



Di seguito si riportano gli estratti cartografici del vigente Piano di Governo del Territorio, sia per quanto inerente la classificazione della sensibilità paesistica che per quanto disciplinato dal Piano delle Regole anche rispetto all'analisi dettagliata del centro storico.

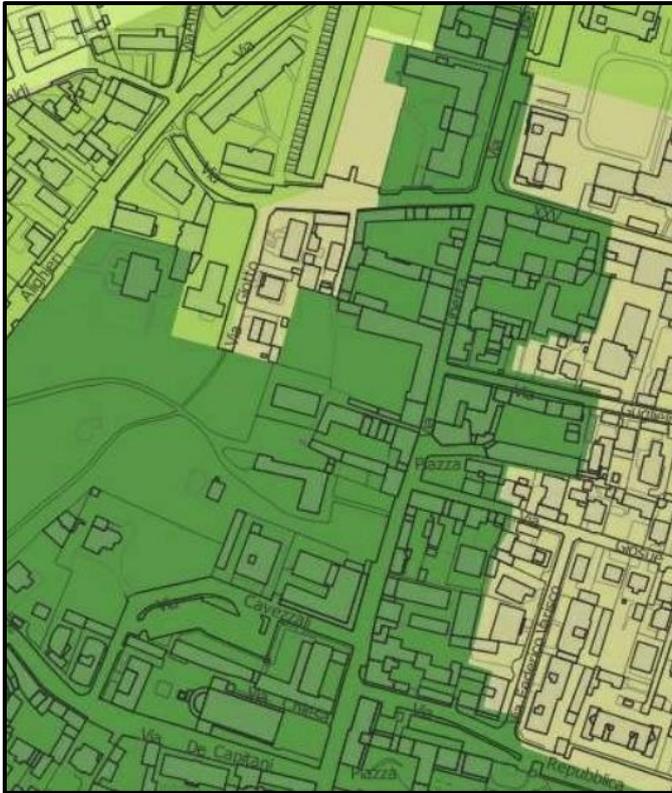


Tavola DT09 - estratto

Nella tavola DT09 – Sensibilità paesistica le aree e gli edifici sono individuati in classe paesistica a sensibilità molto alta.

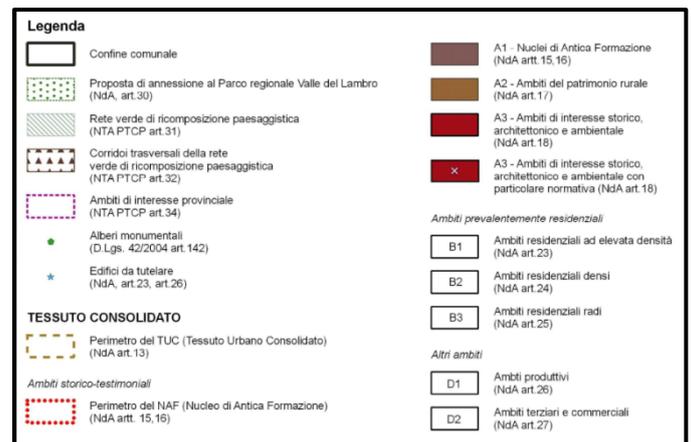


Tavola RT03.2 - estratto

Nella tavola "DR03.2 – Azzonamento ambito urbano" le aree e gli edifici sono ricompresi

nell'ambito di centro storico in zona A1 – Nuclei di antica formazione.

Ai sensi del comma 3 dell'*art. 7 Strumenti di attuazione* delle NdA del PdR l'intervento con superficie di riferimento (SF o ST) superiore a 1500 mq è attuato mediante l'approvazione di un Piano attuativo ovvero a di un Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'*art. 14* comma 1-bis se conforme alle previsioni di Piano.

E' consigliabile predisporre una richiesta di parere preventivo propedeutica alla presentazione del piano attuativo ovvero del permesso di costruire convenzionato come sopra descritto.

La disciplina degli interventi è normata agli articoli 15 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole riportati di seguito in estratto.

#### **Art. 15. Nuclei di antica formazione (A1): Articolazione e suddivisione in zone**

1. Il Nucleo di antica formazione è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.
2. Gli edifici compresi all'interno del Nucleo di antica formazione, come riportato nella Tavola RT01 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento, sono classificati come segue:
  - T1. Edifici di interesse storico ed architettonico;
  - T2. Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale, con elementi di interesse storico ed architettonico;
  - T3. Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale;
  - T4. Edifici di epoca contemporanea e/o senza interesse tipologico, planimetrico ed ambientale.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono consentiti modalità di intervento differenti.

3. Nell'ambito della classificazione T1 sono compresi (T1\*) gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, per i quali, oltre ai criteri di intervento definiti nella classe di appartenenza, è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

#### **1. Finalità**

Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione attraverso l'insediamento di attività in grado di esaltare appieno il valore dei luoghi.

Gli interventi previsti dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria.

Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dT (4.5) - dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

### 3. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi tabella Art. 10.

### 4. Modalità di intervento

- Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alla Tavola RT01, e da quanto previsto dall'Art. 19.
- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, se coerenti a quanto previsto dalle modalità di intervento, sulla base della presentazione di richiesta di rilascio di titolo abilitativo.
- La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 7 comma 3.



#### Legenda

 Perimetro nucleo di antica formazione

#### Classificazione degli edifici e modalità di intervento (art.19 RR02 Normativa di Piano)

-  T1 - Edifici di interesse storico ed architettonico
-  T1\* - Edifici di interesse storico ed architettonico (vincolati ai sensi del D.Lgs. n°42/2004)
-  T2 - Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale con elementi di interesse storico ed architettonico
-  T3 - Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale
-  T4 - Edifici di epoca contemporanea e/o senza interesse tipologico, planimetrico ed ambientale

Tavola RT01 - estratto

Nella tavola "RT01 – Nuclei di antica formazione modalità di intervento" per aree e gli edifici di proprietà comunale sono classificati in ambito T1\* - edifici di interesse storico ed architettonico (Vincolati ai sensi del D.LGS. n. 42/2004) ed in ambito T1 e T2 che sono così dettagliatamente definiti:

#### EDIFICI IN CLASSE T2

##### Definizione.

Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici.

Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

##### Modalità di intervento.

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei edifici ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo assimilandoli a ristrutturazione, qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, mantenendo il volume preesistente.

Si applicano le disposizioni relative alle modalità di intervento per gli edifici in classe T1, limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

### **EDIFICI IN CLASSE T3**

#### **Definizione.**

Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, comprendenti edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto. Si tratta di edifici interessanti per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

#### **Modalità di intervento.**

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

Si applicano le disposizioni relative alle modalità di intervento per gli edifici in classe T1, limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria- Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re, Demolizione con ricostruzione - Dr secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

#### **Dove ai sensi dell'art. 20 del documento DR02**

6. Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia - Re**, quelli rivolti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della superficie lorda esistente.

Si tratta di interventi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva, che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria, in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

È previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici-decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati dall'intervento.

Sono ammesse le seguenti opere:

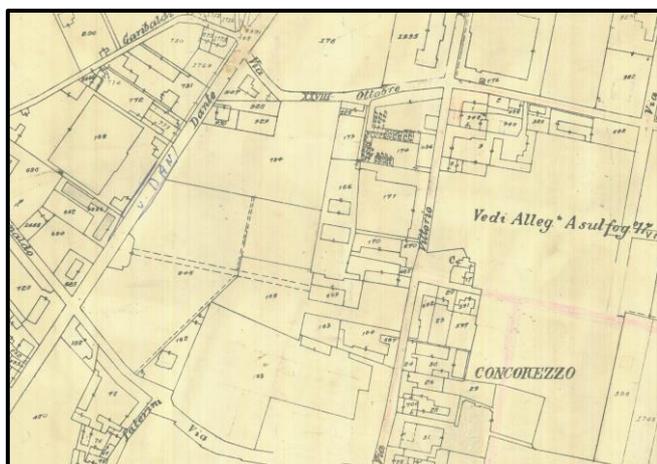
- a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio e con l'utilizzo di materiali adeguati al valore storico ed architettonico dell'edificio. Per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, gli interventi dovranno ispirarsi alle regole compositive e costruttive tipiche dei nuclei storici di antica formazione, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto. Le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti dovranno essere eliminate.
- b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano.  
E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di contrasto ambientale con l'intorno urbano.
- c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori, modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
- d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

7. Sono interventi di **Demolizione con ricostruzione** - Di tutti gli interventi che comportano una trasformazione edilizia e/o urbanistica del tessuto di matrice storica che non rientrano nelle modalità di intervento precedentemente descritte. Tali interventi sono riferiti ad edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano privi di valori storici, artistici e/o ambientali, oltre ad essere disomogenei rispetto al carattere morfo-tipologico dei nuclei storici.

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con superficie lorda uguale a quella esistente senza considerare l'eventuale presenza di superfetazioni. Non è ammesso incremento di superficie lorda e di volume.

L'intervento è volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana.

La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri dei nuclei storici. Di norma i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in sottosuolo.



Aggiornamento del catasto fino a 1940 dove si evince la mancanza dei fabbricati al mappale 105 e parte del 103.

## **Art. 21. Indicazioni di carattere generale**

1. In linea di principio, tutti gli interventi dovranno conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali. La progettazione dovrà preliminarmente procedere alla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale, ed individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.
2. In tutti i nuclei di antica formazione e negli ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e fatte salve eventuali diverse prescrizioni indicate nella normativa specifica dei singoli edifici, gli interventi di categoria Mo, Ms, Rs e Rc, come definiti nel precedente articolo.
3. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, e tendere ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Ogni singolo intervento consentito dovrà tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - un dignitoso ridisegno urbano, compreso il mantenimento o la ricostruzione delle cortine edilizie verso strada;
  - la pulizia e l'eliminazione di volumi impropri;
  - il recupero funzionale, strutturale, igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni;
  - la salvaguardia o ricostruzione della struttura e della conformazione della corte lombarda, con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati e per il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
  - garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini;
  - assicurare l'unitarietà dei cortili e la massima fruibilità pedonale;
  - riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta un'attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività complementari (commercio, terziario, artigianato e servizi).

4. La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri di cui al presente articolo, è verificata dalla Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio sulla base:
  - del rilievo dello stato attuale dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali, i particolari architettonici e decorativi presenti, le ipotesi di assetto originario e l'appartenenza ad una delle categorie tipologiche individuate nella tavola RT01 e RT02;
  - di una sintetica relazione del progettista che descriva ed argomenta le scelte del progetto in relazione agli obiettivi di cui al presente articolo;
  - del progetto (piante, prospetti e sezioni nel numero necessario alla chiara comprensione di tutte le scelte) e delle tavole di raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.
5. Nel caso si intervenga attraverso strumento attuativo, al fine di definire le corrette modalità di intervento, dovrà essere svolta un'attività di indagine preliminare di analisi storica dell'edificio o degli edifici, quale parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata dalle fonti disponibili, che ne

evidenzi i caratteri tipologici originari, le qualità architettoniche più rilevanti, anche in relazione al processo di stratificazione/modificazione che può averlo interessato nel corso del tempo, nonché riconoscere ed evidenziare la presenza di elementi strutturali o decorativi da conservare. Sulla base degli elementi indicati al presente comma, integrati da quelli del comma 4, la Commissione Edilizia/Commissione Paesaggio verificherà la rispondenza delle scelte di progetto agli obiettivi e finalità di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Ai sensi di quanto previsto all'art. 7, l'ambito in essere ha, nel suo complesso, un'estensione superiore ai 1.500 mq limite per il quale è necessario operare con Piano Attuativo.

#### **Art. 22. Classificazione degli spazi non edificati e modalità di intervento**

1. Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano dei nuclei di antica formazione. Si tratta di:
  - a. Spazio pubblico unitario
  - b. corti e principali spazi privati
  - c. parchi e giardini caratterizzanti il nucleo storico
  - d. giardini
2. Gli spazi non edificati esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono da considerare di interesse generale, in quanto si tratta di aree pubbliche e private di alta valenza ecologica ambientale e rappresentativa, che costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano all'interno dei nuclei di antica formazione.
3. La Tavola "RT02 – Nuclei di Antica Formazione: Tipologia degli spazi non edificati", costituisce elaborato di riferimento per gli spazi non edificati all'interno dei nuclei di antica formazione.  
Per gli spazi non edificati, pubblici e privati, sistemati a verde o pavimentati, il Piano individua due specifiche modalità di intervento:
  - manutenzione, conservazione e tutela del corredo arboreo ed arbustivo esistente, dei cortili, delle piazze e dei percorsi adeguatamente pavimentati, con l'obiettivo di mantenere elevato il livello qualitativo di questi spazi;
  - riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree a verde, dei cortili, delle piazze e dei percorsi, con l'obiettivo di ripristinare i caratteri fondamentali e riconosciuti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione.
4. Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi dovranno mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche ed ambientali e in particolare delle essenze arboree presenti, rispettando le seguenti prescrizioni:
  - gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale;
  - analogamente dovrà essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale – alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
  - eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, dovranno essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale.

6. Gli interventi negli spazi di uso pubblico dovranno mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi e potenziare il ruolo e la funzione di questi spazi all'interno dei nuclei di antica formazione. Nella scelta dei materiali dovranno essere prediletti, ove possibile, materiali drenanti.
7. Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde.
8. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando messo a dimora da più di venticinque anni.
9. È vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per persone o cose.
10. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto, degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, pavimentazioni, percorsi, recinzioni, arredi fissi).
11. I passaggi, così come individuati alla tavola RT 02 – Nuclei di Antica Formazione: classificazione degli spazi non edificati, vanno mantenuti nella loro funzione e conservati in buono stato manutentivo.