

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

APPROVATO CON D.C.C. N. 4 DEL 7 FEBBRAIO 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 1

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

DATA FEBBRAIO 2013

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ASSOCIATI ASSOCIATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ARCHITETTI:

SERGIO BAIGUERA

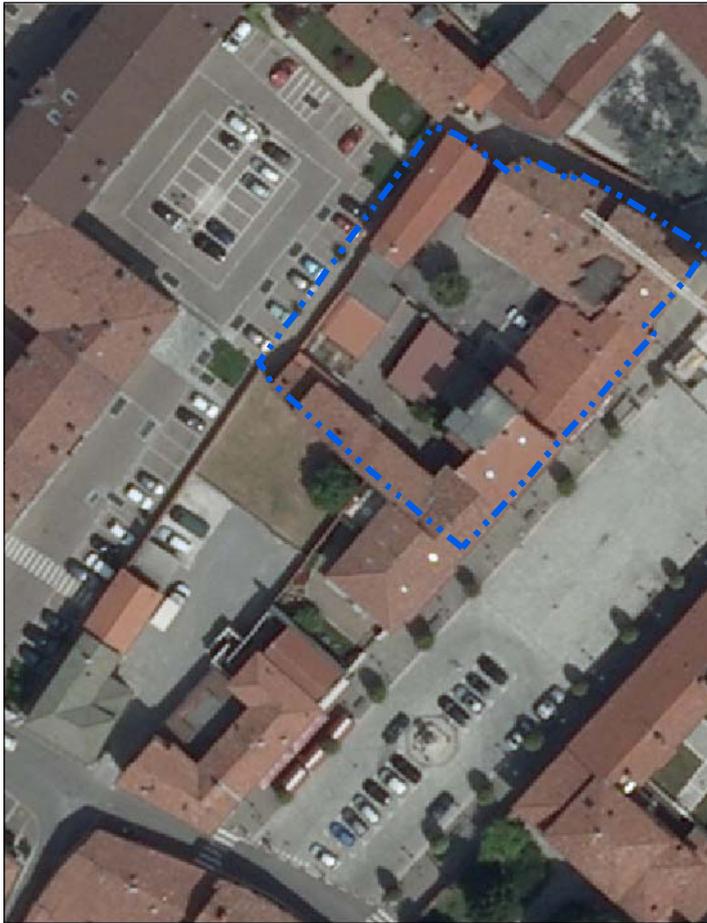
CLAUDIO BUIZZA

IGNAZIO IVAN TOGNAZZI

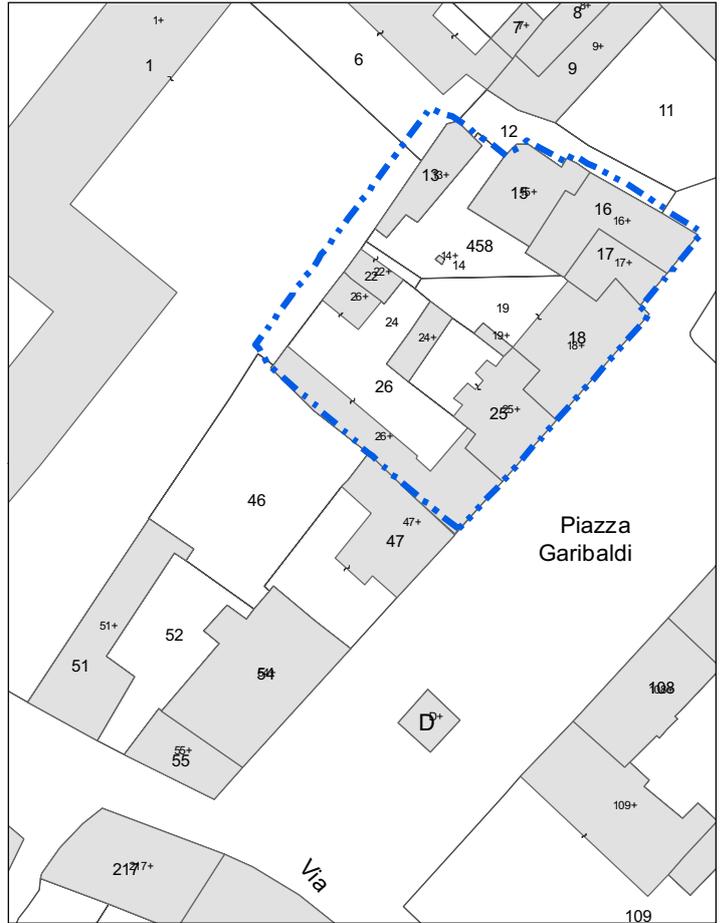
via Pascoli 3 - 25126 Brescia

DOTT. ARCH. STEFANIA BRAGA

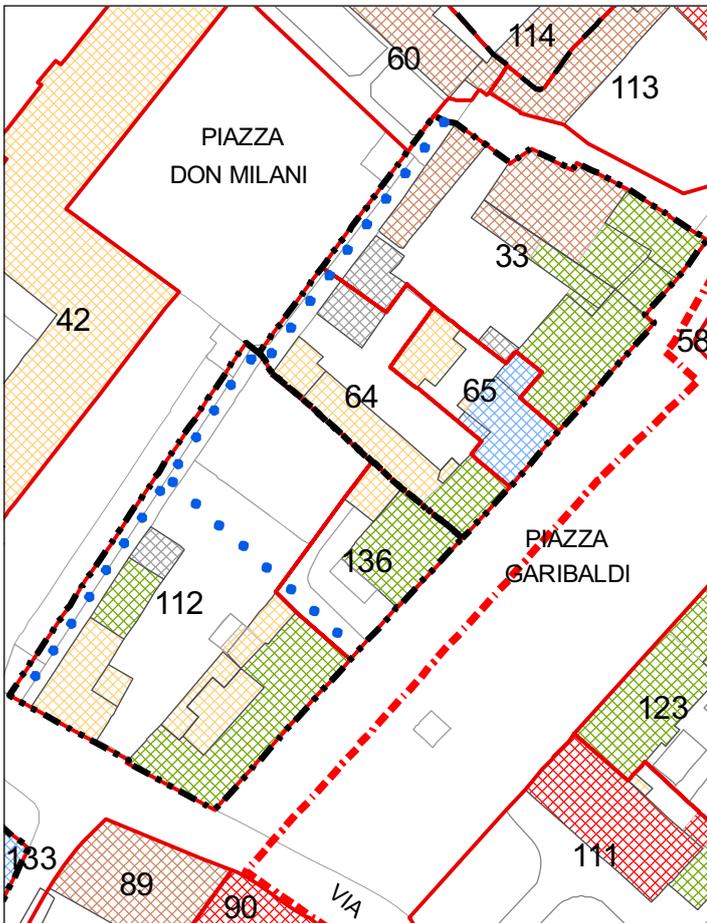
ESTRATTO ORTOFOTO



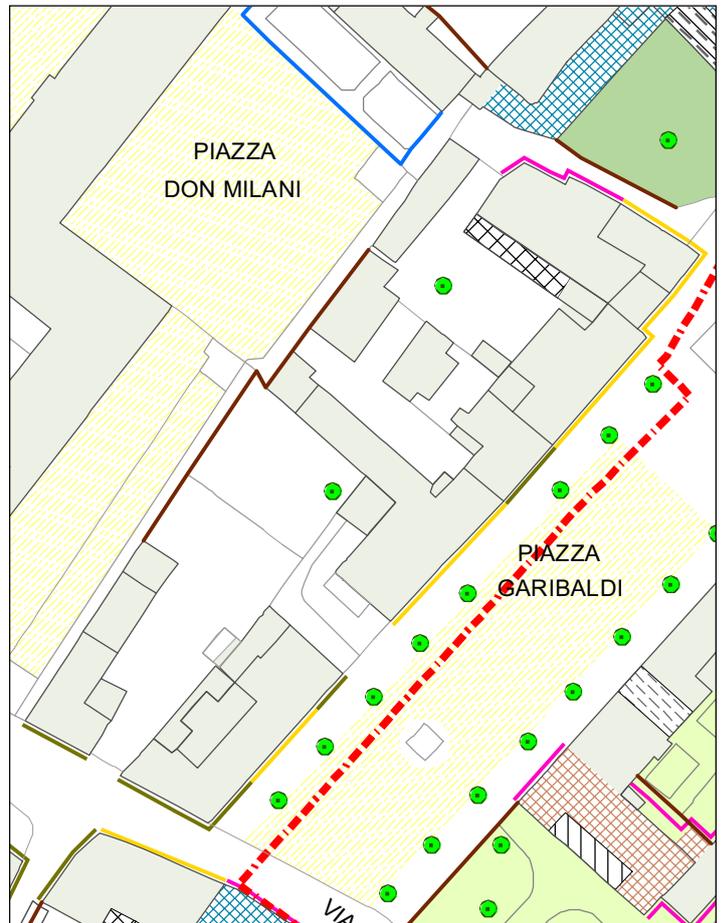
ESTRATTO CATASTALE



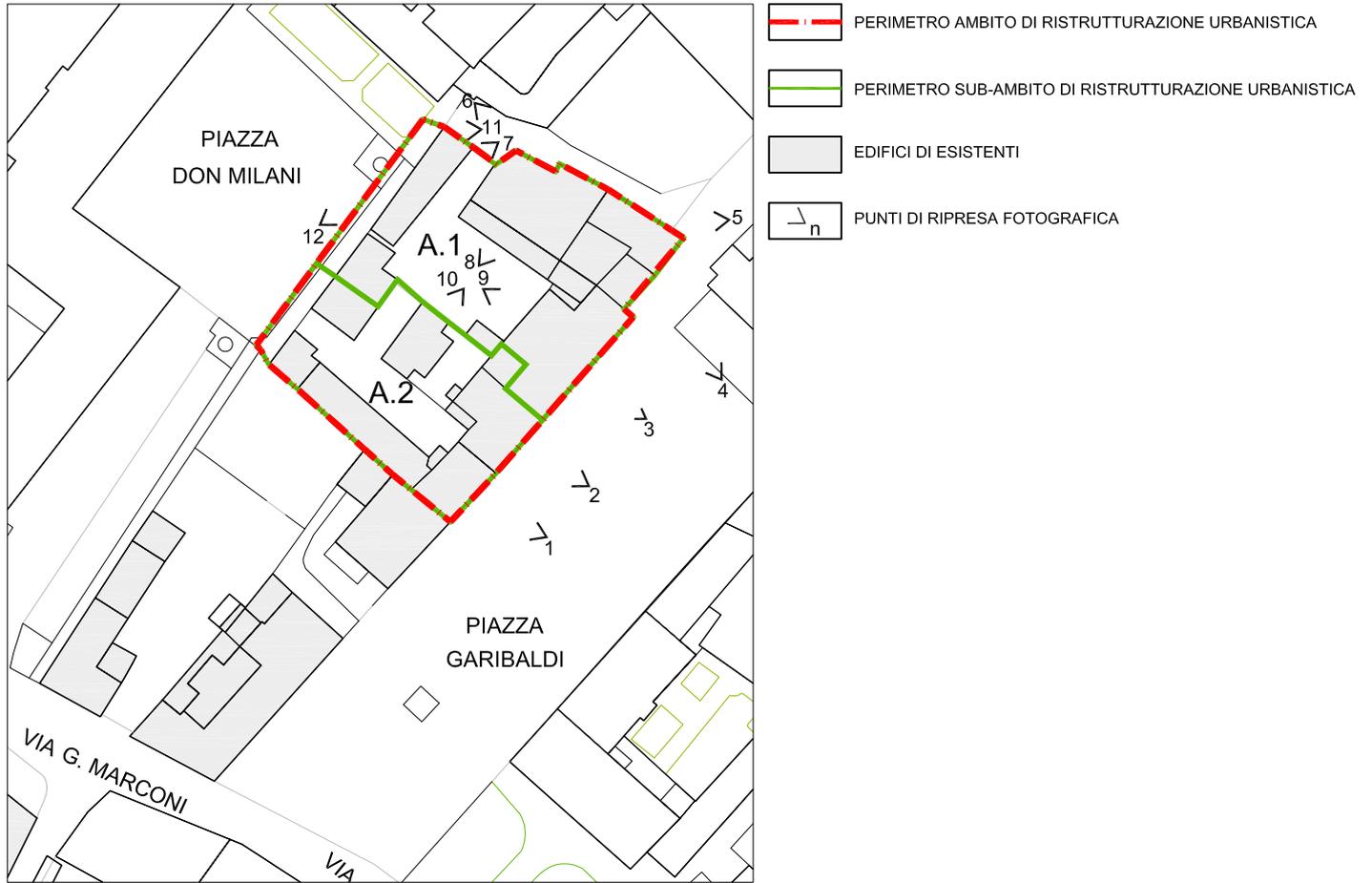
ESTRATTO TAVOLA 5 - MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA 4 - ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE



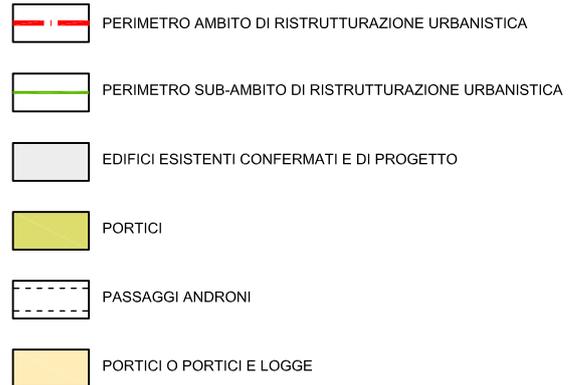
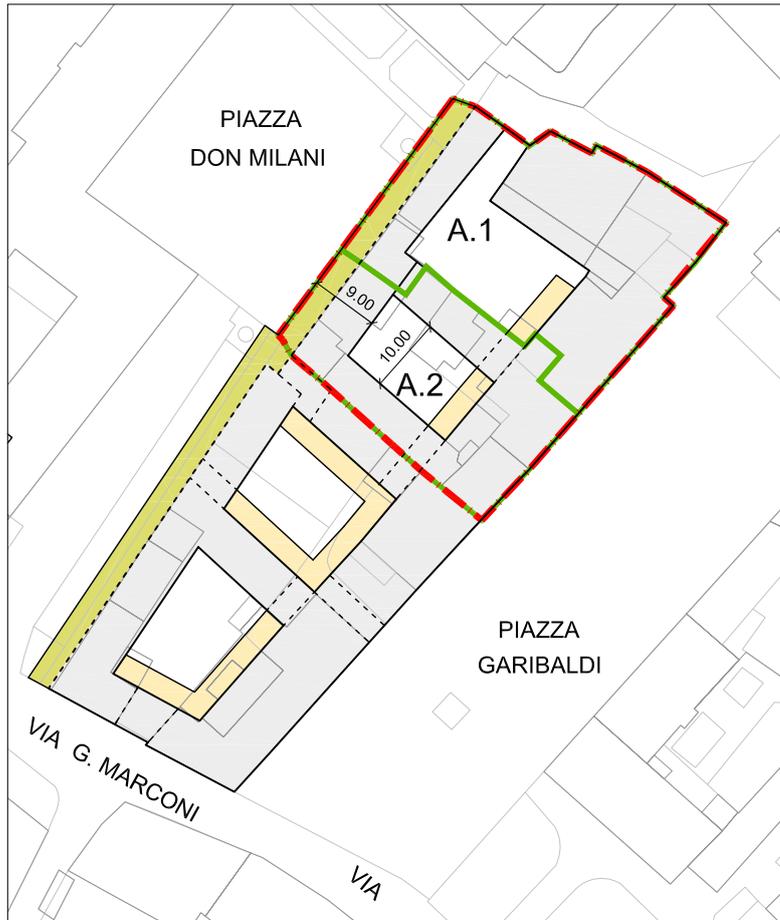
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROGETTO

**Parametri urbanistici e edilizi:****Sub-ambito A.1**St = Sf = m² 1.036Sc esistente = m² 680Sc ammessa = m² 775 compresi esistente e porticati/loggiati;Slp esistente = m² 1.370;Slp ammessa = m² 1.540 compresi esistente e porticati/loggiati (escluso porticato in lato ovest);Superficie porticato pubblico o di uso pubblico = m² 75;

N piani = 2;

H = esistente delle unità edilizie a confine con p. Garibaldi;

Sub-ambito A.2St = Sf = m² 721Sc esistente = m² 425Sc ammessa = m² 580 compresi esistente e porticati/loggiati;Slp esistente = m² 840;Slp ammessa = m² 1.110 compresi esistente e porticati/loggiati (escluso porticato in lato ovest);Superficie porticato pubblico o di uso pubblico = m² 46;

N piani = 2;

H = esistente delle unità edilizie a confine con p. Garibaldi;

Modalità di intervento:

senza piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di riqualificazione dei fronti in caso di intervento edilizio significativo;

nel rispetto della normativa del Piano e di quanto diversamente specificato dalla presente Scheda normativa, solo con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata, condizionato al ribassamento del fabbricato a tre piani che si affaccia su p. Garibaldi, fino al ripristino delle quote di gronda e dei piani della copertura adiacenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- la costruzione di nuovi fabbricati in lato ovest dell'ambito, finalizzata alla costituzione di un nuovo fronte edilizio prospiciente p. Don Milani, con formazione di porticato continuo al piano terra, con facciata del piano superiore tamponata in muratura a filo esterno, previa demolizione totale dei fabbricati esistenti a confine, a ovest, per i quali il Piano ammette la modalità di intervento della ristrutturazione; è consentita la demolizione del tratto di recinzione in lato ovest, in muratura di interesse storico e/o ambientale; la porzione di costruzione porticata occuperà, per una profondità di m 3, il sedime pubblico, che è da considerare privo di diritti edificatori posti in capo all'Amministrazione Comunale;
- la costruzione di un fabbricato in lato nord del sub-ambito A.2, con distacco minimo di m 10 dal fabbricato esistente posto a sud;
- l'integrazione volumetrica, in lato ovest dei fabbricati posti su p. Garibaldi, fino all'allineamento interno previsto per i porticati/loggiati ;
- la costruzione di porticati e loggiati, addossati ai fronti interni, degli edifici esistenti su p. Garibaldi, con possibilità, per i portici al piano terra, di connessione alla trama dei percorsi di distribuzione alle attività commerciali e terziarie dell'isolato;

nel rispetto

- delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie;
- dello schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda;
- delle indicazioni attuative, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati;

Indicazioni attuative:

l'Ambito è suddivisibile in due sub-ambiti, contraddistinti dai n. A.1 e A.2, comprendenti rispettivamente le unità minime di pianificazione attuativa 33 e 64/65 e, in lato ovest, le relative porzioni di area di proprietà pubblica adiacenti, destinate alla realizzazione del fabbricato porticato;

previa predisposizione di un progetto unitario è consentita la realizzazione degli interventi previsti nei due sub-ambiti A.1 e A.2 mediante Piano Particolareggiato riferito a ciascun sub-ambito, purché non vengano compromesse le possibilità di riqualificazione unitaria dell'intero ambito;

gli interventi dovranno prevedere:

l'allineamento delle quote delle gronde, sia esterne che interne, a quelle esistenti su p. Garibaldi;

l'eliminazione di tutti i corpi aggiunti e delle recinzioni all'interno degli spazi delle corti;

la riqualificazione o la ricomposizione delle facciate esterne degli edifici esistenti come indicato nella tav. 4 del Piano delle Regole "Elementi particolari da salvaguardare", prevedendo la rigorosa eliminazione degli elementi incongrui;

per gli edifici del sub-ambito A.1 posti a nord, rialzamento della falda di copertura interna con innalzamento solo della quota di imposta della gronda pari a m 0,70 a condizione di

- ripristinare il porticato e il loggiato esistenti, eliminando, dalla parte ovest, la struttura sporgente e reinserendo il pilastro mancante;
- ribassare le falde della copertura del sovrizzo d'angolo nord-est fino a far coincidere la quota d'imposta con l'estradosso del solaio orizzontale sottostante e di realizzare la nuova copertura a doppia falda;
- ridurre le dimensioni degli abbaini esistenti, adeguandoli a quelli ammessi per i sottotetti dalle NTA del Piano delle Regole;

per l'edificio del sub-ambito A.1 posto a ovest, identificato dal mapp. 18, fg. 7, riallineamento della falda di copertura esterna a quella adiacente a nord e rialzamento delle quote di colmo e di gronda interna, per allineare quest'ultima, alla quota di imposta ammessa per la copertura dell'edificio adiacente a nord.

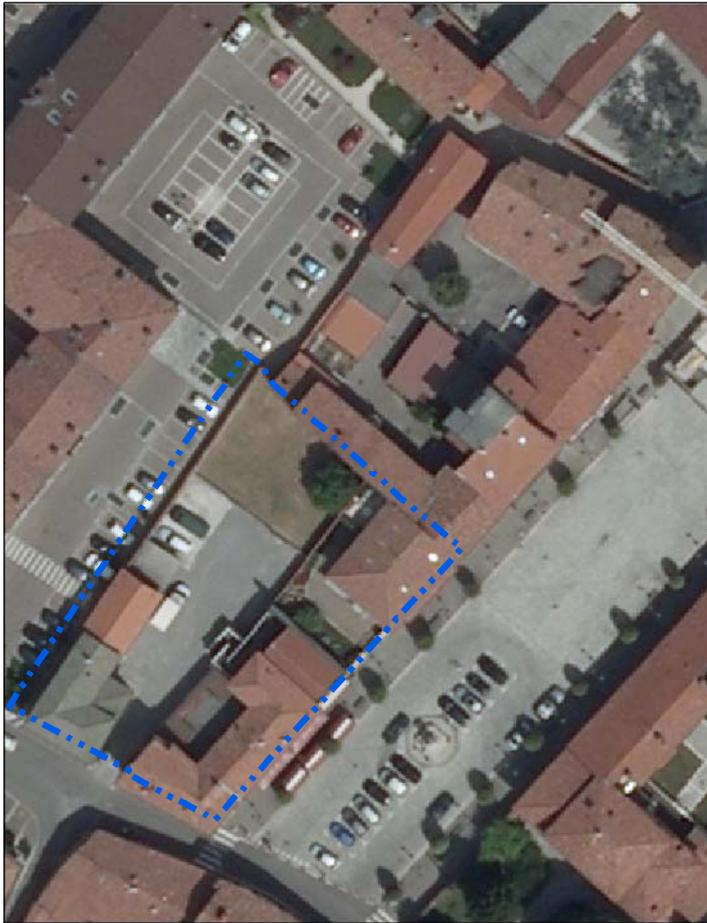
Norme particolari:

i porticati in lato ovest da realizzare al piano terra, così come individuati nella planimetria di progetto della presente Scheda normativa, dovranno essere di uso pubblico; per i porticati interni all'Ambito A è ammessa la possibilità di collegarli tra loro e a quelli previsti nell'Ambito B, in tal caso le relative superfici e quelle dei passaggi di collegamento dovranno essere destinati all'uso pubblico;

i porticati, i passaggi, gli androni e i loggiati da realizzare in base allo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda, e quelli che eventualmente potrebbero essere realizzati, dovranno avere una profondità/larghezza di m 3 e dovranno configurarsi:

- i porticati esterni con colonne in pietra e in forme tipiche tradizionali, che sorreggono archi in facciata;
- i porticati/loggiati interni secondo le caratteristiche definite dalla normativa generale degli Interventi di riqualificazione ammessi con PCC di cui alle NTA del Piano delle Regole.

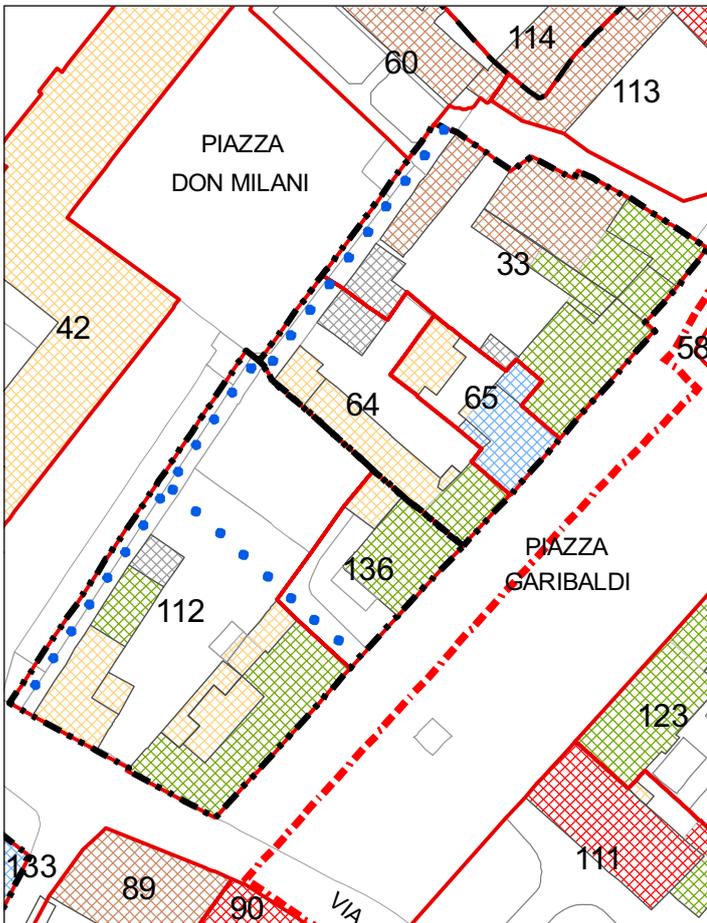
ESTRATTO ORTOFOTO



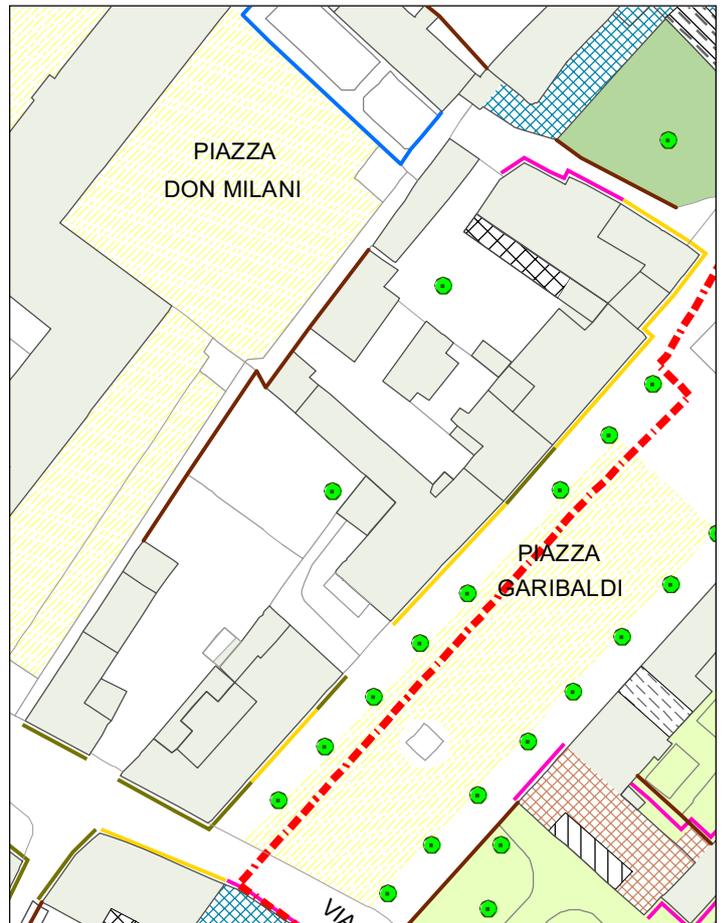
ESTRATTO CATASTALE



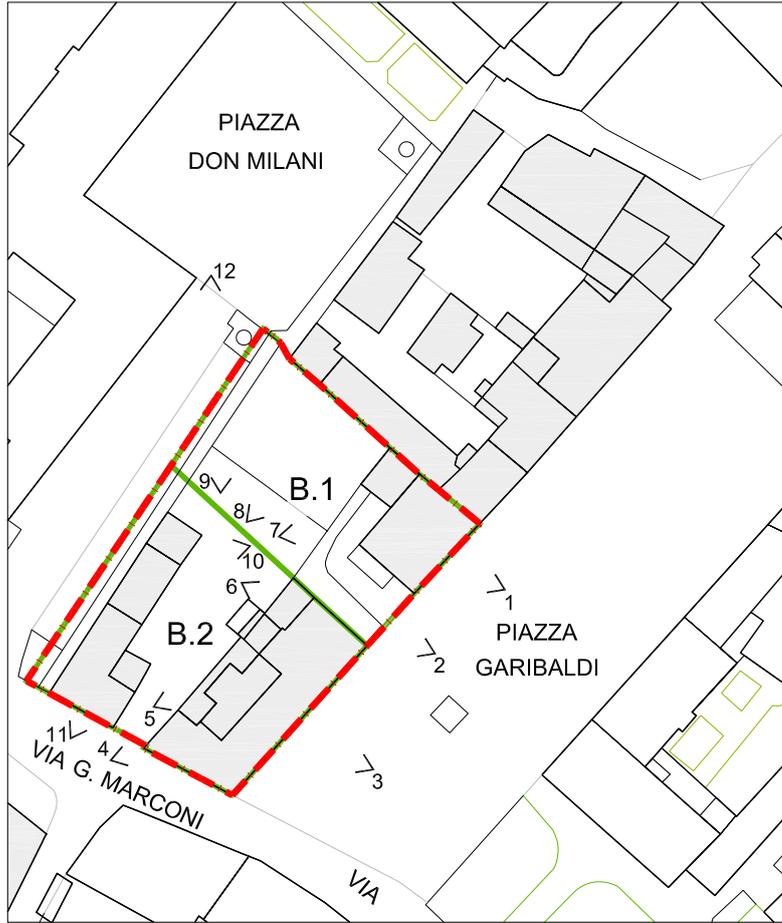
ESTRATTO TAVOLA 5 - MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA 4 - ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

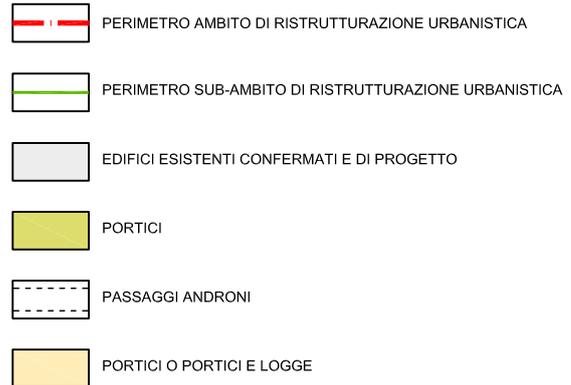
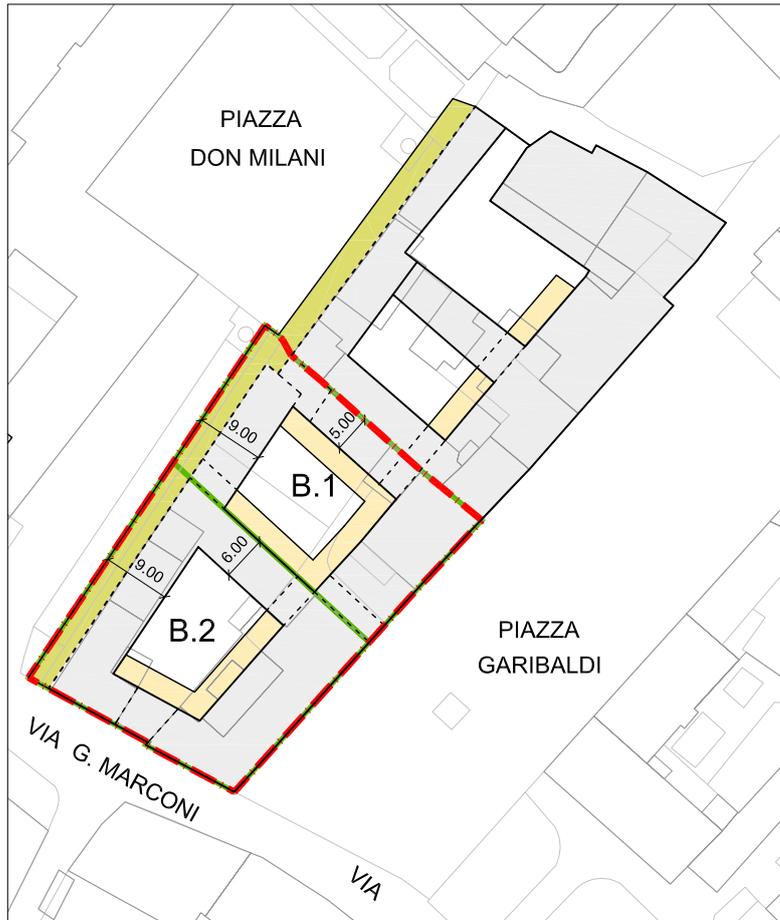


-  PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  EDIFICI DI ESISTENTI
-  PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

PROGETTO



PROGETTO

**Parametri urbanistici e edilizi:****Sub-ambito B.1**St = Sf = m² 785Sc esistente = m² 155Sc ammessa = m² 640 compresi esistente e porticati/loggiati;Slp esistente = m² 280;Slp ammessa = m² 1.000 compresi esistente e loggiati (esclusi i porticati e passaggi);Superficie porticati pubblici o di uso pubblico = m² 280;

N piani = 2

H = esistente delle unità edilizie a confine con p. Garibaldi;

Sub-ambito B.2St = Sf = m² 1.000Sc esistente = m² 560Sc ammessa = m² 820 compresi esistente e porticati/loggiati;Slp esistente = m² 970;Slp ammessa = m² 1.410 compresi esistente e loggiati (esclusi porticati, passaggi e androni);Superficie porticati, passaggi e androni di uso pubblico = m² 230;

N piani = 2

H = esistente delle unità edilizie a confine con p. Garibaldi;

Modalità di intervento:

senza piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di riqualificazione dei fronti in caso di intervento edilizio significativo;

nel rispetto della normativa del Piano e di quanto diversamente specificato dalla presente Scheda normativa, solo con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata, sono ammessi i seguenti interventi

- la costruzione di un fabbricato in funzione del completamento edilizio del lato ovest di p. Garibaldi
- la formazione di un porticato da destinare a percorso pubblico o di uso pubblico di collegamento di p. Garibaldi con p. Don Milani, accostato al fabbricato esistente a sud su p. Garibaldi
- la costruzione di un fabbricato in funzione del completamento edilizio del lato sud su v. Marconi
- la costruzione di nuovi fabbricati in lato ovest dell'ambito, finalizzata alla costituzione di un nuovo fronte edilizio prospiciente p. Don Milani, con formazione di porticato continuo al piano terra, con facciata del piano superiore tamponata in muratura a filo esterno; è consentita la demolizione di tutti i fabbricati esistenti a confine a ovest e del tratto di recinzione, lungo il lato ovest, in muratura di interesse storico e/o ambientale; la porzione di costruzione porticata occuperà, per una profondità di m 3, il sedime pubblico, che è da considerare privo di diritti edificatori posti in capo all'Amministrazione Comunale;
- la costruzione di corpi edilizi di collegamento dei fabbricati esistenti e di quelli nuovi;
- la costruzione di porticati e loggiati addossati ai fronti interni, degli edifici esistenti e nuovi in lato est, sud, nord e al centro dell'ambito, in asse al percorso di collegamento delle piazza Garibaldi e Don Milani, con i portici al piano terra, in particolare, finalizzati a costituire una trama di percorsi di distribuzione alle attività commerciali e terziarie dell'isolato;

nel rispetto

- delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, salvo quanto diversamente sopra specificato
- dello schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda
- delle indicazioni attuative, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati;

Indicazioni attuative:

l'Ambito è suddivisibile in due sub-ambiti, contraddistinti dai n. B.1 e B.2, comprendenti

- il sub-ambito B.1 l'unità minima di pianificazione attuativa 136 e la porzione nord della 112, adiacente a ovest, nonché la relativa porzione di area di proprietà pubblica, destinata alla realizzazione del fabbricato porticato, adiacente, in lato ovest, alla porzione dell'unità 112;
- il sub-ambito B.2 la parte sud dell'unità minima di pianificazione attuativa 112, nonché la relativa porzione di area di proprietà pubblica, destinata alla realizzazione del fabbricato porticato, adiacente, in lato ovest;

previa predisposizione di un progetto unitario è consentita la realizzazione degli interventi previsti nei due sub-ambiti B.1 e B.2 mediante piano attuativo riferito a ciascun sub-ambito, purché non vengano compromesse le possibilità di riqualificazione unitaria dell'intero ambito;

gli interventi dovranno prevedere:

- l'allineamento delle quote delle gronde, sia esterne che interne, a quelle esistenti su p. Garibaldi;
- l'eliminazione di tutti i corpi aggiunti e delle recinzioni all'interno degli spazi delle corti;
- la riqualificazione o la ricomposizione delle facciate esterne degli edifici esistenti come indicato nella tav. 4 del Piano delle Regole "Elementi particolari da salvaguardare", prevedendo la rigorosa eliminazione degli elementi incongrui e la chiusura obbligatoria in muratura del fronte su v. Marconi dell'edificio posto a sud-ovest dell'ambito, qualora non se ne preveda la demolizione/ricostruzione.

Norme particolari:

i porticati, i passaggi e gli androni da realizzare al piano terra, così come individuati nella planimetria di progetto della presente Scheda normativa, nonché i passaggi eventualmente previsti per il collegamento al sub-ambito A.2 o per altri collegamenti interni, dovranno essere di uso pubblico;

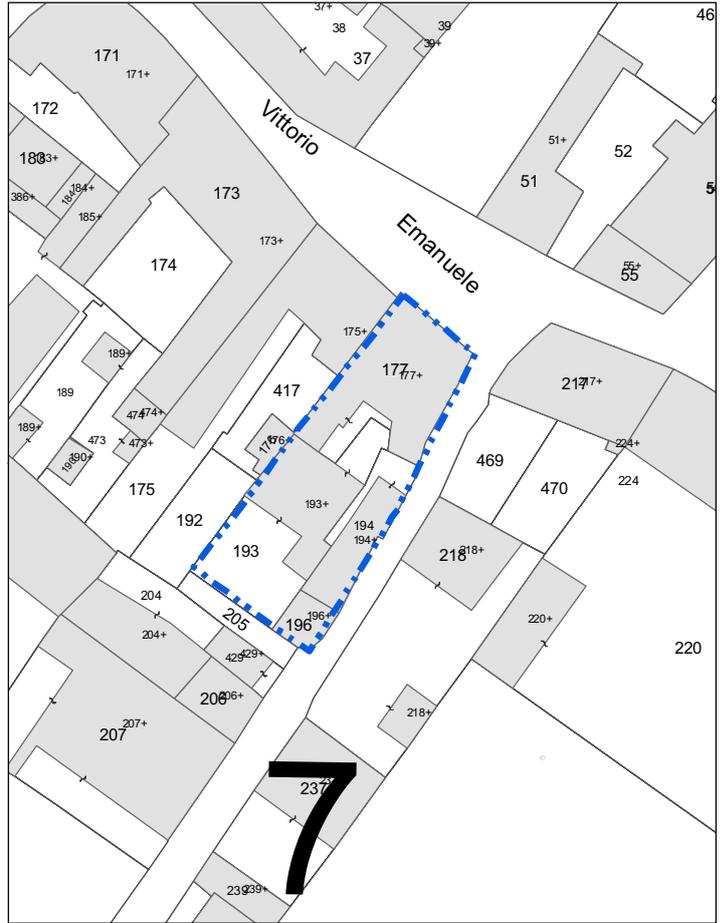
i porticati, i passaggi, gli androni e i loggiati da realizzare in base allo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda, e quelli che eventualmente potrebbero essere realizzati, dovranno avere una profondità/larghezza di m 3 e dovranno configurarsi:

- i porticati esterni con colonne in pietra e in forme tipiche tradizionali, che sorreggono archi in facciata;
- i porticati/loggiati interni secondo le caratteristiche definite dalla normativa generale degli Interventi di riqualificazione ammessi con PCC di cui alle NTA del Piano delle Regole.

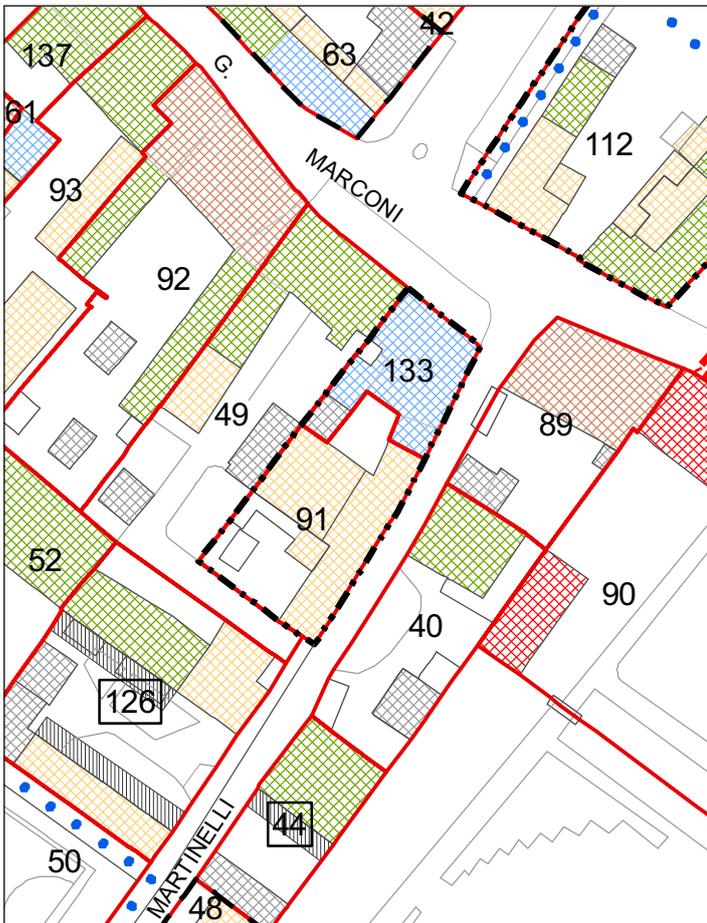
ESTRATTO ORTOFOTO



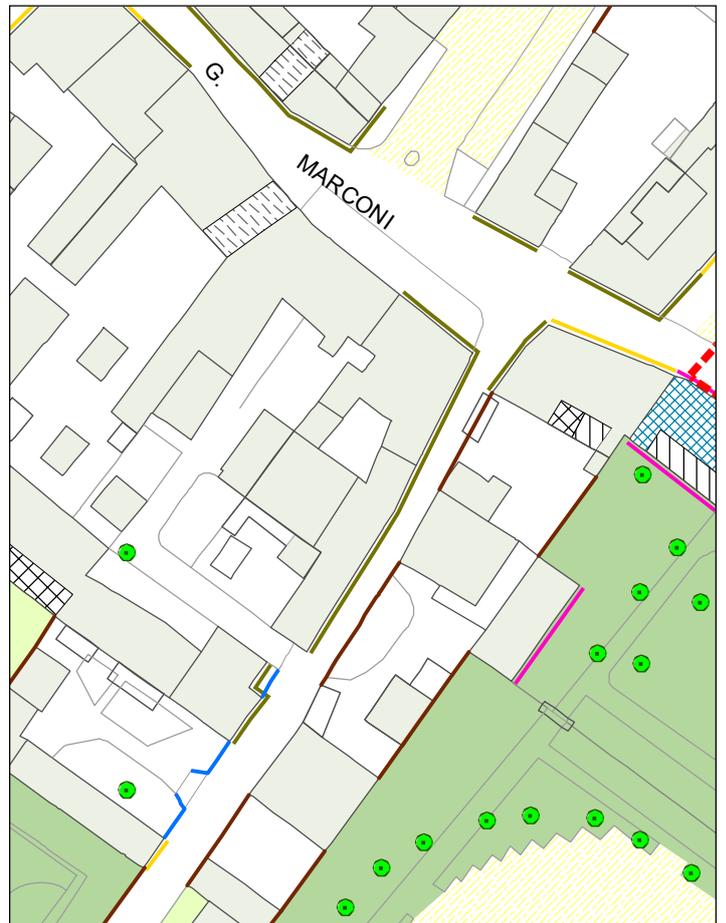
ESTRATTO CATASTALE



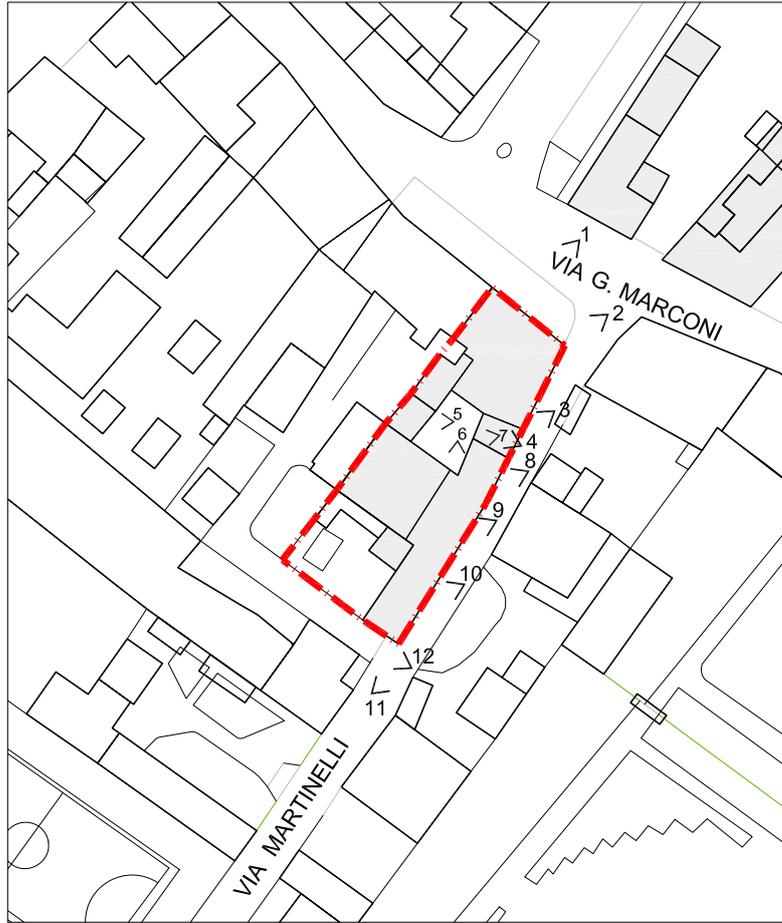
ESTRATTO TAVOLA 5 - MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA 4 - ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

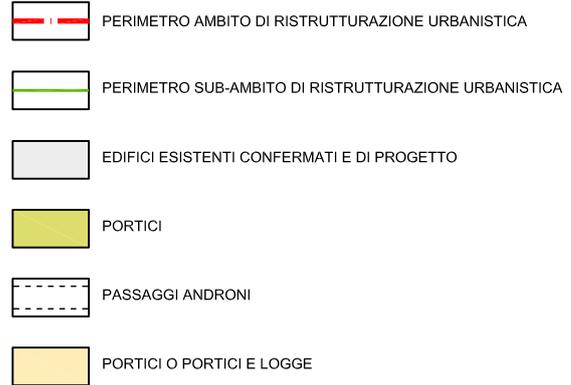


-  PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  EDIFICI DI ESISTENTI
-  PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROGETTO

**Parametri urbanistici e edilizi:**

$St = Sf = m^2 730$
 $Sc\ esistente = m^2 540$;
 $Sc\ ammessa = m^2 630$ compresi i porticati/loggiati;
 $Slp\ esistente = m^2 1.250$;
 $Slp\ ammessa = m^2 1.500$ compresi i porticati/loggiati;
 Blocco 1 - N piani e H = esistente;
 Blocco 2 - N piani e H = esistente fabbricato lungo v. Martinelli;

Modalità di intervento:

senza piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di riqualificazione dei fronti in caso di intervento edilizio significativo;

nel rispetto della normativa del Piano e di quanto diversamente specificato dalla presente Scheda normativa, solo con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata è ammessa la possibilità di ampliamento dell'edificato esistente anche mediante demolizione e ricostruzione parziale o totale degli edifici nel rispetto delle indicazioni attuative, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati;

Indicazioni attuative:

in caso di demolizione e ricostruzione totale dovrà essere rispettato lo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda;

nel caso in cui il piano attuativo non preveda la demolizione degli edifici confinanti con le strade, per gli stessi dovranno essere rispettate le modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie e, comunque, prevista la ricomposizione obbligatoria delle facciate su v. Marconi e su v. Martinelli ;

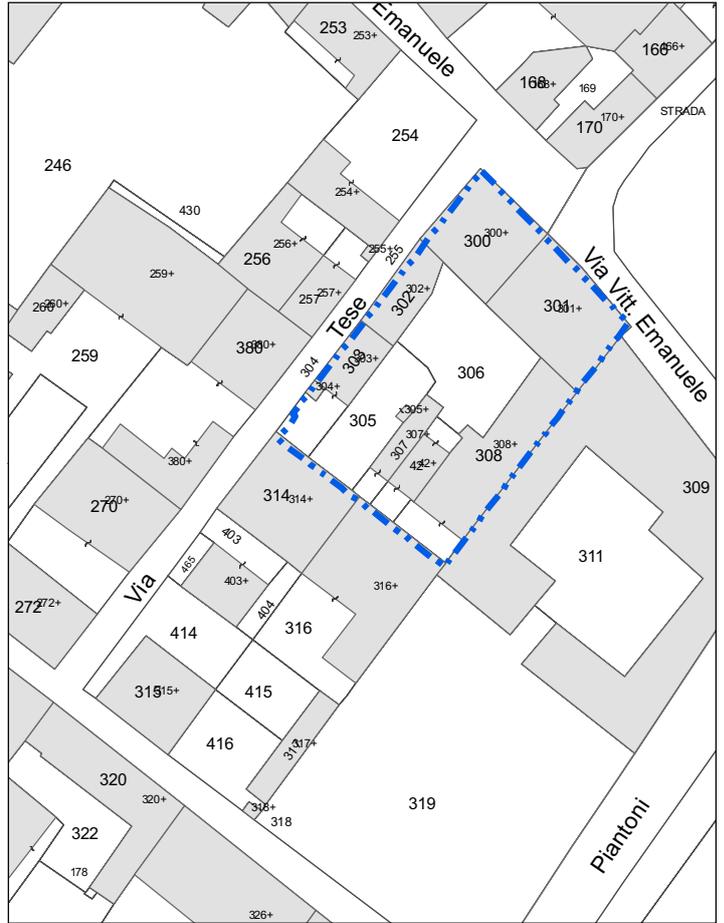
Norme particolari:

qualora venga attuato lo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda, è ammessa la possibilità di costruire a confine in lato sud e di realizzare un porticato e loggiato sui lati interni dei corpi edilizi, di profondità m 3, secondo le caratteristiche definite dalla normativa generale degli Interventi di riqualificazione ammessi con PCC di cui alle NTA del Piano delle Regole.

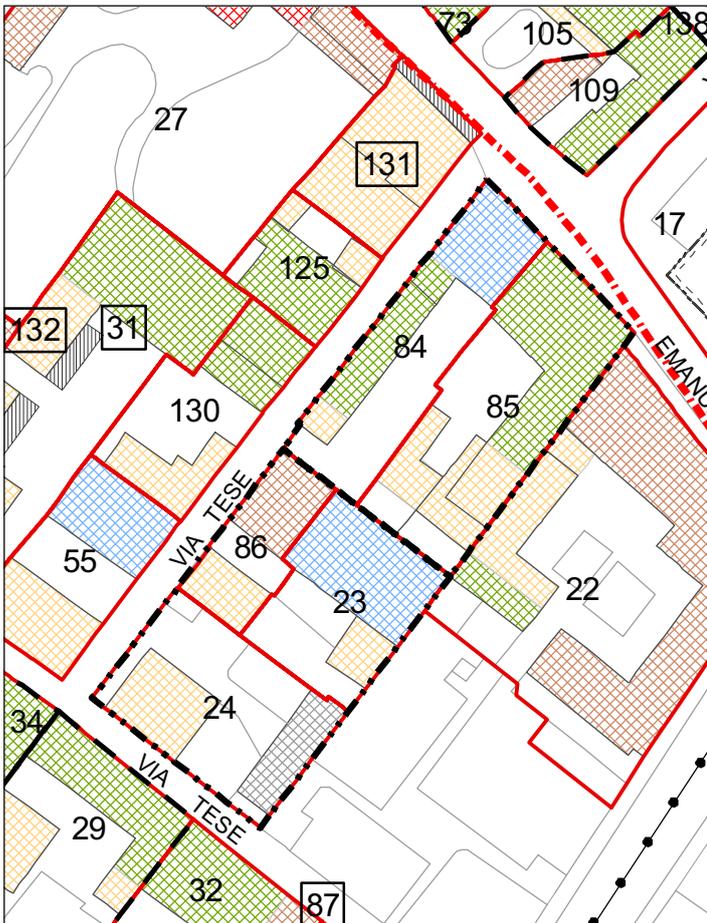
ESTRATTO ORTOFOTO



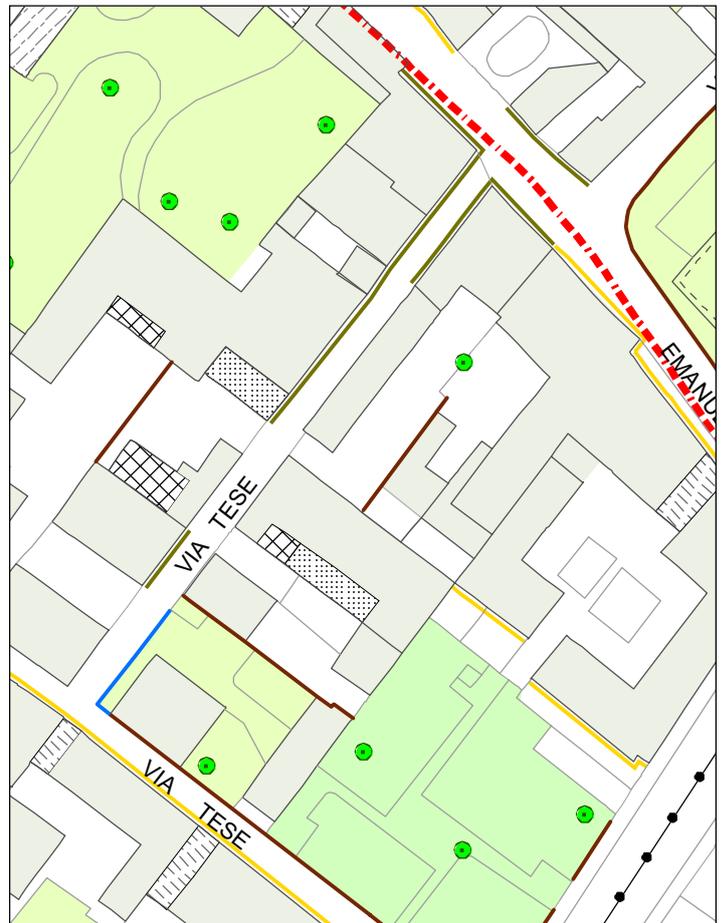
ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO TAVOLA 5 - MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA 4 - ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE

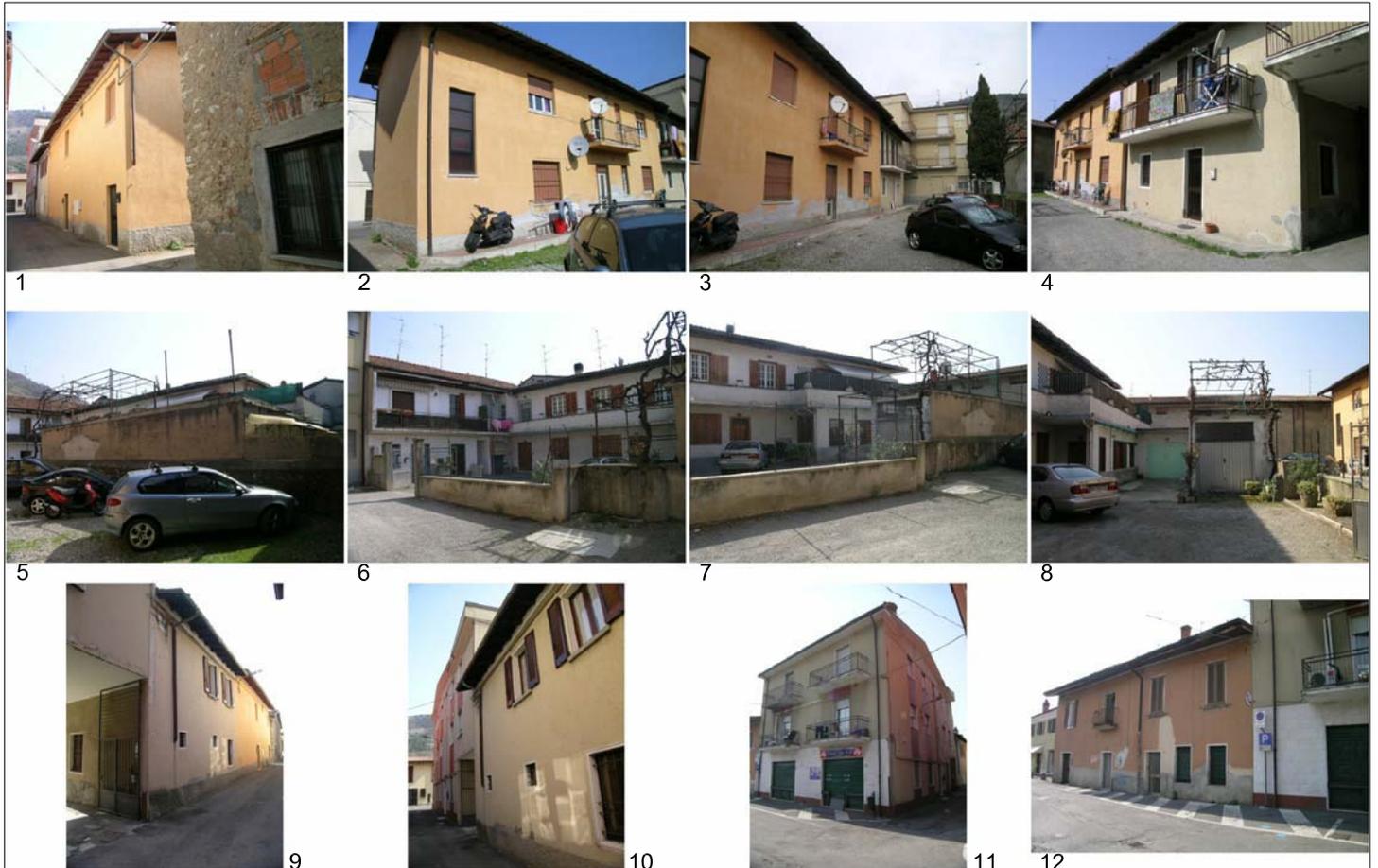


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

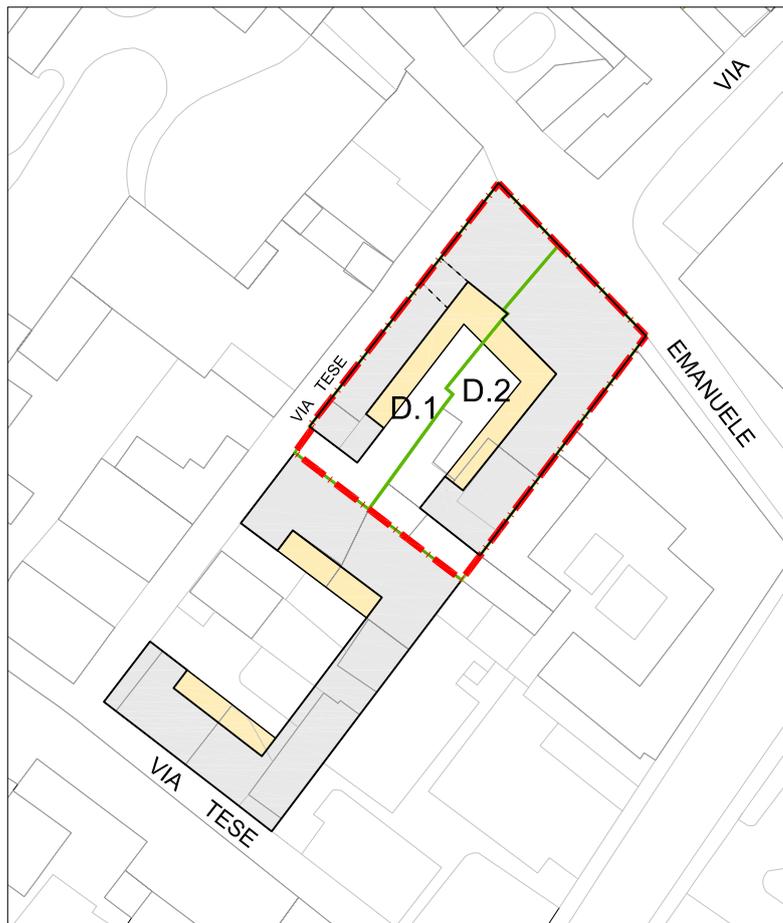


-  PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  EDIFICI DI ESISTENTI
-  PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

PROGETTO



PROGETTO



	PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	EDIFICI ESISTENTI CONFERMATI E DI PROGETTO
	PORTICI
	PASSAGGI ANDRONI
	PORTICI O PORTICI E LOGGE

Parametri urbanistici e edilizi:**Sub-ambito D.1**St = Sf = m² 515Sc esistente = m² 270Sc ammessa = m² 370 compresi esistente e porticati/loggiati;Slp esistente = m² 540;Slp ammessa = m² 740 compresi esistente e porticati/loggiati;

N piani e H = esistente per le diverse unità edilizie;

Sub-ambito D.2St = Sf = m² 675Sc esistente = m² 454Sc ammessa = m² 477 compresi esistente e porticati/loggiati;Slp esistente = m² 797;Slp ammessa = m² 954 compresi esistente e porticati/loggiati;

N piani e H = esistente per le diverse unità edilizie;

Modalità di intervento:

senza piano attuativo sono consentiti solo gli interventi ammessi dal Piano in base alle modalità di intervento attribuite ai singoli edifici e nel rispetto della disciplina di tutela generale e degli elementi particolari da salvaguardare, con obbligo di riqualificazione dei fronti in caso di intervento edilizio significativo;

nel rispetto della normativa del Piano e di quanto diversamente specificato dalla presente Scheda normativa, solo con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata sono ammesse

- la costruzione di porticati e loggiati addossati ai fronti interni, con corpi di testa in lato sud chiusi per una larghezza pari a una campata di ripartizione del porticato/loggiato, corrispondente a circa m 5,4 di interasse;
- la sopraelevazione del corpo aggiunto in testa all'ala sud-est;

nel rispetto

- delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie;
- dello schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda;
- delle indicazioni attuative, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati;

Indicazioni attuative:

l'Ambito è suddivisibile in due sub-ambiti, contraddistinti dai n. D.1 e D.2, coincidenti con le Unità minime di pianificazione attuativa 84 e 85;

previa predisposizione di un progetto unitario è consentita la realizzazione degli interventi previsti nei due sub-ambiti D.1 e D.2 mediante piano attuativo riferito a ciascun sub-ambito, purché non vengano compromesse le possibilità di riqualificazione unitaria dell'intero ambito;

è ammessa la possibilità di mantenere le quote esistenti delle gronde interne all'imposta delle gronde dei loggiati, senza modifica delle quote di colmo;

gli interventi dovranno in ogni caso prevedere

l'eliminazione di tutti i corpi aggiunti e la recinzione interni allo spazio della corte e la ricomposizione delle facciate esterne dell'edificio principale del sub-ambito D.1,

prevedendo la rigorosa eliminazione degli elementi incongrui;

la sopraelevazione del corpo aggiunto in testa all'ala sud-est dovrà integrarsi all'edificio adiacente a nord, in particolare per quanto riguarda l'allineamento del fronte ovest, delle falde di copertura e delle gronde;

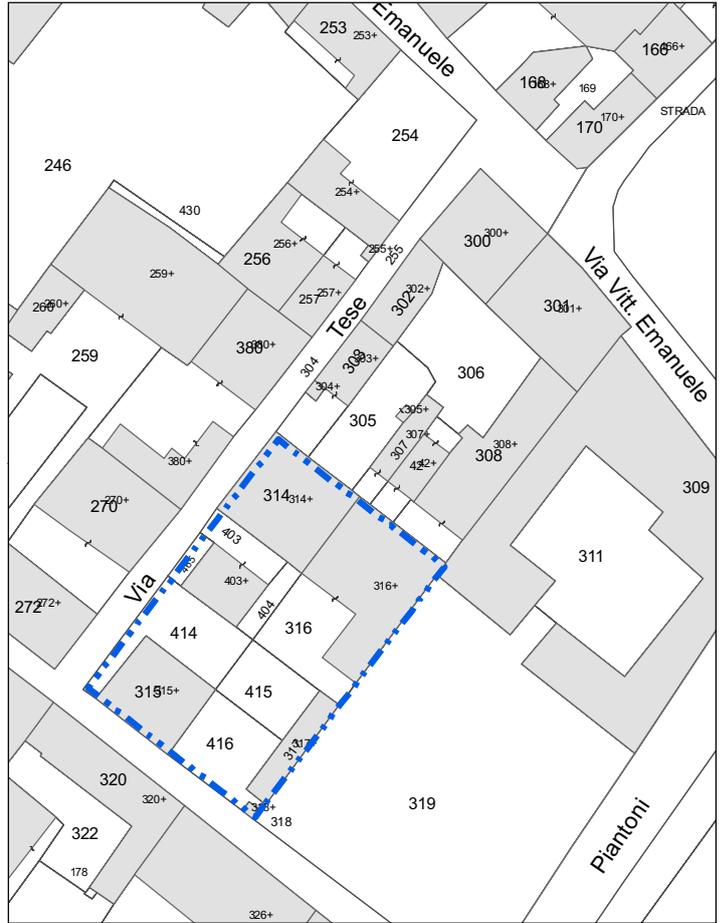
Norme particolari:

la possibilità di costruire i porticati e i loggiati in base allo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda, è ammessa solo per una profondità di m 3 - salvo in lato nord ove è ammessa una profondità maggiore in relazione all'allineamento interno con l'androne di ingresso da v. Teese - secondo le caratteristiche definite dalla normativa generale degli Interventi di riqualificazione ammessi con PCC di cui alle NTA del Piano delle Regole.

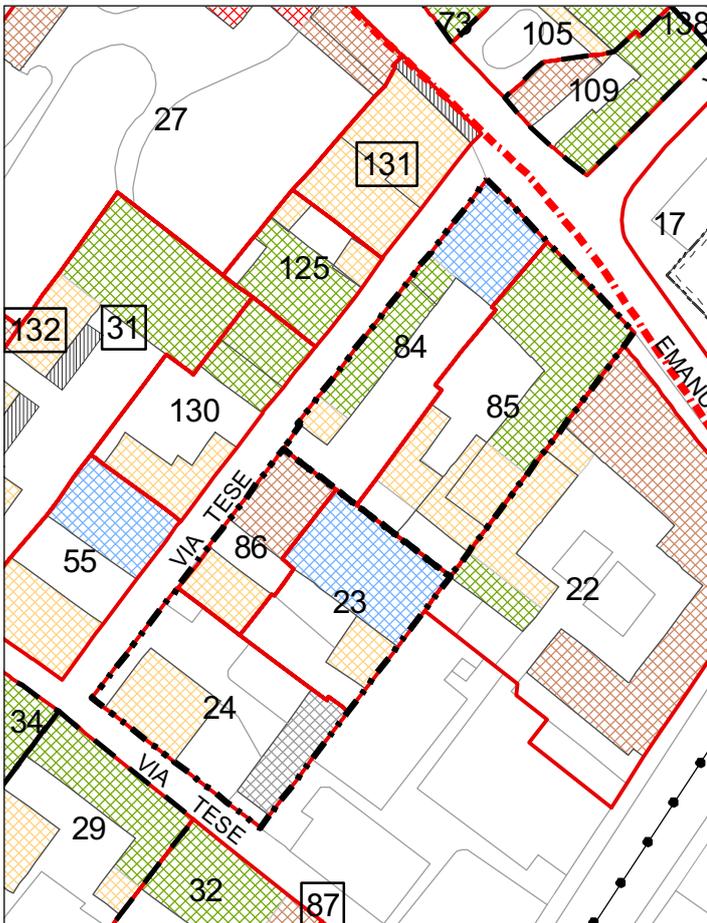
ESTRATTO ORTOFOTO



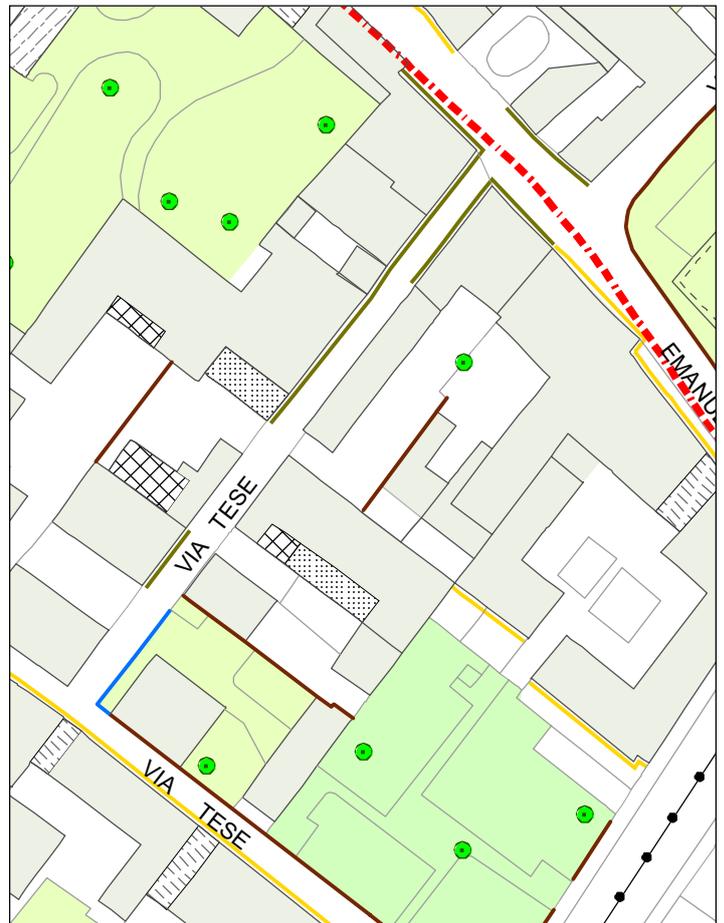
ESTRATTO CATASTALE



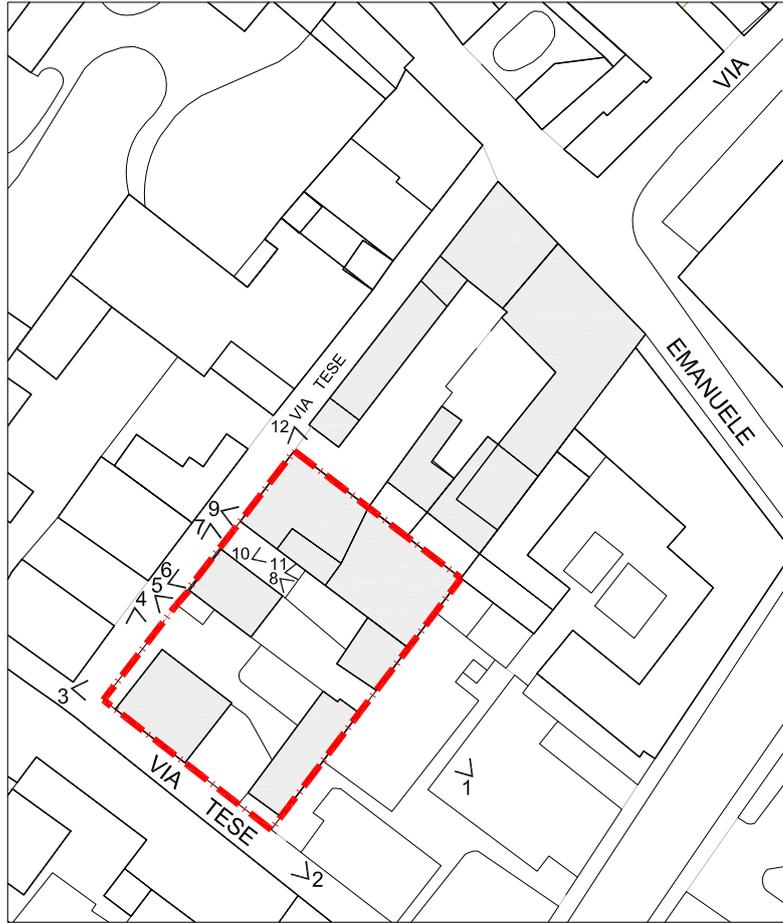
ESTRATTO TAVOLA 5 - MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA 4 - ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

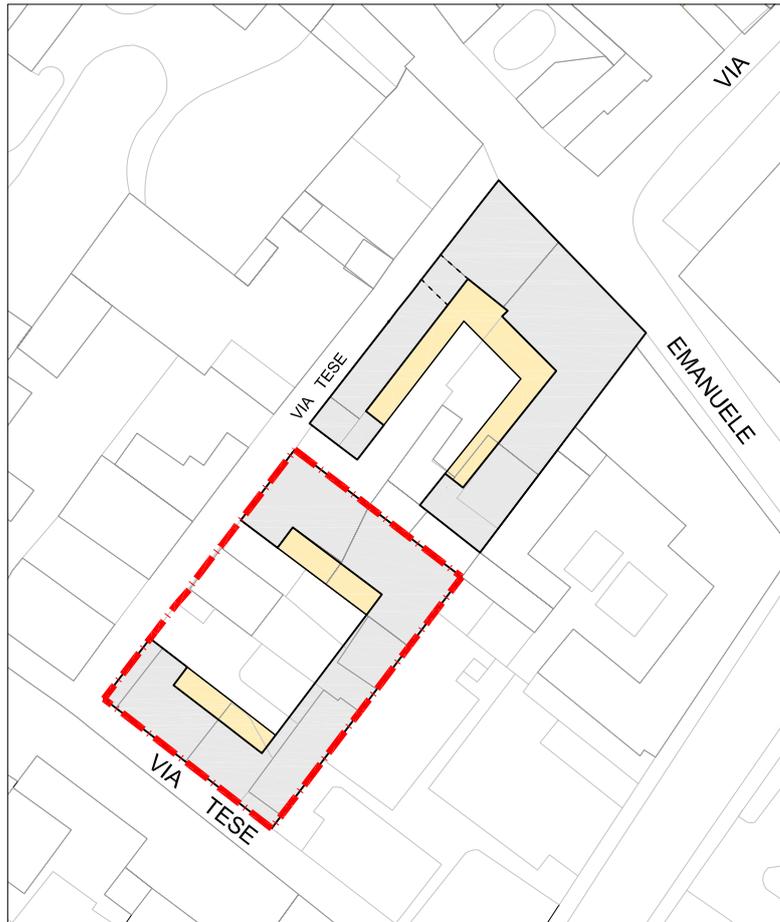


-  PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  EDIFICI DI ESISTENTI
-  PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROGETTO



	PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	EDIFICI ESISTENTI CONFERMATI E DI PROGETTO
	PORTICI
	PASSAGGI ANDRONI
	PORTICI O PORTICI E LOGGE

Parametri urbanistici e edilizi:

$St = Sf = m^2 1.160$
 $Sc\ esistente = m^2 650$
 $Sc\ ammessa = m^2 745$ compresi esistente e porticati/loggiati;
 $Slp\ esistente = m^2 1.090$;
 $Slp\ ammessa = m^2 1.490$ compresi esistente e porticati/loggiati;
 N piani e H = esistente per le diverse unità edilizie;

Modalità di intervento:

senza piano attuativo sono consentiti solo gli interventi ammessi dal Piano in base alle modalità di intervento attribuite ai singoli edifici e nel rispetto della disciplina di tutela generale e degli elementi particolari da salvaguardare, con obbligo di riqualificazione dei fronti in caso di intervento edilizio significativo; nel rispetto della normativa del Piano e di quanto diversamente specificato dalla presente Scheda normativa, solo con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata mediante intervento di demolizione totale dei fabbricati non di origine storica - per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione d'uso - è ammesso l'accorpamento dei relativi volumi e superfici con ampliamento fino al 30 % degli stessi, nel rispetto

- delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie poste in lato nord
- dello schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda
- delle indicazioni attuative, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati;

Indicazioni attuative:

dovranno essere mantenuti e ripristinati i portici e le logge dei fabbricati esistenti, posti a nord, con possibilità di chiusura in muratura solo della prima campata a est, per consentire l'addossamento del nuovo fabbricato previsto in lato est;

dovranno essere riqualificati i fronti dei fabbricati da mantenere e conservate le recinzioni esterne e interne in ciottoli a vista, mentre sull'intero tratto non edificato di v.

Tese, dovrà essere realizzata/ripristinata la recinzione a filo strada in muratura di ciottoli a vista, con le medesime caratteristiche di quelle esistenti nell'area;

andranno eliminati tutti i corpi aggiunti e le separazioni interne allo spazio della corte (esclusa la muratura in ciottoli da conservare e ripristinare);

il fabbricato posto il lato sud dovrà essere realizzato mediante la formazione, di porticato e loggiato rientranti in posizione centrale, fronteggianti quelli presenti nei fabbricati a nord;

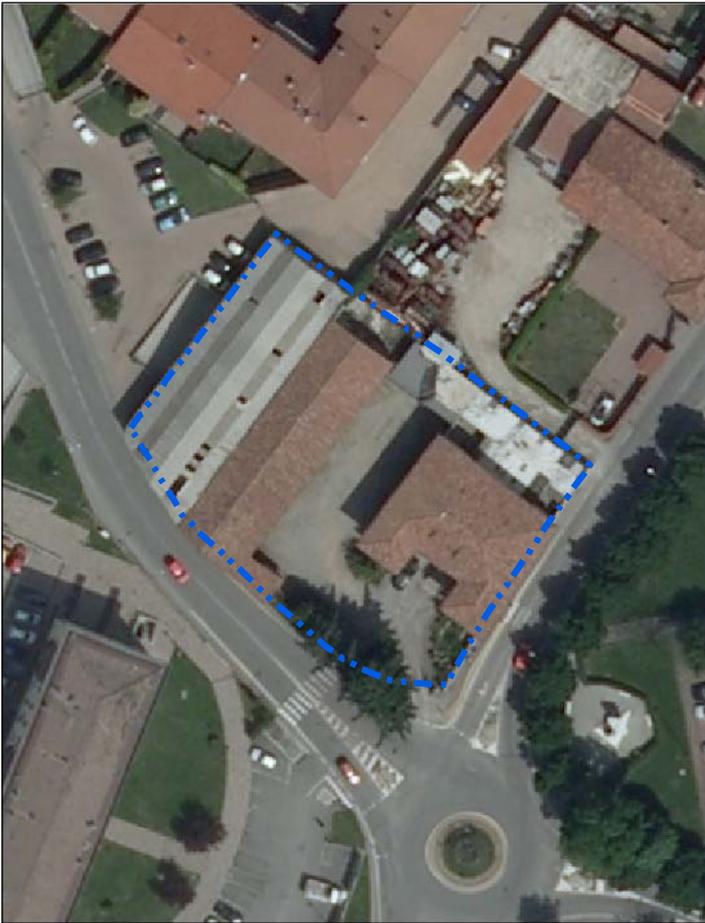
Norme particolari:

la profondità dei corpi edilizi oggetto di ricostruzione dovrà risultare

a sud, uguale a quella del fabbricato esistente a sud

a est, in allineamento con la faccia ovest del primo pilastro da est del portico/loggia esistente del fabbricato posto a nord-est.

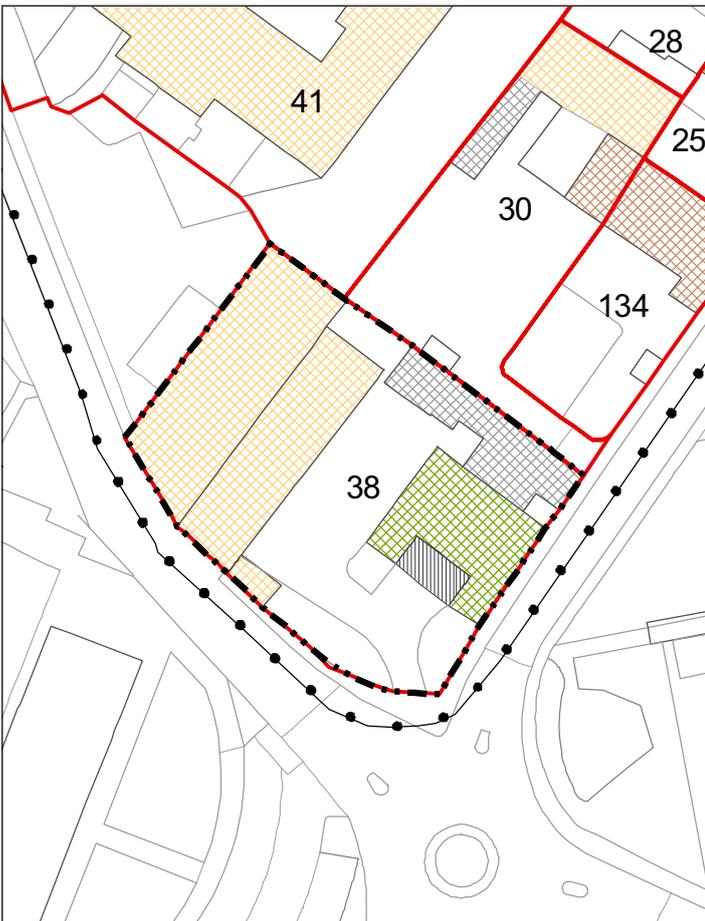
ESTRATTO ORTOFOTO



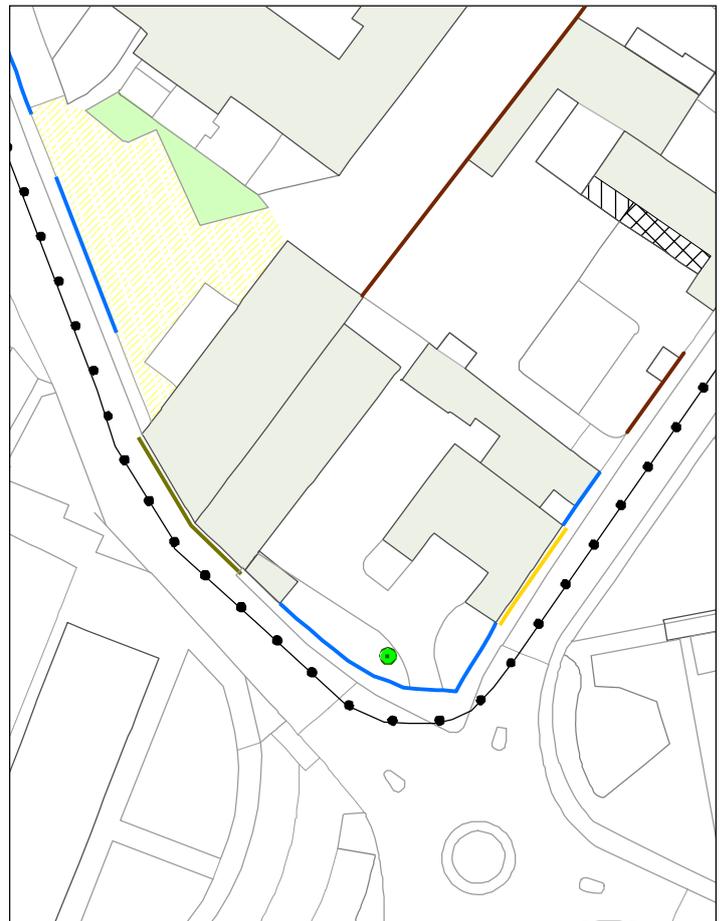
ESTRATTO CATASTALE



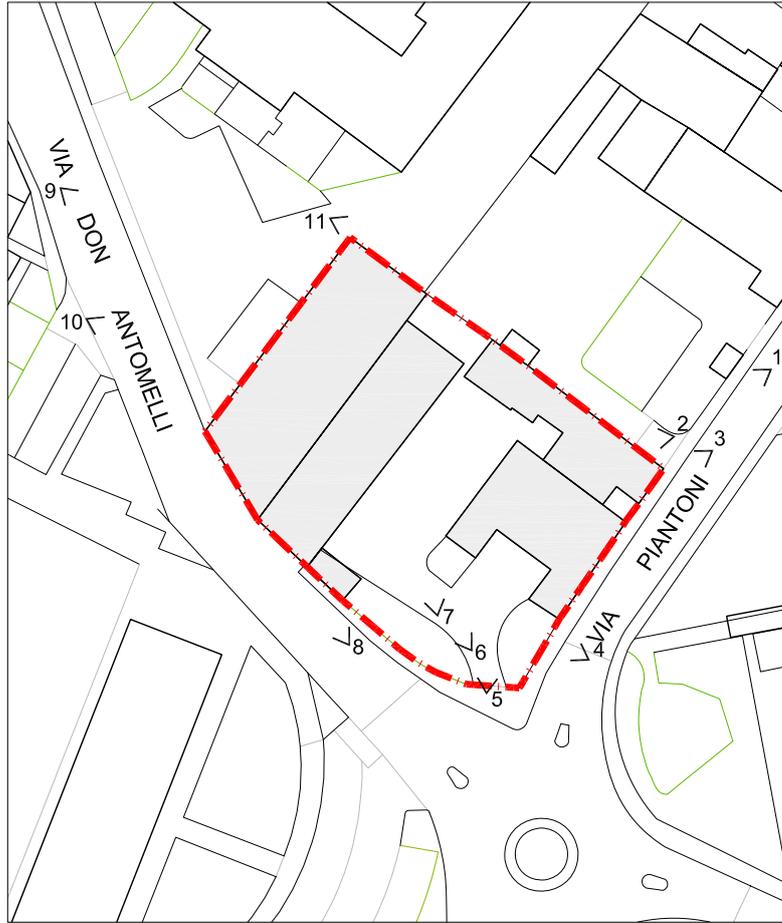
ESTRATTO TAVOLA 5 - MODALITA' DI INTERVENTO



ESTRATTO TAVOLA 4 - ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE

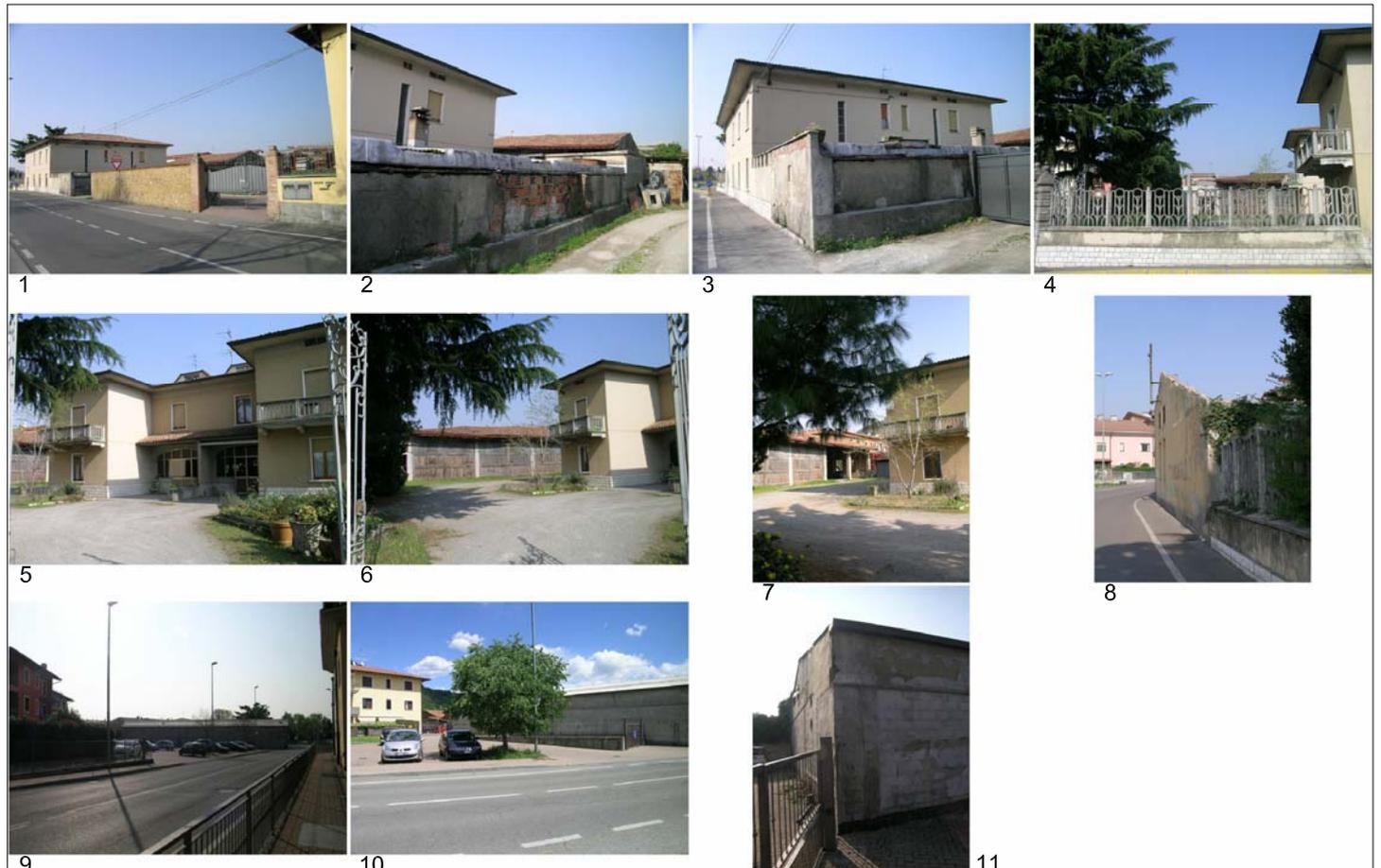


ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

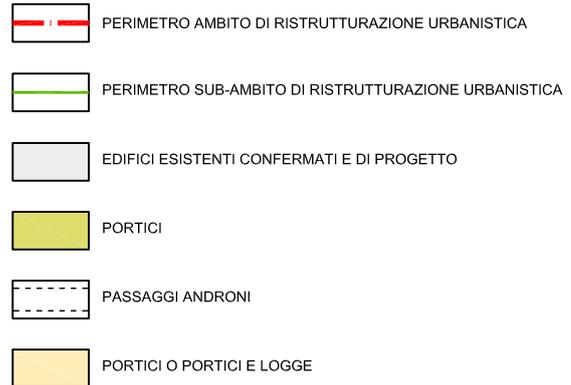
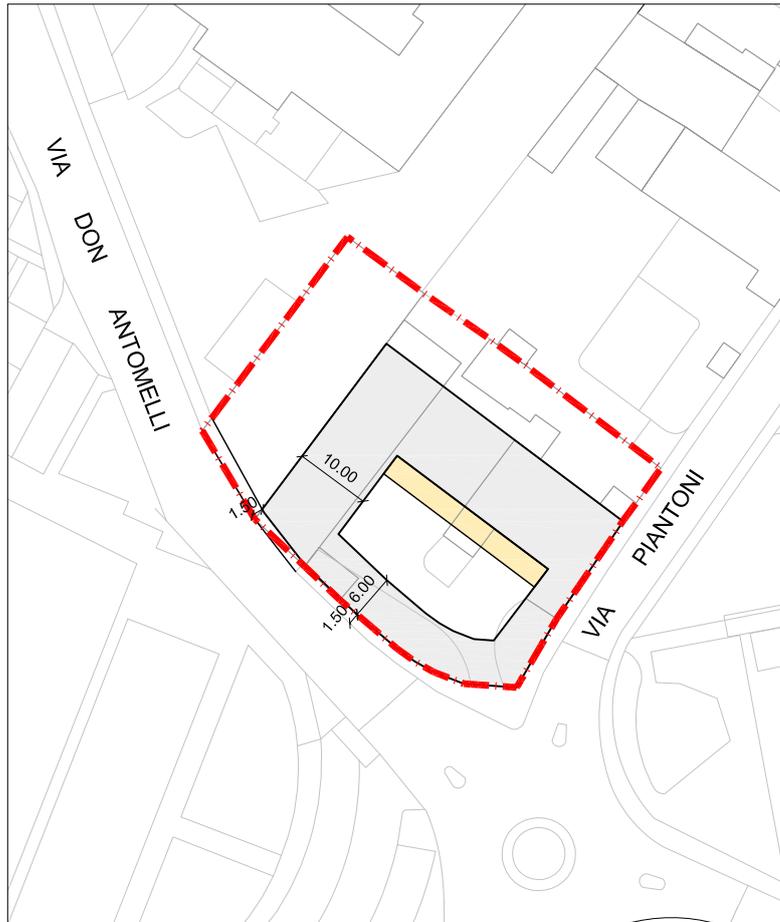


-  PERIMETRO AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  PERIMETRO SUB-AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
-  EDIFICI DI ESISTENTI
-  PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROGETTO

**Parametri urbanistici e edilizi:**

$St = Sf = m^2 1.975$
 $Sc \text{ esistente} = m^2 1.200$
 $Sc \text{ ammessa} = m^2 935$ compresi esistente e porticati/loggiati;
 $Slp \text{ esistente} = m^2 1.445$;
 $Slp \text{ ammessa} = m^2 1.870$ compresi esistente e porticati/loggiati;
 N piani e H = esistente per le diverse unità edilizie;

Modalità di intervento:

senza piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di riqualificazione dei fronti in caso di intervento edilizio significativo;

nel rispetto della normativa del Piano e di quanto diversamente specificato dalla presente Scheda normativa, solo con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata mediante intervento di demolizione totale dei fabbricati non di origine storica - per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione d'uso - è ammessa la ricostruzione con ampliamento fino al 30 % dei relativi volumi e superfici, mediante l'accorpamento degli stessi all'edificio posto a est, per il quale è prescritta la modalità d'intervento del restauro conservativo e manutenzione straordinaria, ottenendo in tal modo la formazione di un nuovo organismo edilizio, secondo lo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda, nel rispetto

- delle modalità di intervento consentite dal Piano per l'edificio di origine storica posta a est
- delle indicazioni attuative, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati;

Indicazioni attuative:

in base allo schema planimetrico di progetto riportato nella presente scheda, è prevista la formazione di un organismo edilizio riconducibile alla categoria tipologica della Casa a corte, chiusa su tutti i lati, mediante la possibilità di costruzione a confine, a filo strada, sui lati est e sud, mentre in lato ovest il limite della costruzione è costituito dall'allineamento del confine ovest delle unità minime di pianificazione attuativa limitrofe a nord;

in lato sud il nuovo edificio e la recinzione dovranno essere arretrati per consentire la formazione di un marciapiede continuo di larghezza minima m 1,50;

nello spazio interno della corte, in lato nord, è possibile la costruzione di un porticato e loggiato, di profondità pari a quella dei corpi aggiunti a sud del fabbricato originario da mantenere, con le caratteristiche definite dalla normativa generale degli Interventi di riqualificazione ammessi con PCC di cui alle NTA del Piano delle Regole.

andranno eliminati tutti i corpi aggiunti e le superfetazioni presenti all'interno dell'ambito;

le recinzioni a confine dovranno essere realizzate in muratura in ciottoli faccia a vista secondo le tecniche costruttive tipiche della tradizione locale.

Norme particolari:

la profondità dei corpi edilizi oggetto di ricostruzione dovrà risultare
 a nord, uguale a quella del fabbricato originario
 a est pari a quella del corpo est, aggiunto a sud al fabbricato originario
 a sud, max m 6
 a ovest, max m 10.