiche peculiari degli insediamenti di antica formazione.

Le norme dettano criteri e prescrizioni in generale, per tutti gli interventi edilizi nel centro storico, che sono principalmente volti al ripristino delle condizioni originarie, delle caratteristiche architettoniche e ambientali, degli elementi costitutivi, anche attraverso l'impiego di tecniche esecutive tradizionali e di materiali originali e, in caso di sostituzione, coerenti con le preesistenze, per caratteristiche qualitative ed estetiche. Tra i criteri e le prescrizioni di carattere generale vengono confermati, non senza qualche integrazione, anche quelli relativi agli spazi scoperti e per la realizzazione dei posti macchina.

La normativa individua l'insieme degli ambiti rientranti nelle zone "A" e "A1", come zone di recupero ai sensi dell'Art.27 della L. n. 457/1978.

Nei centri e nuclei storici, con il Piano Particolareggiato, vengono confermate le destinazioni ammesse dal Piano vigente, che sono, principalmente, la funzione abitativa e le attività con essa compatibili.

Come già evidenziato in precedenza il P. P. conferma anche le stesse categorie tipologiche individuate dal Piano vigente, nonché le relative definizioni.

Come nel Piano vigente, il P. P. individua per ogni edificio, nell'apposita cartografia, le modalità di intervento ammesse, confermando la stessa articolazione, ma, integrandone la disciplina, con alcune precisazioni, necessarie ai fini interpretativi, per l'applicazione agli interventi consentiti con semplice permesso di costruire.

La definizione normativa riguarda le seguenti modalità di intervento:

1. restauro;
2. risanamento conservativo;
3. manutenzione straordinaria;
4. ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma planimetrica;
5. ristrutturazione edilizia;
6. ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso.

Il restauro è previsto per gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano per il valore storico e formale. Per tali edifici gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione.

Il risanamento conservativo riguarda in genere i rustici dei palazzi e delle case padronali, le case a corte e i rustici annessi, e la categoria "altre tipologie" che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari degni di conservazione.

Il Piano distingue gli edifici ammessi al risanamento conservativo nei due diversi gradi di intervento seguenti:

- “Restauro e risanamento conservativo”, in base al quale gli interventi di risanamento conservativo dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni del restauro;
- “Risanamento conservativo e manutenzione straordinaria”, in base al quale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria secondo i criteri e le prescrizioni del risanamento conservativo.

La ristrutturazione edilizia è prevista per gli edifici contemporanei, sorti a partire dalla seconda metà del novecento o per gli edifici che nello stesso periodo sono stati interessati da interventi significativi e stravolgenti, in genere caratterizzati dalla mancanza di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, da impianti planimetrici incoerenti con il contesto storico, da caratteristiche costruttive, materiali, altezze e distanze in contrasto con il contesto storico. Per questi edifici gli interventi dovranno garantire una maggiore integrazione all'ambiente urbano storico.

Il Piano distingue gli edifici ammessi a ristrutturazione edilizia nei tre diversi gradi di intervento seguenti:

- “Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico”, che riguarda gli edifici che presentano elementi architettonici e/o strutturali, o parti di essi, che si sono conservati nell'assetto e nella configurazione originari, per i quali non è ammessa la possibilità di modificare la sagoma e l'involucro esistente;
- “Ristrutturazione edilizia”, che riguarda gli edifici per i quali il grado massimo di possibilità di intervento previsto è la demolizione e ricostruzione entro parametri e dimensioni esistenti, mentre solo con piano attuativo sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione eccedenti il 50 % del volume esistente e gli interventi di trasposizione volumetrica maggiori del 20 % del totale;
- “Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso”, che riguarda i corpi edilizi accessori, per i quali gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il mantenimento della destinazione in atto, mentre solo con piano attuativo esteso all'intera unità di cui fanno parte, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, nonché il loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza.

G. Il progetto per la riqualificazione, il recupero e la ristrutturazione urbana

G.1 Edifici, aree, ambiti

Data la presenza di un'elevata quantità di edifici che hanno subito alterazioni e la conoscenza più precisa e puntuale delle condizioni che li caratterizzano e allo stesso tempo delle esigenze per l'uso moderno, il Piano, con l'obiettivo della riqualificazione, intende avviare un processo di trasformazione controllata, introducendo alcune regole e alcune possibilità, immediatamente applicabili, che possono garantire maggiore qualità nella realizzazione degli interventi.

Sono state individuate 30 aree nelle quali sono previsti interventi di riqualificazione degli edifici, finalizzati a migliorare la qualità architettonica e la compatibilità ambientale degli stessi, che si possono attuare mediante Piano Attuativo (PA) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC): per ogni singolo edificio individuato, le norme stabiliscono gli interventi ammissibili su copertura, porticati e loggiati, strutture, facciate, ecc., oltre a specificare particolari modalità d'intervento e le relative condizioni.

Il PdCC costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo e è ammesso, in alternativa a quest'ultimo, per consentire ai proprietari la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto, convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, in tutti i casi in cui non vi siano gli estremi per l'obbligo della procedura del Piano Attuativo o del Piano Particolareggiato.

In funzione della definizione dei criteri di operatività indicati nella normativa specifica, in presenza di situazioni molto diversificate, con alterazioni diffuse di vario tipo, si è cercato di compiere le scelte progettuali omogenee e di fornire le regole di trasformazione, attraverso valutazioni di massima obiettività e rigorosità, costantemente sottoposte a confronto con situazioni simili e a verifiche di coerenza generale.

Le modalità d'intervento ammesse con PA o PdCC sono possibilità aggiuntive rispetto alle modalità specifiche, definite dal Piano per ciascun edificio, e derivano sempre da valutazioni unitarie, riferite alle condizioni esistenti dei singoli edifici, dei fabbricati limitrofi e, a livello complessivo, del contesto storico e paesaggistico cui rapportare la compatibilità degli interventi permessi.

L'ammissibilità degli interventi di riqualificazione, consentiti con PA o PdCC, è normalmente subordinata:

- al ripristino di condizioni di maggior coerenza attraverso l'eliminazione di elementi incongruenti quali balconi, pensiline, scale, ecc., esterni alla muratura perimetrale degli edifici e ai pilastri che delimitano portici e logge
- al riordino di parti costitutive delle facciate, delle coperture, dei rispettivi allineamenti, in relazione agli edifici limitrofi;
- all'eliminazione o alla riduzione degli effetti più evidenti delle alterazioni effettuate, in tutte quelle situazioni particolari in cui esistono ancora margini di intervento;
- alla reversibilità, cioè alla possibilità di ritornare a situazioni originarie.

Di seguito si riportano le possibilità consentite nei casi più frequenti:

per la copertura, a seconda delle situazioni, possono essere ammessi:

- il riallineamento del colmo e/o dell'imposta delle gronde con quella di edifici adiacenti;
- il sopralzo
fino ad allineare la copertura con quella di edifici adiacenti, nell'ambito di cortine edilizie generate da tipologie accostate storiche;
con altezze, di imposte e colmo, definite o minime necessarie per il conseguimento dell'abitabilità dei vani dell'edificio;

per i portici e le logge, già interamente tamponati o con prevalenza, delle parti tamponate e/o chiuse, rispetto a quelle rimaste aperte, spesso in presenza di balconate e di scale esterne ai muri perimetrali dei fabbricati, di pensiline di copertura delle stesse, di corpi aggiunti o altre situazioni irrimediabilmente compromesse o fortemente alterate, vengono ammessi in genere:

- la costruzione aggiuntiva di portici e logge, con profondità definita e con copertura complanare e continua con quella esistente, finalizzata a ricostruire un nuovo fronte con caratteristiche tradizionali, omogenee al contesto storico e condizionata all'eliminazione di parti aggiunte incongrue o all'inclusione degli elementi funzionali quali scale, balconi, pensiline, ecc.;
- il completamento della chiusura in muratura o con serramenti vetriati.

Nei casi di logge e portici parzialmente tamponati o parzialmente chiusi con serramenti (spesso incongrui o posizionati a filo esterno dei pilastri), i criteri in genere utilizzati sono volti prioritariamente al ripristino tipologico o, in mancanza di condizioni favorevoli, alla riconfigurazione omogenea dei fronti, anche attraverso all'ammissibilità della chiusura totale con serramenti vetrati a grandi specchiature, posti a filo interno dei pilastri, a condizione di eliminare eventuali tamponamenti esistenti e altri elementi aggiunti o incongrui, oppure di sostituire serramenti non compatibili e/o di riposizionarli a filo interno dei pilastri.

Questi interventi sono ammessi in quanto possono essere facilmente reversibili e comunque consentono la lettura delle strutture a pilastri, caratteristiche delle tipologie tradizionali.

In presenza di portici a doppia altezza sono in genere ammessi interventi di costruzione della loggia mediante l'inserimento di un nuovo solaio in legno.

Per quanto riguarda le possibilità di intervenire sul disegno delle facciate, viene indicata per i singoli edifici la riqualificazione dei fronti, da attuare in base alle norme generali per il Centro storico.

Il Piano, come già accennato, considera il centro storico, i nuclei e i singoli edifici di antica formazione come "Zona di recupero" in base alla L. n. 457/1978, al cui interno è possibile attuare piani di recupero nei casi previsti dalla disciplina normativa. Gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente, in base a specifiche indicazioni di carattere prescrittivo, stabilite nelle norme di attuazione del piano.

Il progetto di riqualificazione del Centro storico, oltre alle opportunità e alle occasioni di riqualificazione definite attraverso i criteri di operatività ammessi con PA o PdCC, viene esteso a numerosi altri ambiti per i quali vengono forniti i riferimenti per la redazione dei piani particolareggiati attuativi.

Sono state individuate e disciplinate 18 Aree di recupero e 7 Ambiti di ristrutturazione urbanistica, che risultano organici agli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e di integrazione ai contesti di origine storica o di riqualificazione degli spazi pubblici. Tali aree e ambiti sono assoggettati a piano attuativo, con possibilità di trasformazione regolate dal Piano Particolareggiato.

La molteplicità e la localizzazione degli interventi previsti rivestono importanza strategica per il conseguimento della riqualificazione dell'immagine urbana, della valorizzazione e della rifunzionalizzazione dei tessuti storici.

Nelle Aree di recupero, nella maggior parte degli interventi previsti, il Piano intende incentivare le operazioni di sostituzione edilizia di edifici in contrasto, introducendo la possibilità di incremento della Slp fino al 30 % dell'esistente per le diverse situazioni in cui già è consentita la demolizione e ricostruzione. In alcuni casi gli interventi previsti sono finalizzati alla riqualificazione dei fronti degli edifici e dell'assetto edilizio. Nell'ambito dell'attuazione di alcuni interventi previsti nella parte sud del Centro storico, potranno essere acquisite le aree necessarie alla realizzazione di tratti del percorso ciclopedonale di attraversamento in direzione est-ovest, che collegherà via Piantoni a via Umberto I, intersecando l'area centrale a sud del Palazzo Municipale.

Il Piano, al fine di riqualificare lo spazio pubblico e/o di migliorare l'assetto urbanistico, di elevare la qualità architettonica e la compatibilità ambientale, individua 7 Ambiti di ristrutturazione urbanistica, che comprendono l'intero isolato a ovest di piazza Garibaldi, l'area su cui insiste la banca in via Marconi, l'area a nord-est di via Tese e l'area all'angolo tra via Don Antomelli e via Piantoni.

Per questi ambiti, il Piano disciplina specificamente gli interventi mediante apposite Schede normative contenute nell'Allegato 1 delle N. T. A., che definiscono per ciascun ambito le modalità di intervento, le prescrizioni edilizie e le destinazioni ammesse. Ai contenuti delle Schede normative viene attribuito un carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi, ammettendo la possibilità di considerare anche differenti proposte progettuali, a condizione che vengano adeguatamente motivate e giustificate soluzioni diverse da quelle delle schede. Tra le diverse proposte progettuali anche in considerazione della particolare rilevanza che assumono in funzione del rafforzamento della centralità urbana, richiamiamo – a titolo esemplificativo – i principali interventi previsti per l'isolato posto tra piazza Garibaldi e piazza Don Milani:

- il completamento e la riqualificazione dei fronti su piazza Garibaldi e su via Marconi; il ribassamento a due piani della parte centrale sopraelevata del fronte sulla piazza;
- la costruzione di un nuovo fronte in lato est di piazza Don Milani con porticato al piano terra;
- la formazione del passaggio pedonale porticato intermedio di collegamento tra le due piazze e dei percorsi porticati interni all'isolato;
- l'implementazione delle funzioni commerciali e terziarie nell'isolato distribuite lungo la nuova rete di percorsi;
- la riqualificazione dei fronti interni degli edifici limitrofi a piazza Garibaldi, mediante la possibilità di accostare nuove strutture porticate/loggiate.

G.2 Spazi esterni

Particolare attenzione è stata rivolta alla tutela degli spazi inedificati di pertinenza degli edifici (cortili, giardini, broli, orti, ecc.), che rimangono comunque inedificabili, salvo i casi di interventi di sostituzione edilizia. Oltre ad individuarne cartograficamente l'effettivo uso del suolo, il Piano ne regola altresì, in modo dettagliato gli interventi di sistemazione, prevedendo l'obbligo di una progettazione contestuale a quella di ogni intervento edilizio significativo.

Per quanto riguarda il progetto di valorizzazione degli spazi pubblici – le strade e le piazze, che costituiscono la parte dei tessuti storici più stabile nel tempo – oltre alla riqualificazione/ricomposizione del fronte ovest di piazza Garibaldi, alla costruzione del fronte est di piazza Don Milani, all'incremento delle disponibilità di spazi a favore di un rafforzamento della presenza di attività commerciali nell'area centrale, a maggior vocazione commerciale, che sono previsti nella proposta di ristrutturazione urbanistica dell'isolato interposto tra le due piazze, nonché alle regole per l'arredo stradale contenute nella normativa, il Piano prevede la formazione di importanti percorsi:

- per il collegamento pedonale di piazza Garibaldi a piazza Don Milani, con formazione di porticati in lato est di quest'ultima;
- per l'attraversamento ciclo-pedonale, in direzione est-ovest, dell'intero settore meridionale del Centro storico, che permetterà il collegamento da via Piantoni fino a via Umberto I, intersecando via Lizzardina e via Martinelli e intercettando i tracciati dei percorsi esistenti dell'area centrale, piazza Garibaldi, Palazzo Municipale e relativa area a verde e parcheggio, e quello della traversa di via Don Antomelli.

Inoltre il Piano individua, come percorso da valorizzare, l'antico tracciato di via Della Corna, posto ai piedi del Mont'Orfano, percorso che riveste notevole importanza dal punto di vista storico e ambientale, affiancato da murature storiche in pietra, collega via Castello e via Frugoni e ne delimita a nord il relativo isolato, di cui sono ora in atto interventi per la riattivazione dopo una fase di abbandono.

Si tratta di indicazioni per lo più rivolte all'Amministrazione Comunale, cui spetta il ruolo principale nella valorizzazione degli spazi pubblici, la quale dovrà valutare le priorità di intervento diretto e promuovere/coordinare gli altri interventi.

H. L'elenco degli elaborati della Variante al Piano delle Regole

RELAZIONE

Con allegati gli Estratti del P. G. T. vigente

Documento di Piano: 1. Quadro conoscitivo e orientativo:

TAV. 4A	Centro Storico – Confronti catastali	1:3.000
TAV. 4B	Centro Storico – Destinazioni d'uso ai piani terra	1:3.000

RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ISOLATI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ALLEGATO 1: Schede normative Ambiti di ristrutturazione urbanistica

ELABORATI GRAFICI:

PIANO DELLE REGOLE – PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

TAV. 3	Centro Storico – Tipologie edilizie	1:1.000
TAV. 4	Centro Storico – Elementi particolari da salvaguardare	1:1.000
TAV. 5	Centro Storico – Modalità di intervento	1:1.000
TAV. 5a	Centro Storico – Coerenza architettonica	1:1.000

Brescia, luglio 2012

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 DEL 25 FEBBRAIO 2009

VARIANTE 2012

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

RELAZIONE - ALLEGATI

ESTRATTI DEL P. G. T. VIGENTE

QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

TAV. 4A CENTRO STORICO - CONFRONTI CATASTALI

TAV. 4B CENTRO STORICO - DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI TERRA

DATA LUGLIO 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ASSOCIATI ASSOCIATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ARCHITETTI:

SERGIO BAIGUERA

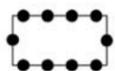
CLAUDIO BUIZZA

IGNAZIO IVAN TOGNAZZI

via Pascoli 3 - 25126 Brescia

DOTT. ARCH. STEFANIA BRAGA

CENTRO STORICO CONFRONTI CATASTALI

 PERIMETRO CENTRO STORICO

LIMITE VINCOLO DEL MONTE ORFANO;
D.M. 20/11/1963
vincolo ex legge 29/06/1939 n.1497
TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI;
art.136 DLGS 42/2004

-  Catasto 1809
-  Catasto 1864
-  Catasto 1905 - (aggiornato al 1935)
-  Catasto attuale
-  Aggiornamenti
-  Demolizioni

