

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2013

CON MODIFICHE DELLA VARIANTE 2012 - PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO
APPROVATA CON D.C.C. N. 4 DEL 7 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

COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante al Piano delle Regole

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	3
TITOLO I – ZONA “A” - “A1”	3
ART. 19 - CENTRO STORICO	3
1. Descrizione	3
2. Obiettivi	3
3. Norme generali per il centro storico	3
3.1 Salvaguardie generali	3
3.2 Elementi e tecniche costruttive relativi agli edifici	4
3.3 Spazi scoperti – corti, aree a verde e altre aree – e occupazione del sottosuolo	9
3.4 Altezza degli edifici	10
3.5 Muri storici e recinzioni	10
3.6 Realizzazione di posti auto	11
3.7 Arredo urbano e stradale	11
3.8 Piani attuativi non già disciplinati	12
3.9 Piani attuativi già adottati e/o approvati	12
3.10 Superfetazioni	12
4. Categorie tipologiche	12
5. Destinazioni d’uso	13
6. Modalità di intervento	14
6.1 Restauro	14
6.2 Risanamento conservativo	15
6.3 Manutenzione straordinaria	17
6.4 Ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma planimetrica	17
6.5 Ristrutturazione edilizia	18
6.6 Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d’uso	18
7. Definizione delle unità di intervento	18
7.1 Unità minima di intervento edilizio	18
7.2 Unità minima di pianificazione attuativa	19
8. Interventi di riqualificazione ammessi con Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato	19

8.1	Prescrizioni generali per gli interventi ammessi con PA o PdCC	20
8.2	Prescrizioni specifiche per gli interventi individuati di riqualificazione con PA o PdCC...	20
9	Aree di recupero soggette a piano attuativo	25
10	Ambiti di ristrutturazione urbanistica	30
11.	Disposizioni particolari	31
ART. 20 - ZONA "A1" - NUCLEI ED EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE	32
ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI ED EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE	33

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONA “A” - “A1”

ART. 19 - CENTRO STORICO

1. Descrizione

Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici e i perimetri dei centri storici e dei nuclei o singoli edifici di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali, in relazione all'analisi della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano e dei catasti storici, nonché dei mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi. La delimitazione dei centri e dei nuclei storici comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che sono da considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

2. Obiettivi

Conservare, ripristinare e valorizzare l'impianto storico urbano e edilizio - con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate che devono rimanere tali - nel rispetto delle strutture, dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T. (ad esclusione delle superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici, degli edifici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

3. Norme generali per il centro storico

3.1 SALVAGUARDIE GENERALI

Nelle aree perimetrate come centro storico sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Entro il centro storico, con permesso di costruire, potranno essere autorizzati solo gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni relative a ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base alle specifiche categorie tipologiche, modalità di intervento e elementi particolari da salvaguardare.

Il cambio di destinazione finalizzato al recupero abitativo delle parti originariamente a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, barchesse, granai) è consentito soltanto mediante piano di recupero. La possibilità di adeguamento non riguarda i corpi edilizi accessori recenti condonati (come tettoie, box, ricoveri autoveicoli e motocicli, ecc.).

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro, i caratteri morfologici e tipologici degli insediamenti, gli episodi edilizi e gli elementi di qualità delle parti, architettonici, decorativi, costruttivi e stilistici, anche minuti, di valore storico-ambientale quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- cortine edilizie, portici, logge;
- esedre, edicole, cappelle votive e santelle sia incastonate nei muri che isolate;
- pozzi, fontane, lavatoi;
- portali, fregi, colonne, lesene, finte colonne, capitelli, bugnati, angolari, cornicioni, fasce marcapiani, zoccolature, epigrafi, rilievi, lapidi, lastre di pietra, banchine e copertine;
- scale, balconi, balaustre, mensole, in pietra e/o ferro;
- scenari e fondali, dipinti e pitture parietali;
- dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni) e relative scansioni;

- comignoli;
- volte in muratura (a crociera, a botte, a vela), soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio;
- murature di recinzione, di separazione e controterra, portoni, cancelli, inferriate;
- fittoni, paracarri e cippi antichi in pietra;
- aspetti cromatici originari o tradizionali;
- aree di pertinenza, chiostrini, cortili, giardini, parchi;
- ecc..

In particolare gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 42/2004, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni di tutela della Parte Seconda, Titolo I, dello stesso decreto e, in particolare, non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del competente Ministero dei Beni Culturali.

Gli interventi edilizi dovranno garantire la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti, nonché il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti interne ed esterne, o almeno delle parti originarie, e delle strutture voltate e di pregio.

3.2 ELEMENTI E TECNICHE COSTRUTTIVE RELATIVI AGLI EDIFICI

Negli interventi all'interno dei tessuti storici, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali affini e compatibili, coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

Ai fini del miglioramento qualitativo degli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

per le fondazioni e i vespai

- per il consolidamento delle fondazioni è ammessa l'esecuzione di opere di sottomurazione, mediante la formazione di cordoli continui in c. a. interni e esterni alla costruzione, collegati fra loro e alla muratura esistente;
- è ammessa la formazione di vespai aerati e non, soltanto a condizione di non modificare la quota di calpestio dei locali;
- sono vietati il taglio delle murature e l'utilizzazione di intonaci cementizi e di resine finalizzati al blocco dell'umidità di risalita;
- è ammessa la formazione di "bocche di aerazione" nei locali seminterrati, di dimensioni contenute e esclusivamente mediante l'impiego di materiali e tecniche presenti nella tradizione locale;

per gli apparati strutturali

- le strutture murarie verticali esterne e interne devono essere conservate; sono ammessi interventi di consolidamento e ripristino, mediante l'adozione di tecniche poco invasive ("cuci-scuci") e l'introduzione di elementi facilmente sostituibili (catene, tiranti, cerchiature);
- soltanto per le murature strutturali interne, sono ammessi tamponamenti e parziali aperture di dimensioni minime, strettamente necessarie alla formazione di passaggi, a condizione che tali interventi non vadano a compromettere l'assetto statico dell'organismo architettonico;
- devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la sostituzione con nuove colonne della stessa pietra e della medesima tipologia di quelle originali;
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la ricostruzione secondo la tipologia e i materiali originari;

per i solai

- non è ammessa la possibilità di modificare le quote interne dei solai, poiché, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture;
- i solai esistenti devono essere consolidati mediante l'utilizzo di tecniche quanto più reversibili, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, ancoraggi e tiranti metallici, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici;
- soltanto qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale sono consentiti ripristini parziali o totali dei solai esistenti secondo la tipologia e i materiali originari, nel rispetto delle tecniche in uso nella tradizione locale;

per le scale

- le scale di origine storica devono essere conservate, nella tipologia, nelle caratteristiche distributive, negli elementi strutturali e nelle finiture; le parti degradate devono essere riparate o, qualora non sia possibile, possono essere sostituite con gli stessi materiali e tecniche di quelle originarie;
- in caso di inserimento di nuove scale, queste dovranno essere realizzate secondo modalità costruttive riferite alla tradizione locale e con rivestimenti in pietra, arenaria grigia o marmo di Botticino, oppure in legno o in cotto; parapetti in legno o in acciaio, con profili pieni, a disegno semplice tradizionale; per la formazione di scale aperte è consentito l'impiego di elementi strutturali in legno o in acciaio verniciato;

per i portici e le logge

- tutti i portici e le logge devono essere mantenuti tali, salvo diverse prescrizioni specifiche stabilite dalle presenti norme, mentre è sempre ammesso il loro ripristino;
- i portici e le logge ancora integri dovranno essere restaurati, mentre solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;
- gli interventi di ripristino e di rifacimento di portici e logge dovranno essere attuati secondo le caratteristiche costruttive della tradizione locale, prevedendo esclusivamente l'impiego di:
 - elementi in legno per la sostituzione di orditura e solai orizzontali e di copertura, nonché delle gronde;
 - strutture verticali a pilastri in muratura intonacata o a vista, in pietra o mattoni pieni in laterizio;
 - parapetti in legno naturale o in acciaio, con profili pieni verniciati, a disegno semplice tradizionale;
- l'introduzione di scale negli spazi porticati/loggiati è ammessa solo a condizione che siano aperte;
 - realizzate con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali tipici della tradizione locale;
 - costituite da rampe rettilinee con andamento nel senso della profondità, siano collocate alle estremità degli spazi dei portici/logge, purché siano cieche le relative murature di testa cui vanno accostate;
 - dotate dei parapetti prescritti per le scale dalle presenti norme generali per il centro storico, con divieto di inserire parapetti in muratura o ciechi;
- la formazione di logge nei porticati a doppia altezza esistenti, ad esclusione delle categorie tipologiche "Chiese e strutture annesse, Palazzi – Case padronali di pregio e Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio", mediante l'inserimento di un solaio orizzontale, è consentita solo con le caratteristiche sopra prescritte, purché risultino agibili gli spazi sottotetto;

- soltanto ove specificamente ammesse dal Piano e in caso di sostituzione, le chiusure di portici e logge dovranno essere realizzate esclusivamente con serramenti vetrati in legno – arretrati sul filo interno dei pilastri – a grandi specchiature, suddivisi in più moduli verticali di larghezza non superiore a m 1;
- è sempre possibile la sostituzione integrale dei tamponamenti in muratura esistenti di portici e logge con serramenti vetrati in legno secondo le modalità definite al punto precedente;

per i sottotetti

- è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della L. R. n. 12/2005 e successive modificazioni, entro i limiti di altezza massima stabiliti al successivo punto 3.4 “Altezze degli edifici” del presente articolo;
- in caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell’edificato storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale; sono pertanto vietati le aperture di tasche con terrazze e l’inserimento di lucernari, mentre è ammessa la realizzazione, nelle forme della tradizione costruttiva locale, di un numero di abbaini estremamente limitato e, comunque, fino al conseguimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, solo sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e su altri ambiti “pubblici”;

per le coperture

- è obbligatorio il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti; l’eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante, finalizzata all’eliminazione degli elementi non coerenti;
- le strutture in legno delle coperture devono essere conservate, ripristinate o, eventualmente sostituite con materiali e tecniche propri della tradizione locale;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi in cotto, in caso di ripristino devono essere recuperati i coppi esistenti, con sostituzione di quelli irrecuperabili, mediante coppi nuovi di forma e colore analoghi a quelli originari;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate in legno con modalità costruttive proprie della tradizione locale; solo, in presenza di coronamenti preesistenti, tali sporgenze potranno essere intonacate e, comunque, realizzate con materiali e tecniche tradizionali;
- i manufatti di lattoneria dovranno essere in rame o lamiera verniciata di colore bruno o grigio ferro, di cui i canali di gronda e i pluviali, dovranno avere sezione, rispettivamente semicircolare e circolare; i pluviali, di norma esterni, potranno essere realizzati con terminali in ghisa;
- i comignoli tradizionali devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti, è consentito il loro rifacimento in forma e materiali analoghi; i comignoli non coerenti con le forme tradizionali dovranno essere ricostruiti con forme e materiali desunti dalla tradizione locale e coerenti con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell’edificio, da impiegare altresì per la formazione di nuovi comignoli;
- è vietata l’installazione di pannelli fotovoltaici o solari, mentre è ammesso l’utilizzo di “coppi fotovoltaici e solari” solo sulle coperture di edifici non classificati nelle categorie tipologiche “Chiese e strutture annesse”, “Palazzi – Case padronali e case di pregio” e “Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio”, in tal caso i relativi serbatoi e accessori non dovranno essere posizionati all’esterno;
- è vietata la collocazione in copertura di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.), di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di cavi elettrici o telefonici, ecc.;

per il trattamento dei prospetti

- deve essere conservato il disegno delle facciate e vanno mantenuti le aperture, le loro dimensioni e il loro assetto compositivo;
- le murature “faccia a vista” sono ammesse solo se siano sorte originariamente con tale caratteristica e se si presentino omogenee e prive di tracce di intonaco; per il ripristino dovranno essere impiegati materiali affini e compatibili, in particolare malte di calce naturale esenti da cemento e resine, prevedendo la costipazione delle fughe a raso muro;
- è ammessa l’apertura di porte e finestre murate a condizione che risulti chiaramente leggibile l’integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, ecc.), che non si alteri l’unità stilistica e formale del prospetto, che non venga compromessa la statica dell’edificio;
- tutti gli elementi decorativi originari, quali portali, fregi, bugnati, cornicioni, marcapiani, zoccolature, lesene, cornici, ecc., devono essere conservati e ripristinati;
- le eventuali nuove zoccolature dovranno essere realizzate in pietra arenaria grigia o di altro tipo di pietra locale oppure in intonaco, eseguito in base alle successive prescrizioni specifiche, con esclusione dell’impiego di materiale plastico o della finitura dell’intonaco a spruzzo;
- i balconi antichi in pietra o in materiali tradizionali vanno conservati, così come tutti gli elementi che li costituiscono, le parti degradate devono essere riparate o, qualora non sia possibile, possono essere sostituite con gli stessi materiali e tecniche di quelle originarie;
- i balconi con soletta in cemento armato devono essere rimossi e, salvo quanto diversamente specificato dal Piano, con progetto unitario di riqualificazione della/e facciata/e, possono essere sostituiti con balconi di dimensioni contenute e con gli stessi materiali tradizionali caratteristici dei balconi antichi;
- per eventuali rifacimenti e introduzioni di opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini, ecc. dovranno essere impiegate pietre di arenaria grigia o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale; è esclusa la finitura a vista lucida;
- le santelle, le edicole, le epigrafi, le lapidi, le mensole, ecc. inserite nelle murature devono essere salvaguardate e restaurate;
- i capochiave metallici e i fori pontai preesistenti dovranno essere mantenuti a vista;
- è obbligatoria la conservazione delle inferriate antiche, integrando le parti mancanti e sostituendo quelle degradate, con elementi simili, per forma e dimensione, con possibilità di usare trattamenti antiruggine e di verniciatura;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato, impiegando profili e spessori analoghi a quelli tradizionali (tipo “alla lombarda”); i sistemi di oscuramento delle parti finestrate dovranno essere realizzati con ante e/o persiane in legno naturale o verniciato e potranno essere aggiunti solo a condizione di non arrecare danno a elementi decorativi eventualmente presenti sulle aperture;
- i portoni e le porte esistenti, appartenenti all’impianto storico di facciata, devono essere conservati o ripristinati e, solo in caso di riconosciuto esteso degrado, potranno essere sostituiti con infissi degli stessi materiali, dimensioni, forme e finiture;
- i nuovi portoni e i portoncini (nei casi diversi dal precedente), le chiusure di vetrine e di autorimesse dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato e dovranno essere collocati arretrati minimo cm 15 rispetto al filo di facciata;
- sono ammessi serramenti in profili pieni di ferro e vetro, su aperture di negozi e su aperture di piccole dimensioni, se volti a limitare gli spessori a favore della luce delle aperture stesse;
- è vietato l’uso di serrande e saracinesche metalliche;
- i parapetti di scale, balconi, logge, aperture, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;

- eventuali vani per contatori e centraline andranno incassati nelle murature e inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio;
- è vietato l'impiego di calcestruzzo a vista;
- non è consentito alterare l'organismo edilizio mediante l'inserimento di nuove strutture aperte, anche in aggetto, quali ad esempio: scale esterne, tettoie, balconi, pensiline, ecc.;
- non è ammessa la possibilità di realizzare e/o addossare agli edifici volumi tecnici o qualsiasi altro manufatto, anche non classificato come volume;
- non è ammessa l'applicazione in facciata di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.), di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi, di cavi elettrici o telefonici, ecc.;

per il trattamento delle superfici intonacate o da intonacare

- gli intonaci antichi e le finiture a base di calce devono essere conservati e eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonei, quali le iniezioni a base di calce o di consolidanti inorganici; le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine;
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie, ove limitate ad aree circoscritte o, in alternativa, è consentita la rasatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;
- il ripristino di facciate intonacate, l'integrazione di intonaci storici esistenti e l'eventuale esecuzione di nuovi intonaci, devono essere eseguiti con intonaco di calce, di tipo civile, tirato a frattazzo fine e tinteggiato a calce;
- le coloriture originarie devono comunque essere salvaguardate; qualora si siano perse le tracce documentarie, per la scelta dei colori da utilizzare, prima dell'intervento si avrà cura di leggere il rapporto tra l'edificio e il tratto di strada nel quale è inserito, assumendo comunque a riferimento la gamma dei colori della tradizione locale che caratterizzano l'ambiente; sino alla redazione del Piano del Colore le colorazioni devono essere obbligatoriamente concordate con l'ufficio tecnico, previa campionatura;
- è vietato l'impiego di intonaci a base di cemento o di sostanze sintetiche, di intonaci strolati o graffiati, di rivestimenti plastici e l'uso di vernici sulle parti intonacate o in pietra/ciottoli;
- sui paramenti murari di nuova costruzione, in pietra, in laterizio o in opera mista, è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate, sono da evitare i ritagli netti e gli aggetti eccessivi delle superfici intonacate su quelle a vista;

per il trattamento degli elementi lapidei

- la pulizia delle superfici di in pietra dovrà essere eseguita soltanto con metodi non corrosivi, quali il lavaggio con acqua nebulizzata e gli impacchi basici e con argille assorbenti;

per le pavimentazioni esterne

- le pavimentazioni antiche in pietra devono essere conservate o ripristinate, con materiali e tessiture analoghi a quelli originari;
- per eventuali rifacimenti o nuove pavimentazioni esterne di portici, logge e androni dovranno essere impiegati pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto, secondo disegni di posa propri della tradizione lombarda;
- sono vietate le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum.

3.3 SPAZI SCOPERTI – CORTI, AREE A VERDE E ALTRE AREE – E OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO

Gli interventi sugli spazi scoperti dovranno essere finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, pertanto tutti gli spazi liberi, di corti, giardini, ecc., interni ed esterni, di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

In caso di interventi di demolizione con ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle di sedime dei fabbricati esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

Negli spazi scoperti non è ammessa:

- la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.

Negli spazi scoperti, individuati quali giardini, orti e broli, con esclusione dei cortili, è ammessa la collocazione, soggetta a titolo abilitativo, di:

- pergolati per una superficie max del 5% del lotto, comunque non superiore a mq. 50 per ogni proprietà a far data dal 2 dicembre 2009 e con il limite di mq. 25 per ogni pergolato; tali strutture sono da considerare superficie coperta a tutti gli effetti;
- manufatti prefabbricati o comunque privi di fondazioni e di facile rimozione, interamente in legno, unicamente destinati a depositi per attrezzi da giardino, della misura massima di mq 3 di SC e di m 2,10 di H, limitatamente a un manufatto per ogni area di pertinenza dell'edificio principale, in posizioni defilate e comunque di minimo impatto.

Le cabine e i manufatti dei servizi tecnologici (serbatoi e similari, scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi) devono essere interrati o collocati in posizioni completamente occultate alla vista, ricorrendo solo in casi di impossibilità a una parziale contenuta delimitazione con idonea siepe; l'occupazione del suolo e del sottosuolo, per la loro realizzazione è ammessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti e a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello edilizio. Tali sistemazioni dovranno:

- salvaguardare le alberature di pregio, di alto fusto e autoctone, purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità;
- evitare la formazione di pavimentazioni impermeabili ove non già presenti, eliminando le pavimentazioni incoerenti, sia rispetto alle caratteristiche degli spazi in cui sono inserite, sia ai materiali impiegati;
- mantenere e restaurare le santelle, le edicole, le esedre, i pozzi, le fontane, i lavatoi, ecc..

Per la sistemazione delle aree a verde, per le nuove piantumazioni dovranno essere impiegati alberature e arbusti tipici della tradizione locale.

È ammessa la possibilità di trasformazione a verde delle superfici a cortile.

Le superfici pavimentate in pietra, acciottolato o mattoni esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, di cortili e spazi privati, dovranno essere conservate o eventualmente ripristinate.

Solo per i cortili e i percorsi carrabili, sono ammesse nuove pavimentazioni in pietra arenaria grigia o tradizionalmente impiegata in ambito locale oppure in acciottolato – utilizzando tecniche e disegni di posa propri della tradizione locale – o in terra stabilizzata o in ghiaietto, mentre sono sempre escluse

la pietra posata ad opus incertum, le pavimentazioni di asfalto e di cemento in genere: battuto, marmette, piastrelle, masselli autobloccanti.

Sono vietati i frazionamenti con recinzioni e/o manufatti di qualsiasi tipo di corti, di cortili privati o privati di uso pubblico.

È vietata la realizzazione di piscine, vasche d'acqua e manufatti similari, di qualsiasi tipo e dimensione, nelle aree del Centro Storico situate nella fascia pedecollinare, a nord dell'asse stradale di via Marconi, via Vittorio Emanuele e via Facchetti e, nelle restanti aree del Centro storico, nelle corti interne e negli spazi esterni di pertinenza (cortili, giardini, broli, orti, ecc.) degli edifici delle categorie tipologiche "Chiese e strutture annesse", "Palazzi – Case padronali e case di pregio", "Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio" e "Case a corte" sui quali si affacciano i relativi fronti, che si configurano in modo rappresentativo per caratteristiche tipologiche e architettoniche storicizzate e/o che presentano valori significativi in rapporto alla valenza ambientale del contesto o che assumono maggiore importanza in rapporto all'ampiezza (p. es. i fronti laterali presentano in genere dimensioni inferiori); per la loro realizzazione, negli ambiti del centro storico ove consentita, al fine di limitarne l'impatto visivo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) vanno occultate alla vista dagli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.), pertanto, se necessario, a delimitazione delle aree in cui si intende realizzare le piscine stesse, è obbligatoria la realizzazione di recinzioni in muratura, di altezza minima di m 2 con i materiali e nelle forme tipiche del luogo, con cancelli in profili di ferro pieno e pannellature cieche a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- b) è obbligatorio l'impiego di materiali di colore verde acqua per il rivestimento della vasca.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano di recupero e secondo le modalità ammesse al successivo punto 3.6 "Realizzazione di posti auto" del presente articolo.

3.4 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Nei centri e nuclei storici i limiti di altezza massima degli edifici sono quelli delle altezze massime di colmo e di gronda esistenti nei vari punti dell'edificio. Pertanto non sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvo quanto diversamente specificato dal Piano delle Regole per:

- gli Interventi di riqualificazione ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato;
- le Aree di recupero soggette a piano attuativo;
- gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica.

Solo per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura, si applicano le disposizioni del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 entro i limiti e secondo le modalità dallo stesso stabiliti; tali interventi sono ammessi soltanto previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, a seguito di valutazione di compatibilità delle soluzioni costruttive previste rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici interessati dagli interventi, nonché agli allineamenti dei fronti, dei colmi, delle gronde e delle linee di pendenza delle falde di copertura degli edifici adiacenti.

3.5 MURI STORICI E RECINZIONI

Le recinzioni sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà – come da definizione di Unità minima di intervento edilizio data al punto 7.1 del presente articolo – e devono essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5. Eventuali recinzioni, con caratteristiche

diverse da quelle sopra citate, potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

I muri storici di recinzione, separazione e contenimento controterra, di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; per essi sono consentiti solo interventi di manutenzione e di rifacimento in caso di crollo, con tecniche costruttive e materiali analoghi, con obbligo di costipare a raso muro e con malta a base di sabbia e calce delle fughe delle murature in pietra o ciottoli "faccia a vista", nonché di utilizzare malta a base di sabbia e calce per gli eventuali intonaci.

Per i muri intonacati non sono ammesse finiture ottenute mediante strollatura o graffiatura o altre finiture non tradizionali.

È obbligatorio proteggere la sommità dei muri con malta, coppi, copertine in pietra locale o piastrelle, secondo modi di lavorazione, spessori e forma propri della tradizione locale.

Potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originarie, tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

È consentita la demolizione parziale dei muri storici solo per la formazione di nuove aperture, nei casi di dimostrata mancanza di altre possibilità di accesso, non dovuta a frazionamenti della proprietà successivi alla data del 2 dicembre 2009, previa valutazione di compatibilità della Commissione per il Paesaggio; la larghezza massima ammessa per le nuove aperture è di mt. 1,20 per la realizzazione degli accessi pedonali e di mt. 3,50 per gli accessi carrai, per questi ultimi, solo per comprovate esigenze di manovra, sono consentite deroghe alla larghezza massima, purché di dimensioni contenute e strettamente necessarie, da sottoporre a verifica della Commissione per il Paesaggio. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

Le santelle, le edicole, le epigrafi, i manufatti e segni di proprietà, ecc. inseriti nelle murature devono essere salvaguardati e restaurati.

Per i cancelli e le inferriate dovranno essere utilizzati profili pieni di ferro, a disegno semplice tradizionale, verniciati.

3.6 REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO

Nei centri e nei nuclei storici, in considerazione del loro particolare valore storico e ambientale, le disposizioni della L. n. 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Sono esclusi dall'applicazione delle possibilità di intervento, previste nel presente punto, gli edifici classificati nelle categorie tipologiche "Chiese e strutture annesse", "Palazzi – Case padronali e case di pregio" e "Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio" e tutti gli altri edifici per i quali non è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione.

Le autorimesse interrato potranno essere realizzate solo nell'ambito di interventi unitari con Piano Particolareggiato o Piano di recupero, purché non vadano ad interessare edifici per i quali il Piano non ammette la demolizione e ricostruzione, e le rampe di accesso siano celate all'interno di corpi edilizi e, comunque, non occupino lo spazio della "corte". E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzitutto prevedere, al piano terra, ricoveri per autovetture o posti auto al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq. / 10 mc. di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data di prima adozione del P. G. T..

3.7 ARREDO URBANO E STRADALE

Tutti gli interventi devono essere rivolti al miglioramento del decoro urbano e stradale, nel rispetto del "Regolamento per l'arredo urbano" approvato con D. C. C. n. 15 dell'8 aprile 2012, per quanto compatibile con le caratteristiche peculiari dei contesti storico-ambientali e fatto salvo quanto diversamente specificato per i tessuti storici dalle presenti norme.

In particolare, è possibile collocare le scritte e le insegne pubblicitarie e commerciali (luminose e non), le tende, ecc., solo entro i vani delle porte esistenti dei negozi, nei sopraluce e, comunque, in modo compatibile con le linee architettoniche dei prospetti, senza sporgere dal filo esterno dei muri o dei contorni delle aperture.

È possibile installare, sul prospetto degli edifici, le insegne di esercizio a bandiera, solo se realizzate in ferro, di dimensioni contenute e di adeguate proporzioni, illuminate e non luminose; sono consentite insegne a bandiera a cassone luminoso, comunque di dimensioni contenute e di adeguate proporzioni, solo per i servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, ecc.).

Le insegne di esercizio esistenti, non conformi per caratteristiche e posizione a quelle ammesse, in caso di intervento non possono essere sostituite o rinnovate, ma devono uniformarsi alle presenti norme.

È vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate degli edifici su spazi pubblici (piazze, strade, ecc.).

3.8 PIANI ATTUATIVI NON GIÀ DISCIPLINATI

Il centro storico, i nuclei e i singoli edifici di antica formazione sono considerati "Zona di recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457. Nell'ambito della "Zona di recupero", oltre ai piani attuativi già disciplinati dal Piano delle Regole, potranno essere individuati nuovi e ulteriori immobili, complessi edilizi, isolati e porzioni di territorio per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 della citata L. n. 457/1978, oppure di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, ai sensi di legge; con tale operazione non sono ammesse modifiche alla classificazione, alle modalità d'intervento e ai parametri fissati dal Piano delle Regole.

Le individuazioni di nuovi piani attuativi non costituiscono variante al Piano nei seguenti casi:

- interventi finalizzati al ripristino di condizioni originarie;
- interventi di demolizione e di ricostruzione e/o le trasposizioni di volume secondo quanto disciplinato ai punti 6.4, 6.5 e 6.6 del presente articolo;
- adeguamenti di limitata entità delle falde di copertura, delle quote di gronda e di colmo, delle posizioni del colmo e del filo di facciata, finalizzati unicamente a una ricomposizione unitaria e/o al riallineamento con i fabbricati adiacenti.

Con Piano Particolareggiato o con Piano di Recupero non sono ammesse alterazioni e devono essere rispettate in ogni caso, con riferimento alle tavv. 4 e 5 del Piano delle Regole, le modalità di intervento consentite per ciascun edificio, le prescrizioni relative agli elementi particolari da salvaguardare, nonché i criteri e le prescrizioni dettagliate specificamente definite dal Piano delle Regole per determinati interventi di riqualificazione.

3.9 PIANI ATTUATIVI GIÀ ADOTTATI E/O APPROVATI

Per i Piani attuativi già adottati e/o approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni predisposte e/o stipulate.

3.10 SUPERFETAZIONI

Le superfetazioni quali ad esempio latrine e aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

4. Categorie tipologiche

All'interno del centro e dei nuclei storici gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie tipologiche:

a) Chiese e strutture annesse

Sono gli edifici che rivestono un'elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

b) Palazzi – Case padronali e case di pregio.

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

b₁) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

c) Case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

d) Altre tipologie

Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

e) Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

f) Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

5. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree e edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 – Residenziale

2 – Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale:

a) – esercizi di vicinato;

b) – medie strutture di vendita

e) – attività di ristorazione, bar

6 – Terziaria

7 – Ricettiva - alberghiera

8 – Attività private di servizio sociale, escluse le destinazioni previste al punto 8.a), 8.i) e 8l) Tali destinazioni legate unicamente alle necessità comunali possono essere ammesse esclusivamente nelle zone per servizi pubblici.

10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie tipologiche “Chiese e strutture annesse” e “Palazzi – Case padronali e case di pregio”, qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l’impianto architettonico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SIp dell’immobile interessato dall’intervento con un massimo di mq. 300 di SIp, fatte salve le attività esistenti all’adozione del P. G. T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell’emissione di rumori sia diretti che indotti.

6. Modalità di intervento

Le modalità di intervento nei centri e nuclei storici tengono conto delle definizioni dell’art. 3 del D. P. R. n. 380/2001 e della L. R. n. 12/2005 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell’ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l’ordinaria manutenzione.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le “Norme generali per il centro storico” del presente articolo, fatte salve diverse disposizioni specifiche di Piano.

Gli interventi con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero dovranno comunque rispettare i criteri e le prescrizioni di seguito stabiliti per le specifiche modalità di intervento attribuite dal Piano ai singoli edifici e ogni altra prescrizione contenuta negli elaborati di Piano secondo quanto stabilito al precedente punto 3.8.

Con permesso di costruire sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento e degli elementi particolari da salvaguardare:

6.1 RESTAURO

Il restauro si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano per il loro valore storico e formale.

Gli interventi edilizi e le opere di restauro devono essere orientati all’utilizzo e alla valorizzazione degli immobili con gli obiettivi della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi degli edifici, dei relativi spazi pertinenziali e degli edifici accessori ad essi integrati, nonché dei relativi rapporti relazionali con il contesto urbano.

Gli interventi di restauro devono essere finalizzati alla conservazione dell’esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, strutturali e formali che ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili.

Per gli edifici assoggettati alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 sono obbligatori l’autorizzazione e il controllo della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, con riferimento alla definizione di restauro di cui al comma 4. dell’art. 29 dello stesso decreto.

Il tipo di intervento deve prevedere:

- la conservazione o il ripristino del sistema distributivo organizzativo originario;
- il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate;

- la conservazione degli elementi decorativi originari e quelli di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio;
- il consolidamento delle strutture nel rispetto obbligatorio di tutte le prescrizioni relative agli "apparati strutturali" del punto 3.2 "Elementi e tecniche costruttive" del presente articolo;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue all'impianto originario, quando non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto dei criteri di cui ai precedenti capoversi del presente comma.

Non sono ammessi aumenti di volume o di Slp e modifiche delle sagome planoaltimetriche degli edifici.

Non sono ammessi la chiusura anche solo con i serramenti di portici e logge, e l'introduzione di qualsiasi elemento di separazione della proprietà al loro interno.

Gli spazi scoperti destinati a cortile, giardino, ecc. devono essere conservati e riqualificati contestualmente agli interventi sull'edificio di pertinenza.

Gli interventi sugli spazi aperti – nel rispetto dell'assetto storico e paesaggistico-ambientale – devono essere finalizzati a conservare o ripristinare l'unitarietà dell'impianto, nei suoi caratteri tipologici e morfologici, nonché le relazioni funzionali e formali di tali spazi con gli edifici.

Per gli edifici soggetti a restauro sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti al punto 6.3 del presente articolo, purché rispettino le prescrizioni del restauro.

Per gli edifici soggetti a restauro i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno permettere una loro piena riconoscibilità e reversibilità, utilizzando materiali e tecniche che garantiscano il ripristino delle condizioni originarie;
- è vietata la suddivisione di ambienti di pregio, come ad esempio, qualsiasi tipo di volta;
- è vietata l'interruzione di affreschi, decorazioni, travi e travetti di pregio.

6.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero statico e funzionale dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, degli elementi tipologici e morfologici caratterizzanti (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

È obbligatorio il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originarie, il ripristino di quelle manomesse o murate. Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Potranno essere mantenuti i tamponamenti esistenti delle murature, se riconducibili a tipologie storiche.

Si precisa inoltre che:

- per interventi di consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza mediante l'integrazione, senza sostituzione, di elementi strutturali; in particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere di rafforzamento degli elementi strutturali;
- per interventi di rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi costitutivi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché nel rispetto delle posizioni e congruenti

con i caratteri tipologici, formali e strutturali originari degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi igienico-sanitari necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia, anche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti;
- b) l'eliminazione di pareti non portanti;
- c) il mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a m 1 per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) il consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- e) il mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- f) sui fronti interni dei fabbricati, nel rispetto del loro assetto compositivo, la formazione di nuove aperture limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante, e la ricollocazione o la modifica di aperture esistenti, per uniformarle ai caratteri e alle dimensioni degli elementi originari superstiti o per conferire carattere di unitarietà ai fronti; le nuove aperture e quelle modificate dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g) sui fronti esterni incongrui o non più riconoscibili come unitari o che non presentano più l'organizzazione compositiva originaria, è ammessa la possibilità di riordino delle aperture esistenti, secondo gli allineamenti orizzontali e verticali originari superstiti, con riferimento anche a quelli degli edifici adiacenti;
- h) sulle testate e sulle parti cieche dei fronti, è possibile l'apertura di nuove luci, solo se compatibili con l'assetto compositivo dei fronti;
- i) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.); tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- j) per le parti aperte o porticate dei corpi edilizi rustici tuttora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, conseguentemente a interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso, sono ammessi il tamponamento parziale o totale e la chiusura con serramenti vetrati in legno - arretrati sul filo interno dei pilastri - a grandi specchiature, suddivisi in moduli verticali di larghezza non superiore a m 1; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Non è ammessa la separazione delle proprietà all'interno di portici e logge.

Gli interventi sugli spazi aperti – nel rispetto dell'assetto storico e paesaggistico-ambientale – devono essere finalizzati a migliorare e valorizzare gli elementi tipologici e morfologici, gli impianti vegetazionali, i manufatti e gli arredi.

Ove prescritto il “Restauro e risanamento conservativo” gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo dovranno essere attuati con le cautele del “Restauro”, secondo quanto definito al punto 6.1 del presente articolo.

Ove prescritto il “Risanamento conservativo e manutenzione straordinaria” gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni del “Risanamento conservativo” come definiti al presente punto.

Per gli edifici soggetti a risanamento conservativo i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, sono ammessi alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno permettere una loro piena riconoscibilità e reversibilità, utilizzando materiali e tecniche che garantiscano il ripristino delle condizioni originarie;
- è vietata la suddivisione di ambienti di pregio, come ad esempio, qualsiasi tipo di volta;
- è vietata l'interruzione di affreschi, decorazioni, travi e travetti di pregio.

6.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici la realizzazione ed integrazione dei servizi igienicosanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, nel rispetto delle limitazioni relative alla “dimensione minima degli alloggi”, di cui al comma 20 dell'art. 3 delle presenti norme¹.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non potranno comunque essere modificati i volumi e le superfici esistenti, la tipologia, i caratteri costruttivi, l'aspetto esterno e le facciate degli edifici.

Gli interventi sugli apparati strutturali non devono comportare alterazioni del comportamento statico del fabbricato e della distribuzione delle sollecitazioni statiche.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici per i quali è prescritta la modalità di intervento del “Restauro” o del “Restauro e risanamento conservativo”, dovranno essere attuati con le cautele del “Restauro”, secondo quanto definito al punto 6.1 del presente articolo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici per i quali è prescritta la modalità di intervento “Risanamento conservativo e manutenzione straordinaria”, dovranno essere attuati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni del “Risanamento conservativo”, secondo quanto definito al punto 6.2 del presente articolo.

6.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MANTENIMENTO DELLA SAGOMA PLANIMETRICA

Riguarda edifici che presentano elementi architettonici e/o strutturali, o parti di essi, che si sono conservati nell'assetto e nella configurazione originari. Per questo tipo di edifici sono ammessi interventi volti a conservare la struttura urbana nel suo complesso e a mantenere o riproporre le tipologie storiche degli edifici, nel rispetto dei criteri generali stabiliti dalle presenti norme per i centri e i nuclei storici, nonché delle seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la possibilità di modificare la sagoma e l'involucro dell'edificio esistente;
- non è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o di trasformazione;
- devono essere conservati gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, strutture voltate e di pregio, scale, androni, ecc.);
- è ammessa una diversa articolazione distributiva delle parti interne – sia verticali che orizzontali – e dei collegamenti verticali, quali scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture voltate.

¹ N. T. A. del Piano delle Regole

Solo con piano di recupero sono ammesse demolizioni e ricostruzioni parziali dell'immobile interessato dall'intervento, non eccedenti il 50% del suo volume, e/o le trasposizioni di volume fino al 20% del volume totale, solo a seguito di valutazione preventiva obbligatoria della Commissione per il paesaggio, supportata da adeguate analisi statiche, architettoniche e storiche, che evidenzino le motivazioni tecniche e funzionali, in base alle quali è possibile considerare compatibile l'intervento proposto.

Per gli edifici, per i quali è consentita la presente modalità di intervento, è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

6.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Riguarda gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso la trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. È ammessa una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria.

Negli interventi di trasformazione sono ricompresi quelli di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e con UF non superiore a quello preesistente, e in coerenza con gli edifici adiacenti, con particolare riguardo alla tipologia, all'altezza, alla continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione che eccedono il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% del totale, sono ammesse solo con piano di recupero.

Per gli edifici, per i quali è consentita la presente modalità di intervento, è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

6.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA CAMBIAMENTO D'USO

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli), che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto. La presente modalità d'intervento si applica ai manufatti individuati nella cartografia del Piano delle Regole nella categoria tipologica "Corpi accessori" e ai manufatti autorizzati o condonati, anche se non classificati dal piano.

Gli interventi sui corpi edilizi accessori dovranno necessariamente tendere ad armonizzare le loro caratteristiche (materiali, finiture, ecc.) con quelle dei fabbricati storici della medesima unità e/o presenti al contesto.

Per gli edifici, per i quali è consentita la presente modalità di intervento, è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

Con piano di recupero, esteso all'intera unità di cui fanno parte, è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza.

7. Definizione delle unità di intervento

7.1 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO EDILIZIO

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio (con riferimento alla tavola delle tipologie edilizie) e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

L'unità minima di intervento edilizio rappresenta l'ambito minimo per il quale è prescritta la presentazione di un progetto unitario per la richiesta del titolo abilitativo. In caso di comprovata impossibilità. È comunque ammessa la possibilità di richiedere il titolo abilitativo per interventi parziali, nei casi in cui particolari suddivisioni proprietarie e/o caratteristiche tipologiche degli edifici e/o situazioni di eccezionale complessità, non consentano di estendere l'intervento a tutta l'Unità minima

e solo per opere che perseguano gli obiettivi generali di riqualificazione e valorizzazione del Centro storico, che risultino conformi alle norme generali per il Centro storico e che non pregiudichino i futuri interventi di ricostituzione/riconfigurazione unitaria, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che ne valuti la compatibilità anche in relazione alla valenza del contesto.

7.2 UNITÀ MINIMA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le unità minime di pianificazione attuativa costituiscono le estensioni minime degli ambiti in cui è possibile prevedere interventi di recupero da assoggettare obbligatoriamente a Piano attuativo, sono individuate nell'elaborato grafico "Centro Storico – Modalità di intervento" del Piano delle Regole e comprendono uno o più edifici e le aree scoperte ad essi collegate che si configurano in modo unitario per quanto attiene i vari aspetti, distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc..

Interventi su parte dell'Unità minima di pianificazione attuativa, possono essere consentiti previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio, nei casi in cui particolari suddivisioni proprietarie e/o situazioni morfologiche e/o tipologiche degli edifici e/o l'eccezionale complessità dell'unità stessa, non consentano di estendere l'intervento a tutta l'Unità minima di pianificazione attuativa. In tali casi gli interventi dovranno comunque riguardare una parte significativa dell'Unità minima di pianificazione attuativa e salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie degli edifici ed in ogni caso non pregiudicarne la loro ricostituzione, inoltre non dovranno in alcun modo compromettere l'unitarietà del comparto (unitario) minimo individuato dal piano e modificare le parti comuni o le aree scoperte.

Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi in modo da definire un insieme coordinato, organico ed integrato e ricostituire l'unità architettonica.

La correzione del perimetro delle unità minime di pianificazione attuativa è possibile solo previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

La correzione del perimetro delle unità minime di pianificazione attuativa, così come il frazionamento in due o più piani attuativi di un'area sottoposta a piano attuativo unitario secondo quanto sopra definito, non costituiscono variante al Piano.

Le unità minime di pianificazione attuativa costituiscono altresì gli ambiti di riferimento per gli interventi specificamente previsti dal Piano delle regole mediante Piano Attuativo (PA) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

8. Interventi di riqualificazione ammessi con Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Il Piano delle Regole individua delle aree nelle quali sono previsti interventi di riqualificazione degli edifici finalizzati a migliorare la qualità architettonica e la compatibilità ambientale degli stessi. In tali aree gli interventi specificamente ammessi dal Piano in base alle prescrizioni di seguito riportate per ciascuna area si attuano solo mediante Piano Attuativo (PA) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per gli aspetti planivolumetrici. Il Permesso di Costruire Convenzionato è ammesso, in alternativa al Piano Attuativo, nei casi in cui non ricorrano gli estremi per l'obbligatorietà della procedura del Piano Attuativo o del Piano Particolareggiato.

Gli interventi ammessi con PA o PdCC sono da considerare come possibilità aggiuntive rispetto a quelle previste dalle modalità di intervento specifiche definite per gli edifici interessati.

La possibilità di realizzare interventi per i quali è consentito il PdCC, unitamente a quelli per i quali il Piano prevede l'obbligo di piano attuativo, deve rientrare nelle previsioni del medesimo piano attuativo, che si sostituisce al PdCC quale strumento urbanistico esecutivo.

Con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e opere interne di limitata entità.

Nelle seguenti aree individuate con apposita simbologia collegata alla numerazione della relativa unità minima di pianificazione attuativa nella cartografia “Centro Storico – Modalità di intervento” del Piano delle Regole, i Piani attuativi o i Permessi di Costruire Convenzionati dovranno adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

8.1 PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI AMMESSI CON PA o PdCC

Ove ammessa, la costruzione totale di portici e logge deve essere realizzata, con riferimento alla tradizione costruttiva locale, in base alle seguenti caratteristiche:

- struttura verticale a pilastri in muratura intonacata o a vista, in pietra o mattoni pieni in laterizio;
- orditure e solai, orizzontali e di copertura, in legno naturale a vista;
- copertura a falda complanare e continua con quella esistente o eventualmente ammessa del fabbricato cui viene addossata la nuova costruzione, con manto in coppi, gronda in legno naturale a vista, canale e pluviali in rame a sezione tonda;
- parapetti in legno naturale o in profili di acciaio pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati.

I relativi volume e superficie coperta sono da considerare aggiuntivi rispetto a quelli esistenti

Nei casi di edifici, tra loro adiacenti, per i quali è ammessa la costruzione aggiuntiva di portici e/o logge, anche se non indicato nelle relative prescrizioni specifiche, di seguito riportate, la realizzazione dovrà comunque avvenire solo mediante interventi contestuali, finalizzati a conseguire un risultato omogeneo e unitario.

Per gli interventi di costruzione totale di portici e logge, specificamente ammessi, la profondità massima consentita è fino a m 3,00 fatto salvo il rispetto di allineamenti preesistenti degli edifici adiacenti che potrà determinare profondità maggiori o minori.

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi incongrui e utilizzare modalità costruttive e materiali tradizionali, nel rispetto obbligatorio della disciplina generale del centro storico e di tutela degli elementi particolari da salvaguardare, al fine di conseguire la massima integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di origine storica.

Ove ammessa, la chiusura di portici e/o logge con serramenti vetrati, dovrà essere realizzata esclusivamente con serramenti in legno, arretrati a filo interno dei pilastri, a grandi specchiature, suddivisi in più moduli verticali di larghezza inferiore a m 1.

8.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI INDIVIDUATI DI RIQUALIFICAZIONE CON PA o PdCC

Nelle seguenti aree individuate con apposita simbologia e numerazione nella cartografia “Centro Storico – Modalità di intervento” del Piano delle Regole, con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato sono ammessi gli interventi di seguito specificati:

PA o PdCC 2 – v. Cadamocco

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

PA o PdCC 3 – v. Cominotti

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte sud del corpo ovest dell'edificio principale, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

PA o PdCC 4 – v. Cominotti

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte sud delle campate est e centrale dell'edificio principale, in allineamento con la parte aggettante tamponata della campata ovest, posta

al piano primo, con tamponamento del piano terra della stessa campata ovest, a filo della parte aggettante soprastante, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 8 – v. Castello

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato alla parte arretrata del fronte sud, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 10 – v. Chiesa

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, in lato sud, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, con la stessa profondità del porticato/loggiato esistente, adiacente a est, a condizione di ripristinare e riqualificare il porticato/loggiato esistente, di ricostruire i manufatti accessori in posizione adeguatamente distaccata dal fabbricato principale, nonché a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 19 – v. Mandola

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte in lato sud, con testate cieche, a condizione di trasformare la terrazza esistente in loggia, tamponata sul lato a confine con la strada e di rendere complanari le falde del tetto entro i limiti dei piani inclinati più elevati esistenti, mantenendo la quota di gronda in lato nord e senza superare la quota di colmo più elevata esistente, nonché a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 31 – v. Tese

È ammessa la costruzione di portici e logge, nelle posizioni individuate nella tav. 5 del Piano delle Regole, a condizione di riqualificare l'insieme dei fronti dei fabbricati e dei portici/logge esistenti entro l'ambito di riferimento. È possibile l'attuazione separata degli interventi relativi a ciascun accorpamento di edifici.

PA o PdCC 43 – v. Cappuccini

È ammessa la sopraelevazione del corpo aggiunto a sud dell'edificio originario, fino alla quota di gronda dell'edificio adiacente a nord, uniformando la copertura a quella adiacente, condizionata all'eliminazione dei relativi balconi e degli elementi incongrui, alla riqualificazione dei fronti degli edifici e, in particolare, alla ricomposizione del tratto di facciata limitrofa a nord, su v. Cappuccini, individuato nella Tav. 4 – Elementi particolari da salvaguardare.

PA o PdCC 44 – v. Martinelli

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 47 – v. Cappuccini

Sono ammessi gli interventi:

- di rialzamento della copertura dell'edificio principale fino al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni, mantenendo invariata la quota della gronda nord, con possibilità di ricavare una loggia nello spazio porticato a sud;
 - di sopraelevazione del corpo aggiunto a sud dell'edificio originario, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, al fine di includervi la scala di accesso al piano primo, con copertura complanare a quella dell'edificio adiacente e con i fronti est e ovest allineati a quelli del medesimo edificio adiacente, mantenendo la quota di gronda dell'edificio adiacente a nord;
- condizionati alla ricomposizione della facciata in lato ovest e alla riqualificazione dei restanti fronti degli edifici.

PA o PdCC 69 - v. Mandola, v. Chiesa

È ammessa, anche separatamente, la costruzione:

- a) di porticato e loggiato di profondità max m 1,50 addossati all'intero fronte sud del fabbricato principale, all'intero fronte ovest del fabbricato posto a est e dell'intero fronte est del fabbricato posto a ovest, includendo obbligatoriamente in quest'ultimo la scala esterna in lato nord, il tutto a condizione di riqualificare contestualmente la recinzione dell'area su v. Mandola e lungo il lato sud dell'area, mediante l'eliminazione della tettoia di protezione dell'accesso pedonale e la sostituzione della recinzione esistente con muratura di altezza m 2, in pietra e/o ciottoli "faccia a vista", conforme a quanto stabilito, al punto 3.5 del presente articolo, per il ripristino dei muri storici, nonché la sostituzione dei cancelli di ingresso mediante l'impiego di materiali e modalità costruttive tradizionali, a disegno semplice;
- b) di un corpo accessorio di chiusura della corte in lato sud-est e in lato sud, nel rispetto delle distanze dai fabbricati, mediante la formazione di un porticato di profondità massima m 4 e altezza massima all'imposta della copertura m 2, chiuso da muratura in lato sud, da realizzare con pilastri in muratura e struttura di copertura in legno, manto in coppi, lattoneria in rame, con caratteristiche costruttive tradizionali, a condizione di realizzare contestualmente l'intero porticato ammesso lungo i lati sud-est e sud della corte, nonché, in caso il presente intervento preceda quelli ammessi al punto a) sopra riportato, di riqualificare la recinzione su v. Mandola, secondo quanto stabilito al medesimo punto a).

PA o PdCC 74 – v. Mandola

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 78 – v. Cominotti

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte ovest del corpo accessorio posto a sud-est dell'edificio principale, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, allineato al filo ovest del pilastro dell'edificio principale adiacente, a condizione di ripristinare integralmente il porticato e il loggiato dell'edificio principale, di ricollocare in posizione compatibile il volume della superfetazione esistente a confine a ovest, nonché di riqualificare i fronti di tutti gli edifici.

PA o PdCC 79 – v. Facchetti, v. Cadamocco

È ammessa la possibilità di chiusura del porticato con serramenti vetrati e il tamponamento in muratura della loggia, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio e di ripristinare la recinzione secondo modalità costruttive e con materiali caratteristici della tradizione locale.

PA o PdCC 81 – v. Cadamocco

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato al fronte sud dell'edificio accessorio, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, al fine di includervi la scala di accesso al piano primo, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

PA o PdCC 82 – v. Lizzardina

È ammesso il rialzamento della copertura della parte est comprendente il porticato esistente, fino a m 1 di altezza del colmo e della gronda sud, mantenendo la quota di gronda esistente in lato nord, con possibilità di inserimento della loggia nel porticato esistente, a condizione di riqualificare i fronti in muratura, su strada e interno, della porzione ovest dell'edificio, con obbligo di riorganizzare la copertura di quest'ultima porzione, allineando, in lato sud, la gronda a quella del portico, ottenuta con il rialzamento della copertura ammesso, nonché a condizione di arretrare la scala di accesso al piano primo a filo interno dei pilastri del portico e di eliminare la superfetazione posta a sud.

PA o PdCC 83 – v. Tese

È ammessa la costruzione di una campata di portico e loggia a sud di quelle esistenti, come individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, con pilastro allineato a quelli delle due campate adiacenti, a condizione di riqualificare nel loro insieme i portici e le logge esistenti entro l'ambito di riferimento.

PA o PdCC 87 – v. Piantoni

È ammessa la sopraelevazione del corpo aggiunto a sud dell'edificio originario, fino alla quota di gronda di quest'ultimo, uniformando la copertura a quella adiacente, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

PA o PdCC 88 – v. Martinelli, v. Don Antomelli, v. Lizzardina

È ammesso il prolungamento verso sud dell'ala est del complesso edilizio, fino a includervi l'intera scala esterna esistente, con facciate tamponate in muratura, quota di gronda uguale a quella adiacente e copertura integrata con quella limitrofa, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio adiacente.

PA o PdCC 94 – v. Umberto I

Sono ammessi gli interventi di:

- edificio principale – rialzamento della copertura fino a m 0,5 al colmo e m 1 alla gronda sud, finalizzato all'eliminazione delle tasche presenti nella falda sud esistente, a condizione di riqualificare gli elementi costitutivi del porticato/loggiato esistenti;
- edificio accessorio posto a sud-ovest – chiusura di portico e loggia d'angolo su v. Umberto I, mediante tamponamenti in muratura e riprogettazione della loggia interna, prevedendo l'impiego di modalità costruttive e materiali tradizionali;

gli interventi potranno essere attuati anche separatamente purché contestualmente si provveda alla riqualificazione dei fronti delle relative unità edilizie.

PA o PdCC 95 – v. Chiesa, v. Castello

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio principale e l'assetto dei manufatti accessori.

PA o PdCC 97 – v. Castello

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte est dell'edificio principale, mediante la formazione di un unico piano di falda per la copertura dello stesso edificio, prevedendo una quota in gronda di H max m 6, è inoltre ammesso il tamponamento in muratura del portico esistente e il riallineamento della gronda, entro limiti di quota inferiori alla parte più elevata, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici e, in particolare, di riconfigurare l'intero fronte est interno al nuovo porticato, mediante un progetto unitario.

PA o PdCC 98 – v. Chiesa, v. Frugoni

È ammessa la chiusura della loggia in lato sud, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici.

PA o PdCC 99 - v. Frugoni

È ammessa la realizzazione di un'autorimessa interrata nell'area a monte del fabbricato esistente, in posizione contigua al muro esistente di contenimento terra, a nord del fabbricato principale, per una superficie netta massima (comprensiva di rampa e spazi di manovra) di m² 80, nel rispetto dei limiti e delle disposizioni di cui al punto 3.6 "Realizzazione di posti auto" del presente articolo, prevedendo:

- il ripristino del verde sopra la copertura mediante il riporto di terreno vegetale alle quote preesistenti e, comunque, per uno spessore non inferiore a m 0,60;

- la formazione della relativa nuova apertura di accesso su v. Frugoni, di altezza netta massima m 2 e larghezza massima m 3,50 o più per comprovate esigenze di manovra, ricavata nella muratura, allargando la piccola porta esistente, a nord del fronte est dell'edificio;
a condizione di riqualificare il fronte est dell'edificio mediante l'eliminazione obbligatoria di tutti gli elementi incoerenti e alteranti, quali il balcone, la tettoia, il cornicione, ecc., e di riqualificare integralmente la muratura di recinzione in pietra esistente lungo v. Frugoni, nonché di eliminare integralmente i corpi addossati al fabbricato principale in lato nord.

PA o PdCC 100 – v. Frugoni

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti degli edifici; è comunque consentita la realizzazione dell'intervento limitata a ciascuno dei due blocchi (a due e a tre piani) costitutivi dell'edificio.

PA o PdCC 102 – v. Piantoni

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte est dell'edificio, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, con profondità massima misurata dalla muratura perimetrale originaria in lato est, con possibilità di rialzamento della copertura, pari in gronda a m 0,5 e in sommità fino alla quota di colmo dell'edificio adiacente, a condizione di riqualificare i restanti fronti dell'edificio.

PA o PdCC 106 – v. Mandola

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, in lato ovest, nella posizione individuata nella tav. 5 del Piano delle Regole, a condizione di attuare un intervento unitario e di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 107 – v. Mandola

È ammessa la costruzione a filo strada del fronte su v. Mandola, con possibilità di formazione di portico al piano terra e obbligo di tamponamento in muratura degli altri piani, a condizione di riqualificare tutti i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 116 – v. Frugoni

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossato all'intero fronte sud, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio.

PA o PdCC 126 – v. Martinelli

È ammessa la costruzione di porticati e loggiati, addossati al fronte sud dell'edificio a due piani posto a nord e al fronte nord dell'edificio a due piani posto a sud, nelle posizioni individuate nella tav. 5 del Piano delle Regole; gli interventi potranno essere attuati anche separatamente, purché contestualmente si provveda alla riqualificazione dei fronti delle relative unità edilizie.

PA o PdCC 129 – v. Lizzardina

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte sud del fabbricato principale, a condizione di chiudere in muratura la testata in lato est e di eliminare il portico esistente, addossato, a sud est, al fabbricato principale.

PA o PdCC 131 – v. Vittorio Emanuele, v. Tese

Solo mediante attuazione contestuale sono ammessi:

- la costruzione del fronte su v. Vittorio Emanuele in allineamento con l'edificio adiacente a ovest, ripristinando il filo strada preesistente, con obbligo di formazione di portico pubblico al piano terra e di tamponamento in muratura degli altri piani;

- il rifacimento della copertura della porzione di fabbricato accessorio, con affaccio su v. Tese, per una profondità limitata alla misura di quella del fabbricato contiguo contenente il vano scala, con struttura in legno e caratteristiche tipologiche prescritte al punto 3.2 del presente articolo, con possibilità di innalzamento delle quote di colmo e di gronda della copertura, entro le quote minime strettamente necessarie al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni, ricavabili in caso di inserimento di un solaio interpiano, inoltre con possibilità di formazione di vetrina nell'arco esistente;

a condizione di riqualificare tutti i fronti dell'edificio e, in particolare, per il fronte est, a condizione di riallineare e uniformare la copertura del corpo scale a quella dell'edificio principale, inoltre sul fronte est è consentito aggiungere una nuova apertura di negozio, a lato di quella esistente, a condizione di ridurre le dimensioni di quest'ultima, a misure e rapporti dimensionali maggiormente compatibili con il contesto storico, misure e rapporti a cui, anche la nuova apertura dovrà necessariamente uniformarsi.

PA o PdCC 132 – v. Lizzardina

È ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati al fronte ovest del fabbricato accessorio adiacente a quello principale, con filo esterno dei pilastri allineato al fronte ovest del fabbricato adiacente posto a sud e con distacco minimo di m 3 dal lato sud del porticato/loggiato dell'edificio principale, a condizione di riqualificare i fronti del fabbricato accessorio interessato e di quello principale.

9 Aree di recupero soggette a piano attuativo

Il Piano delle Regole individua aree di recupero finalizzate al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente. In tali aree gli interventi sono subordinati a piano attuativo secondo le specifiche modalità di seguito definite per ciascuna area individuata e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalla normativa generale per il Centro storico delle presenti N. T. A., al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali aree, senza piano attuativo sono consentiti soltanto gli interventi ammessi dalle presenti norme in base alle modalità di intervento attribuite ai singoli edifici e nel rispetto della disciplina di tutela generale e degli elementi particolari da salvaguardare.

Per gli interventi sull'edificato esistente, salvo quanto diversamente stabilito dalle relative norme specifiche di seguito riportate, il piano attuativo dovrà comunque rispettare quanto definito dalle presenti norme per le modalità d'intervento già stabilite dal Piano delle Regole per i singoli edifici, nonché la disciplina di tutela generale e degli elementi particolari da salvaguardare.

A seguito dell'attuazione degli interventi ammessi con piano attuativo, per gli edifici non interessati da interventi di demolizione e ricostruzione, rimangono confermate le precedenti modalità di intervento.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989 è sempre obbligatorio, fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero dovrà essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero, significando con ciò la possibilità di limitare il numero delle unità immobiliari di qualunque destinazione trattasi a parità di SIp ammessa.

È consentita la realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50.

Sono ammesse le seguenti modificazioni che non costituiscono variante:

- adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a pianificazione attuativa;
- suddivisioni di aree sottoposte a piano attuativo, in due o più aree assoggettate a piano attuativo, purché le suddivisioni non incidano sulla razionale attuazione delle previsioni e sugli assetti unitari.

Nelle seguenti aree, contraddistinte dalla sigla PdR (Piano di Recupero), dalla numerazione dell'Unità minima di pianificazione attuativa interessata e dalla/e via/e di riferimento, nonché individuate con apposita perimetrazione nella cartografia "Centro Storico – Modalità di intervento" del Piano delle Regole, con piano attuativo sono ammessi gli interventi di seguito specificati:

PdR 11 – v. Frugoni

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, sono ammessi i seguenti interventi:

- edificio principale – è ammessa la costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte sud, secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio;
- edificio addossato a nord all'edificio principale – è ammessa la chiusura dei portici secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme, a condizione di riqualificare i fronti dell'edificio;
- edificio posto a sud-est di quello principale – con intervento di demolizione e ricostruzione totale è consentito un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente, con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con altezza massima pari a quella dell'edificio principale e di insediare la nuova costruzione in modo compatibile con l'immediato contesto ambientale a nord e storico, con tipologia rigorosamente coerente con quelle tradizionali, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare;

gli interventi ammessi per l'edificio principale e per quello ad esso addossato a nord possono essere attuati anche separatamente e/o singolarmente mediante apposito Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme per gli interventi di riqualificazione ammessi con PdCC.

PdR 29 – v. Tese

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti per i quali il Piano ammette la Ristrutturazione, sono ammessi i seguenti interventi di:

- ricostruzione di un nuovo edificio interamente lungo il confine sud dell'area, con lato nord della relativa sagoma planimetrica allineato a quello degli edifici accessori adiacenti, realizzando la nuova costruzione coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico, su due piani fuori terra e con altezza massima pari a m 6;
- realizzazione di porticato e loggiato in lato sud del fabbricato principale, addossato alla parte ovest rientrante, con il lato sud coincidente con la linea di unione dei fronti sud degli edifici adiacenti nei punti a confine con la presente unità minima di pianificazione attuativa, secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme, con possibilità di realizzare l'imposta della gronda del nuovo porticato/loggiato alla stessa quota della gronda esistente in lato sud, salvo minime variazioni in funzione dell'allineamento alle gronde degli edifici adiacenti, con obbligo di mantenere la posizione esistente della falda nord e con possibilità di spostamento/rialzamento del colmo per allinearlo a quelli degli edifici adiacenti;

a condizione di riqualificare il fronte nord dell'edificio principale.

PdR 34 – v. Tese, v. Lizzardina

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è ammesso un ampliamento fino a m² 120 di SIp, SC max m² 60, H max 2 piani fuori terra, da accorparsi agli edifici accessori, anche di altra proprietà, purché entro la porzione di area a nord dell'allineamento, coincidente con il lato sud del fabbricato accessorio, posto a sud della corte, finalizzato alla ~~alla~~ formazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra v. Lizzardina e la traversa esistente di v. Piantoni, mediante la cessione gratuita al Comune di una porzione di area lungo l'intero confine sud,

di m 3 di larghezza, con idonea connessione alla traversa di v. Piantoni, per una superficie complessiva di circa m² 270, nonché la realizzazione completa del medesimo percorso, comprensiva di pavimentazione in acciottolato o similare, comunque conforme a quella scelta dall'A. C. per l'intero percorso di attraversamento del centro storico, di impianto di illuminazione pubblica, di rete di smaltimento delle acque bianche, di recinzione relativa, lungo il lato nord dello stesso percorso, in rete metallica e ritti in acciaio verniciati, inserita in una siepe arbustiva autoctona continua e affiancata da un filare di alberi autoctoni di alto fusto.

PdR 35 – v. Lizzardina

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni presenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con H max m 6 e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

PdR 37 – v. Lizzardina

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, con intervento di demolizione e ricostruzione totale del fabbricato esistente per il quale il Piano ammette la Ristrutturazione, è concesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente relativa al medesimo fabbricato, con obbligo di:

- ricollocare la nuova superficie interamente a confine, con possibilità di costruire anche a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico, realizzando la nuova costruzione su due piani fuori terra e con altezza massima pari a quella dell'edificio principale non oggetto di demolizione;
- eliminare le superfetazioni presenti e riqualificare i fronti dell'edificio principale, eliminando gli elementi incongrui e in particolare il balcone in lato nord;
- cedere al Comune una porzione di area lungo l'intero confine sud, di m 3 di larghezza, finalizzata alla formazione di un percorso ciclopedonale di collegamento a v. Martinelli, in asse con il tratto esistente.

In fase di attuazione sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione del percorso entro l'area e del tratto di collegamento a quello esistente, a scomputo del contributo della costruzione.

PdR 39 – v. Lizzardina

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni presenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con H max m 6 e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

PdR 45 – v. Lizzardina

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni presenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con H max m 6 e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

PdR 46 – v. Martinelli

Senza piano attuativo è ammesso un ampliamento degli edifici classificati nella cartografia di Piano, fino a m² 30 di SIp per edifici accessori.

Con piano attuativo, nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, previa eliminazione del portico e del corpo adiacente posti a sud, è ammesso un ampliamento dell'edificio posto a ovest, fino a m^2 270 di SIp, comprensiva della SIp per edifici accessori ammessa senza piano attuativo, SC max m^2 125, H max = esistente, da realizzare mediante la sopraelevazione del corpo a un piano adiacente a est all'edificio a due piani e l'accorpamento di due ampliamenti a sud e a nord del medesimo corpo posto a est, entro i limiti degli allineamenti esistenti dell'edificio a due piani a nord e dell'edificio a un piano a ovest, per quanto riguarda la parte di ampliamento a nord, mentre per quanto riguarda la parte a sud, entro il limite est dell'edificio a un piano, il confine dell'unità a sud e dell'allineamento con il lato ovest del percorso pedonale adiacente a nord, ai fini della salvaguardia dell'asse di collegamento di piazza Garibaldi - Palazzo Municipale – Casa di Riposo. La SIp relativa all'ampliamento per edifici accessori, consentita senza piano attuativo, dovrà essere scomputata ai fini dell'attuazione non contestuale degli interventi consentiti con piano attuativo.

Per quanto riguarda l'attrezzatura esistente, collocata a est nell'area dell'Unità minima di pianificazione attuativa n. 46, in caso di cessazione della relativa funzione, è prevista la demolizione senza ricostruzione. In funzione del mantenimento della destinazione pubblica, solo con piano attuativo è consentita la rimozione della struttura esistente e la ricostruzione di una struttura compatibile con il contesto, di minimo impatto visivo, in particolare, da nord, con copertura tradizionale a due falde e con utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tipici della tradizione locale. La ricostruzione dell'edificio dovrà garantire un idoneo distacco dal fabbricato esistente posto a ovest, in funzione di salvaguardia dell'asse di collegamento di piazza Garibaldi - Palazzo Municipale – Casa di Riposo.

PdR 48 – v. Martinelli

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente con obbligo di:

- ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con altezza massima pari a quella dell'edificio principale posto nell'area confinante a nord;
- insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico;
- cedere una porzione di area lungo il lato sud, necessaria all'allargamento a m 3 del passaggio pedonale esistente, finalizzato alla formazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra v. Martinelli e v. Lizzardina, in lato nord della muratura storica di separazione dell'area del parcheggio del municipio dall'area della Casa di riposo;

In fase di attuazione sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la realizzazione dell'ampliamento e la sistemazione del tratto di percorso esistente a sud dell'area, a scomputo del contributo della costruzione.

PdR 62 – v. Marconi, v. Cappuccini

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, sono ammessi i seguenti interventi:

- edificio accessorio a confine nord e ovest – con intervento di demolizione e ricostruzione totale è concesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente dello stesso edificio, mediante la realizzazione obbligatoria della nuova costruzione interamente a confine con v. Cappuccini, a contatto con la porzione di edificio per la quale il Piano prevede il Mantenimento della sagoma planimetrica, posta a sud-ovest dell'area, prevedendo un edificio a due piani fuori terra, con altezza massima pari a quella della porzione citata, secondo modalità insediative compatibili con l'immediato contesto ambientale storico, con tipologia rigorosamente coerente con quelle tradizionali, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare;
- fronti in lato sud e est della corte interna – è ammessa la costruzione di porticati e loggiati, addossati agli edifici esistenti per tutta l'estensione dei lati sud e est della corte;

il tutto condizionato alla ricomposizione della facciata su v. Marconi, attraverso la chiusura obbligatoria delle logge con tamponamenti in muratura, nonché alla riqualificazione degli altri fronti esistenti.

PdR 63 – v. Marconi, p. Don Milani

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, sono ammessi i seguenti interventi di:

- costruzione di un nuovo edificio a tre piani fuori terra in lato est, per una Sc indicativa di circa m² 90, con il lato ovest allineato alla facciata ovest dell'edificio confinante a nord e con il lato est allineato alla facciata est dei piani primo e secondo del medesimo edificio confinante; l'intervento, finalizzato unicamente alla formazione di un fronte unitario su piazza Don Milani, mediante la costruzione di un corpo edilizio di collegamento dei due fabbricati esistenti, dovrà prevedere la formazione di un porticato al piano terra, in continuità con quello esistente a nord, con sbocco diretto in v. Marconi, mentre la nuova facciata dei piani superiori dovrà essere interamente a filo confine, priva di rientri, logge e balconi, con gronda allineata a quella degli edifici adiacenti;
- previa demolizione della superfetazione addossata al fronte interno alla corte, piani primo e secondo, della parte sud dell'edificio, è consentita la realizzazione di un loggiato soprastante il corpo edilizio aggiunto al piano terra, a filo di quest'ultimo, in modo da collegare l'ala ovest a quella nuova a est;

il tutto condizionato alla ricomposizione obbligatoria della facciata su v. Marconi, alla riqualificazione degli altri fronti esistenti e degli edifici accessori posti a confine lungo i lati nord e ovest.

PdR 70 – v. Castello

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è ammesso un ampliamento fino a m² 40 di SIp finalizzato unicamente alla formazione di un fronte unitario su v. Castello, mediante la costruzione di un corpo edilizio di collegamento dei due fabbricati esistenti, con obbligo di formazione di una gronda ad andamento orizzontale continuo e conseguente riorganizzazione delle falde di copertura coinvolte, condizionato alla:

- ricomposizione obbligatoria delle facciate interne riconfigurandole sui tre lati nord, ovest e sud, come portici e logge secondo la tradizione locale, anche mediante contenuti riallineamenti dei piani delle falde di copertura volti a conseguire una quota di gronda uniforme;
- riqualificazione dell'intera facciata esterna sud, in particolare riprogettazione obbligatoria della porzione ovest indicata nella tav. 4 del Piano delle Regole "Elementi particolari da salvaguardare".

PdR 73 – v. Vittorio Emanuele, v. Mandola

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, la possibilità di demolizione e ricostruzione dei corpi accessori dovrà essere finalizzata al completamento del fronte ovest, su v. Mandola, prolungando il corpo edilizio esistente fino al confine nord, con gronda e colmo allineati a quelle adiacenti, con obbligo di chiusura a filo strada del vano rientrante esistente al piano terra.

PdR 77 – v. Facchetti, v. Cominotti

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, previa demolizione dei corpi aggiunti in lato nord, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente (misurata comprendendo solo un piano del fienile e il corpo accessorio a est), con obbligo di mantenere le strutture portanti verticali originarie.

PdR 109 – v. Vittorio Emanuele, v. Castello

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è ammesso un ampliamento fino a m² 60 di SIp finalizzato unicamente alla formazione di un fronte unitario su v. Vittorio Emanuele, mediante la costruzione di un corpo edilizio di collegamento dei due fabbricati esistenti, con possibilità di rialzamento soltanto della gronda interna dei fabbricati posti a nord e a est,

fino alla quota di imposta della gronda sud dell'edificio adiacente a ovest, misurata a confine, con obbligo di mantenere le quote di gronda esterne, salvo minime variazioni per il riallineamento delle stesse sui fabbricati prospicienti su v. Vittorio Emanuele.

PdR 114 – v. Chiesa

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, previa eliminazione totale dei box prefabbricati posti in lato ovest, è ammessa la costruzione di un fabbricato accessorio lungo il confine ovest, da destinare a autorimessa, da realizzare secondo le modalità insediative caratteristiche dei corpi accessori tradizionali, con sagoma planimetrica di forma rettangolare, 1 piano fuori terra, SC max m² 90, copertura a una falda inclinata p max 30 %, manto in coppi, gronde in legno con H max all'imposta m 2,50, lattoneria in rame a condizione di mantenere la muratura di interesse storico esistente a confine e di realizzare contestualmente i seguenti interventi di:

- riqualificazione del fronte sud dell'edificio principale mediante il ripristino della loggia nella prima campata da ovest e la sostituzione del tamponamento in muratura con serramenti vetrati in legno a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri e mediante l'introduzione della loggia nelle altre due campate, rialzando la falda del tetto fino alla complanarità con quella della prima campata da ovest dell'edificio;
- costruzione di porticato e loggiato, addossati all'intero fronte ovest dell'edificio accessorio posto a est, o almeno nei limiti di rispetto della distanza minima dai fabbricati di altra proprietà, con profondità fino alla faccia ovest del pilastro del porticato adiacente, il tutto secondo le modalità costruttive e con l'impiego dei materiali prescritti per i medesimi interventi ammessi con PdCC dalle presenti norme;
- riqualificazione del fronte nord dell'edificio principale.

PdR 120 – v. Facchetti

Nel rispetto delle modalità di intervento consentite dal Piano per le singole unità edilizie, è concesso un ampliamento fino al 20 % della SIp esistente dei fabbricati per i quali è ammessa la Ristrutturazione, con obbligo di ricostruzione della facciata a filo strada e con possibilità di occupare con nuova costruzione l'intero lato sud dell'area, con possibilità di collegare l'edificio principale con quello posto a sud, mediante un corpo edilizio a due piani, lungo il confine ovest, con profondità fino alla faccia est del pilastro del porticato/loggiato esistente, posto tra la campata ovest e quella centrale, con conseguente possibilità di chiusura in muratura della campata ovest del porticato/loggiato dell'edificio principale.

PdR 138 – v. Castello

Con intervento di demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti, è ammesso un ampliamento fino al 30 % della SIp esistente con obbligo di ricollocare la nuova superficie interamente su due piani fuori terra con altezza massima dei fronti riferita a quella media dei fronti su v. Castello dei fabbricati confinanti posti a nord e a sud, e di insediare la nuova costruzione a filo strada, assumendo una sagoma planimetrica di forma semplice e regolare, rigorosamente coerente con le tipologie tradizionali e con l'immediato contesto ambientale storico.

10 Ambiti di ristrutturazione urbanistica

Il Piano delle Regole individua ambiti di ristrutturazione urbanistica al fine di riqualificare lo spazio pubblico e/o di migliorare l'assetto urbanistico, di elevare la qualità architettonica e la compatibilità ambientale.

In tali ambiti il Piano prevede interventi unitari di riorganizzazione del tessuto esistente, che si attuano obbligatoriamente mediante uno o più Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

Per tali ambiti, gli interventi sono specificamente disciplinati dalle Schede normative allegate alle presenti NTA, che contengono le modalità di intervento, le prescrizioni edilizie e le destinazioni ammesse, mentre per quanto in esse non riportato dovranno essere rispettati i criteri definiti dalla normativa generale del centro storico, al fine di conseguire la massima integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di origine storica.

I contenuti delle Schede normative rivestono carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi, pertanto le proposte progettuali dovranno adeguatamente motivare e giustificare soluzioni diverse da quelle delle Schede normative, fermo restando il rispetto degli obiettivi specifici di ristrutturazione urbanistica, nonché dei parametri urbanistici e edilizi ammessi. Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché di limitata entità, cioè non introducano variazioni apprezzabili delle quantità delle superfici massime ammesse, comunque entro valori compresi tra +/- 5 %. Le soluzioni diverse da quelle delle Schede normative, che rispettano le condizioni sopra stabilite, non costituiscono variante.

Sono inoltre ammesse le seguenti modificazioni che, così come le precedenti, non costituiscono variante:

- adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a pianificazione attuativa;
- suddivisioni di ambiti o sub-ambiti sottoposti a piano attuativo, in due o più ambiti/sub-ambiti assoggettati a piano attuativo, purché le suddivisioni non incidano sulla razionale attuazione delle previsioni e sugli assetti unitari.

11. Disposizioni particolari

- Nell'area contraddistinta con il mapp. n. 77 del fg. 3 e individuata come Unità minima di intervento pianificazione attuativa n. 17 nella tav. 5 "Modalità di intervento" del Piano delle Regole, in funzione del completamento del parcheggio interrato coperto, nel rispetto delle norme generali per il Centro storico del presente articolo e, in particolare, di quelle relative agli spazi scoperti, ai muri storici e alle recinzioni, in aggiunta alla stesura sul piano di copertura, di strato di terreno da coltivo di spessore idoneo alla piantumazione di siepi e arbusti, alla formazione di tappeto erboso sulle superfici a verde, nonché in aggiunta a quanto previsto dal titolo autorizzativo in base al quale è stato costruito il manufatto esistente e/o diversamente da quanto da esso stabilito, è obbligatoria la realizzazione dei seguenti interventi di:
 - consolidamento e manutenzione del muro storico, in ciottoli faccia a vista, esistente lungo i confini sud e ovest e ;
 - formazione di filari di alberature autoctone di alto fusto affiancati al muro storico esistente, posti a una distanza idonea a non compromettere, con le radici, la staticità della muratura;
 - formazione di cancello d'ingresso come prescritto al punto 3.5 del presente articolo; integrazione delle recinzioni interne eventualmente mancanti secondo le modalità previste dalle norme di cui al punto 3.5 del presente articolo;
 - formazione di siepi autoctone continue affiancate alle recinzioni (esclusi i muri storici);
 - esecuzione della pavimentazione dei percorsi carrabili e degli spazi di manovra e di accesso alla rampa come prescritto al punto 3.3 del presente articolo;
 - occultamento alla vista della rampa di accesso al piano interrato affiancando ai parapetti di delimitazione una siepe autoctona continua;
 - occultamento alla vista dei camini/griglie di aerazione mediante la disposizione su tutti i lati di siepi o arbusti di tipo autoctono.
- Per le aree e gli immobili relativi all'oratorio maschile "Maria Immacolata" che ricadono nell'Unità minima di pianificazione attuativa n. 50 individuata nella tav. 5 "Modalità di intervento" del Piano delle Regole, si applicano le disposizioni dell'Art 10 delle N. T. A. del Piano dei servizi, che si intendono qui richiamate integralmente.

- La delimitazione dell'unità minima n. 142 lungo i confini in lato nord e in lato est, è soggetta a parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio e deve essere realizzata in muratura con materiali e tecniche costruttive analoghi a quelle dei muri storici, come stabiliti al punto 3.5 delle presenti norme, in particolare di quelli adiacenti, di cui dovrà assumere le stesse quote in sommità.

ART. 20 - ZONA “A1” - NUCLEI ED EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE

Sono le zone di antica formazione, individuate anche nel catasto del 1905 e che conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica attigua al centro abitato.

Valgono le norme ed i vincoli dell'art. 19 – Centro storico delle presenti NTA, con riferimento alle tipologie individuate nella tav. n. 6 “Nuclei ed edifici di antica formazione – Tipologie” del Piano delle Regole.

Per le destinazioni d'uso ammesse vedi art. 19 – Centro storico delle presenti NTA.

- Per il Convento dei Cappuccini è ammesso il solo restauro, in particolare non è ammesso tamponare in alcun modo i portici dei chiostri.
Permane la destinazione d'uso in atto di albergo ristorante.
Sono ammessi, previo parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio, i seguenti interventi di:
 1. realizzazione di uno spazio pergolato antistante il tratto centrale della facciata sud dell'edificio, con esclusione di un'adeguata porzione di area antistante il portale d'ingresso, a ovest e il corpo sporgente rispetto all'allineamento della facciata, a est, prevedendo la costruzione di una struttura metallica molto leggera, a sostegno di vegetazione rampicante, per una SC massima di m² 100, entro il limite di altezza di m 3, costituita da strutture orizzontali molto sottili in acciaio, sostenute da esili pilastri in ghisa o acciaio, in maniera da garantire interferenze contenute sulla percezione del complesso dell'ex convento dalle principali visuali dal basso, percepibili dagli ambiti pedecollinari, prevedendo inoltre, per la struttura, una forma rettangolare in pianta, con
 - distacco minimo obbligatorio dalla facciata dell'edificio di m 2,50;
 - andamento parallelo al muretto in pietra di contenimento posto a sud dell'edificio;
 - possibilità di collegamento del pergolato alla facciata, da realizzare con le stesse caratteristiche, solo in corrispondenza di una delle porte esistenti;
 - obbligo di salvaguardare le alberature esistenti;
 - condizionando infine l'intervento alla totale rimozione dalle facciate sud e ovest dell'edificio della gronda metallica e dei relativi accessori;
 2. realizzazione di pergolati a sostegno di vegetazione rampicante, per una SC massima di m² 180, costituiti da strutture orizzontali in legno su pilastri in pietra locale faccia a vista, entro il limite di altezza di m 3, da realizzarsi unicamente sul terrazzamento alla quota più elevata, con lato nord approssimativamente allineato con il lato nord dell'edificio principale esistente.
- Per i mappali n. 20-166-167 e 168 del fg. 18 di cui alla Villa Fontana è possibile adibire mq. 70 circa a servizi pubblici per lo spostamento della chiesetta e la creazione di due nuovi accessi alla villa (osservaz. 25, l approvaz. PGT).

ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI ED EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE**Modalità di presentazione dei progetti.**

Per gli interventi sugli edifici dei centri e nuclei storici sono richiesti i seguenti elaborati:

- 1) estratto aerofotogrammetrico in scala 1:1000 di inquadramento della costruzione interessata dall'intervento;
- 2) estratto della mappa catastale di inquadramento della costruzione interessata dall'intervento;
- 3) copia del titolo di proprietà dell'immobile;
- 4) eventuale documentazione storica e storiografica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe, rilievi antichi, ecc.);
- 5) rilievo compiutamente quotato dello stato attuale comprendente
 - in scala 1:50 le piante di tutti i piani, compresi interrati e coperture, con riportate le destinazioni d'uso attuali dei vani, i prospetti esterni, con indicate le aperture tamponate, e le sezioni, longitudinali e trasversali, in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio;
 - in scala 1:20 gli eventuali elementi di finitura (serramenti, pavimentazioni, soglie, gradini, davanzali, balaustre, ringhiere, inferriate, cancelli, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.) e i particolari architettonici architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, portali, elementi in ferro battuto, ecc.);
 - in scala non inferiore a 1:100 i cortili, i giardini e gli altri spazi scoperti, con indicati, le specie vegetali presenti e le relative dimensioni, nonché ogni elemento esterno qualificante (pozzi, fontane, esedre, santelle, scale, murature, pavimentazioni, ecc.);
 - in scala non inferiore a 1:100 le sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e il profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti;
- 6) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- 7) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 8) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei vani relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 9) elaborati relativi allo stato attuale con rappresentate le sovrapposizioni delle variazioni previste dal progetto, in colore giallo le demolizioni e rosso le nuove opere;
- 10) elaborati di progetto quotati corrispondenti a ciascun elaborato relativo allo stato attuale, con riportate le destinazioni d'uso dei vani previste;
- 11) relazione descrittiva dello stato attuale degli edifici, dell'area di intervento, del relativo contesto e delle scelte progettuali relative agli interventi che si intendono realizzare.