

Piano delle Regole

PDR 2.0

Norme di attuazione del Nucleo di Antica Formazione



Indice

Art.1 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	4
Art. 2 OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	5
Art. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	6
Art. 4 INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO.....	7
4.1 Regolamentazione degli interventi edilizi ammessi per gli edifici del Nucleo di Antica Formazione	7
4.2 Gradi di intervento ammessi per gli edifici	9
4.3 Rispondenza della classificazione degli edifici e dei gradi di intervento assegnati	16
4.4 Sopralzo con adeguamento dell'altezza in gronda agli edifici adiacenti.....	16
4.5 Aree scoperte private di pertinenza degli edifici: cortili, giardini e spazi liberi.....	17
4.7 Parcheggi e autorimesse.....	17
4.8 Spazi ordinatori dello scenario urbano da valorizzare.....	18
4.9 Spazi e servizi pubblici nel centro storico	19
4.10 Recupero dei sottotetti nel Centro Storico.....	19
4.11 Ulteriori indicazioni per la tutela del paesaggio del Centro Storico	19
Art. 5 Pianificazione attuativa nel Centro storico e nei Nuclei rurali di antica formazione.....	21
A) Piani di Recupero o Attuativi individuati dalle tavole dei Nuclei di Antica Formazione	21
B) Ulteriori Piani di Recupero non individuati dalle tavole dei Nuclei di Antica Formazione.....	22

ART.1 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Le tavole C.1.n e CS.n del Piano delle Regole individuano il Nucleo di Antica formazione (NAF).

Ai fini delle presenti norme e degli altri elaborati del PGT, la locuzione Nuclei di Antica Formazione o Centro Storico, laddove utilizzati, assumono l'identico significato.

L'area ricompresa nel perimetro del Nucleo di Antica Formazione costituisce la "Zona di recupero" di cui all'art. 27 legge 457/1978.

Nella tavola CS.3 – *Indicazioni di intervento nel Nucleo di Antica Formazione* (scala 1/1.000) - sono anche individuati gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004 cui applicare la relativa disciplina.

ART. 2 OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il piano di dettaglio del Nucleo di Antica Formazione persegue, quale finalità generale, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi di identità e cultura materiale generalmente presenti o direttamente rappresentati dai Nuclei di Antica Formazione.

Gli interventi sugli edifici esistenti o quelli di nuova costruzione all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, laddove ammessi, devono tendere al mantenimento o alla reintroduzione dei caratteri storico/formali della matrice linguistica originaria o delle ulteriori matrici, identitarie o di qualità, riconosciute dal piano di dettaglio del Nucleo di Antica Formazione.

A tal fine costituiscono il piano di dettaglio del Nucleo di Antica Formazione, i seguenti elaborati:

- *Norme di attuazione del Nucleo di Antica Formazione;*
- *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione;*
- *Tavola CS.1 - Lettura dei caratteri e dei valori del Nucleo di Antica Formazione (scala 1:1.000);*
- *Tavola CS.2 – Obiettivi generali di progetto per il Nucleo di Antica Formazione (scala 1:1.000);*
- *Tavola CS.3 – Indicazioni di intervento nel Nucleo di Antica Formazione (scala 1:1.000).*

Le norme di cui al presente fascicolo, così come le indicazioni del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione* (nel seguito richiamato per brevità anche come “*Repertorio dei NAF*” o “*Repertorio*”), costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e definiscono, con l’ausilio degli altri elaborati del piano di dettaglio del Nucleo di Antica Formazione, le modalità di intervento utili a perseguire gli obiettivi e le finalità generali di salvaguardia e valorizzazione dei suoi caratteri costitutivi.

Le indicazioni della Tavola CS3 hanno diretta applicazione, con l’ausilio delle presenti norme, per gli interventi sugli edifici, pubblici o privati.

I contenuti della Tavola CS2 costituiscono il riferimento generale di assetto del Centro Storico, al cui raggiungimento concorrono una pluralità di azioni riferibili anche ad uno spazio di competenze comunali più ampio di quello unicamente riferibile al campo d’azione dell’urbanistica.

Le indicazioni delle tavole CS1 e CS2, pur non conformative della disciplina urbanistica, possono essere richiamate dalle presenti norme per specifici fini di tutela o valorizzazione del NAF, con possibilità di regolare anche specifici aspetti di dettaglio della progettazione di alcuni ambiti esterni ai NAF.

Eventuali indicazioni del *Repertorio per gli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione* relative ai colori o a gamme cromatiche utilizzabili assumono, per il NAF, il valore di *Piano del Colore*.

ART. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione funzionale del Nucleo di Antica Formazione è a prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari individuate all'art. 5.1 delle NdA del PdR, fatto salvo il divieto di insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio in MSV.

In ogni caso, è sempre compatibile ogni destinazione pubblica o di interesse generale ai sensi del comma 10 art. 9 della l.r. 12/05.

Per i rustici di matrice rurale (ex stalle, fienili, depositi, ecc., individuati con l'ausilio dei criteri indicati dal *Repertorio del NAF* o delle indicazioni delle tavole CS1 e CS3) è sempre ammessa la riconversione verso la funzione residenziale o le funzioni compatibili o accessorie ad essa riferite, sempre che ciò non confligga con l'effettiva possibilità di riuso degli edifici della matrice originaria secondo la sagome e il volume geometrico originari, oppure con le diverse modalità indicate come compatibili dalle presenti norme o dal *Repertorio del NAF*.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale (anch'essi individuati dalle tavole CS1 e CS3) è sempre ammesso l'insediamento della destinazione d'uso originaria (dell'edificio). Nel caso in cui la destinazione d'uso originaria non rientri tra le funzioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi edilizi non potranno eccedere la Manutenzione Straordinaria.

Per edifici accessori recenti, se legittimamente realizzati, sono ammesse le funzioni di servizio (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, ecc...) alla funzione principale esistente o a quella ammessa. Ai fini della maggior qualificazione paesistica e urbana del Nucleo di Antica Formazione, il *Repertorio del NAF* norma, nel dettaglio, le possibilità di modifica, ampliamento o ricostruzione degli edifici accessori recenti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere utilizzate in modo coerente, in termini di uso effettivo, con le funzioni insediate o ammesse negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e dalle ulteriori indicazioni dettate dal Repertorio degli interventi edilizi del NAF.

ART. 4 INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO**4.1 REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Centro storico, le presenti norme, unitamente alla tavola CS.3 – scala 1:1.000 - e alle indicazioni del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei NAF*, fissano i gradi e le modalità di intervento delle operazioni edilizie (categoria di intervento, caratteristiche tipologiche, materiche e linguistiche, ecc...) ammesse nel Centro Storico.

Oltre ai gradi di intervento edilizio ammessi per i singoli edifici dei Nuclei di Antica Formazione, la tavola CS.3 può anche individuare eventuali comparti soggetti a pianificazione attuativa per il recupero del tessuto storico e per i quali, generalmente, sono dettati specifici aspetti normativi e di disciplina.

In genere, gli interventi edilizi dovranno salvaguardare gli originari caratteri costruttivi, di linguaggio o architettonici del Centro Storico, relativamente all'involucro o alle altre parti interne significative degli edifici, nonché i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tradizione costruttiva locale.

Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro o risanamento conservativo, sarà possibile procedere a demolizione con ricostruzione nel caso in cui sia certificato, tramite perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, lo stato di compromissione statica dell'edificio, oppure nei casi esplicitamente ammessi dalla tavola CS3 o in virtù delle presenti norme. Nel caso di demolizione e ricostruzione derivante da perizia asseverata la ricostruzione, dell'edificio o delle sue parti demolite, dovrà avvenire sullo stesso sedime, con la stessa sagoma e con il medesimo volume geometrico rispetto all'involucro originario, che dovrà essere oggetto di rilievo grafico e fotografico di dettaglio, comprensivo del rilievo di tutti gli elementi e i particolari architettonici utili alla ricostruzione fedele. Ciò fatto salve eventuali eccezioni specificatamente ammesse dalle presenti norme o dalla tavola CS3.

Ad eccezione degli edifici accessori recenti, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse ai sensi del precedente art. 3l. Tale possibilità è ammessa anche per i locali accessori presenti all'interno degli involucri edilizi ove sia eventualmente collocata la destinazione d'uso principale.

Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;

- l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme o dal *Repertorio*;
- la realizzazione di balconi, da contenersi entro lo sporto di gronda (e comunque non aggettanti dal muro perimetrale per oltre 1,20 ml), da realizzarsi nel rispetto dei diritti di terzi e sempre che non sporgano su viabilità pubblica;
- la realizzazione di ascensori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, esclusivamente all'interno di cortine edilizie, su fronti non affacciati su spazio pubblico. La realizzazione può essere ammessa unicamente secondo le indicazioni morfo-tipologiche dettate dal Repertorio del Nucleo di Antica Formazione.

Ad eccezione degli edifici di recente edificazione (appositamente individuati) di cui al successivo articolo, si dovrà tener conto, con riferimento alle indicazioni dettate dal *Repertorio del NAF*, delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- il progetto deve garantire la lettura della partitura e della metrica di facciata esistente, laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico o ad altri linguaggi comunque riconosciuti come coerenti o da salvaguardare, oppure alla loro reintroduzione coerente, anche per mimesi, laddove assente o alterata;
- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno ricorrere, di norma, a tessiture materiche, forme, colori e dimensioni uguali o simili a quelle originarie (dell'edificio oggetto di intervento, delle sue parti rimaste inalterate o di quelle della matrice originaria o comunque da salvaguardare come riassunte dal Repertorio dei NAF). L'uso di materiali di tecnologia diversa da quella originaria è ammessa laddove persegua una sostanziale mimesi dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale. Laddove gli elementi originari del linguaggio siano completamente persi, ci si riferirà ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio dei NAF.
- l'apertura di nuovi vani per porte, finestre, portefinestre, ecc., dovrà rispettare le proporzioni e le cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse oppure appaiano largamente inadatte ad uno scopo abitativo, i tipi tradizionali indicati dal Repertorio dei NAF;
- la chiusura di loggiati e porticati non affacciati su spazio pubblico è ammessa solo con le modalità indicate dal Repertorio dei NAF;

- le variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) non dovranno modificare la quota altimetrica dell'originaria partitura di facciata di vani di porte e finestre, laddove le stesse costituiscano elementi della matrice originaria da mantenere e o di altra da salvaguardare;
- la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie è ammessa nel rispetto delle modalità e dei tipi indicati dal Repertorio dei NAF;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili. Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici; ciò fatti salvi i casi in cui la copertura piana si riferisca a episodi edilizi o linguaggi comunque riconosciuti come da salvaguardare
- le coperture piane o difformi da quelle tipiche della tradizione costruttiva locale, laddove non afferenti a linguaggi architettonici o a modelli costruttivi comunque da salvaguardare, potranno essere ricostruite assumendo i caratteri indicati dal Repertorio per il Centro storico;
- nel caso di realizzazione dei sopralzi consentiti, di realizzazione di coperture di nuovi edifici o per la sostituzione di coperture non conformi ai tipi tradizionali (quali coperture piane, mansarde alla francese o altre coperture difformi) si dovrà fare riferimento alle pendenze e ai tipi tradizionali indicati dal Repertorio del Centro Storico;

In sede di presentazione del progetto edilizio, la documentazione tecnica dovrà essere integrata da un'analisi di dettaglio (cartografica, fotografica e testuale) sull'effettiva consistenza edilizia, materica, di linguaggio dell'edificio oggetto di intervento, al fine di poter valutare in sede di istruttoria la corretta applicazione dei criteri e delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente fascicolo normativo nonché del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione*.

4.2 GRADI DI INTERVENTO AMMESSI PER GLI EDIFICI

Le modalità di intervento ammesse sugli edifici dei NAF sono classificate secondo specifici gradi di intervento.

I gradi di intervento sono attribuiti agli edifici della tavola CS.3 e derivano dalla classificazione tipologico formale degli edifici restituita dalla tavola CS1 sulla base dei criteri di lettura e classificazione descritti dal Capitolo 3 del *Repertorio dei NAF*.

In particolare sono attribuiti dalla tavola CS 3 i seguenti gradi di intervento per gli edifici del Nucleo di Antica formazione:

- **I° grado di intervento**, attribuito agli edifici di valore storico o monumentale;
- **II° grado di intervento**, attribuito agli edifici:
 - A. della matrice originaria o comunque di valore, integri;
 - B. della matrice originaria o comunque di valore, con trasformazioni linguistiche;
 - C. della matrice originaria o comunque di valore, con trasformazioni morfologiche;
- **III° grado di intervento**, attribuito agli edifici con trasformazioni recenti/successive sufficientemente coerenti o non in contrasto con la matrice originaria;
- **IV° grado di intervento**, attribuito agli edifici recenti estranei alla matrice originaria:
 - inseriti in cortine edilizie;
 - isolati;
- **V° grado di intervento**, attribuito agli edifici recenti "da assumere" come coerenti con la matrice originaria;
- **VI° grado di intervento**, attribuito ai rustici rurali della matrice originaria.

Il presente articolo, oltre a definire la disciplina dei gradi di intervento sopra indicati, definisce anche le specifiche modalità di intervento ammesse per:

- gli edifici con tipologia produttiva o, comunque, non residenziale;
- gli edifici accessori recenti.

Ai gradi di intervento attribuiti agli edifici dalla tavola CS 3 è assegnata la seguente disciplina normativa:

I° grado di intervento - edifici di valore storico o monumentale

Persegue il mantenimento e la salvaguardia della struttura e del linguaggio originario degli *edifici di valore storico o comunque di valore testimoniale* di cui al capitolo 3.1 del Repertorio dei NAF.

E' attribuito agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39), gli interventi ammessi non possono eccedere il restauro e il risanamento conservativo. Per essi gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II dello stesso D.Lgs.

Di norma, trattandosi di mantenimento e salvaguardia dei caratteri originari degli edifici esistenti, gli interventi edilizi non faranno ricorso al *Repertorio*.

Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo, produttivo, altro utilizzo) presentasse anomalie rispetto alla configurazione originaria, è possibile procedere alla sua parziale ricodificazione sulla base di un'analisi storica dell'edificio, fatte salve le prescrizioni eventualmente dettate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

II° grado di intervento - edifici della matrice originaria o comunque da salvaguardare

Persegue la salvaguardia degli elementi originari della tradizione costruttiva locale o la reintroduzione degli elementi originari o di coerenza linguistica eventualmente perduti o compromessi. Tale approccio si persegue sia rispetto agli elementi della matrice originaria di origine rurale, sia per gli edifici di differente matrice riconosciuti comunque di valore perché afferenti a modelli architettonici successivi (800 e inizio novecento) comunque riconosciuti e codificati.

Esso attribuito agli *edifici della matrice originaria o comunque di valore*, che insistono sui sedimi originari e che mantengono variabili gradi di integrità della sagoma, del volume o degli elementi del linguaggio architettonico della tradizione (capitoli 3.2, 3.3.1 e 3.3.2 del *Repertorio dei NAF*).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia applicata a sedimi, volumi e geometrie originarie dell'edificio, fatte comunque salve le modalità, i limiti e le prescrizioni indicate al precedente art. 5.1.

Le possibilità di intervento sono diversamente modulate in rapporto al grado di integrità o contaminazione (linguistica o morfologica) degli edifici, da riconoscersi, in base ai criteri indicati dal *Repertorio dei NAF* (Capitolo 3), all'atto della presentazione del progetto edilizio. Sulla base di tale riconoscimento, da verificare a cura dell'Ufficio preposto al rilascio dei titoli edilizi o all'invio delle comunicazioni equipollenti previste dalla vigente normativa, sono dettate le seguenti modalità di intervento:

- A. per gli edifici **integri**, gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi propri degli edifici, **senza necessità di ricorso al Repertorio dei NAF**. Nei casi consentiti di modifica dello stato di fatto (ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di nuove aperture, ecc..), gli interventi dovranno utilizzare il linguaggio degli elementi formali e compositivi esistenti, sia per quanto riguarda gli elementi unitari del linguaggio (forma e dimensione delle aperture, tipologia dei coronamenti, dei serramenti, dei materiali, ecc..) sia della composizione architettonica (metrica di facciata, rapporti tra i fronti e le altezze, ecc..).
- B. per gli edifici che hanno subito **trasformazioni linguistiche** (contaminazione degli elementi di linguaggio o della metrica di facciata) gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi originari residui e al ripristino dei caratteri originari perduti. Di norma il riconoscimento degli elementi e del linguaggio architettonico da utilizzare è effettuato riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio. Nel caso in cui

tali caratteri non fossero più riconoscibili, anche solo per singoli elementi, si farà ricorso alle indicazioni del **Repertorio dei NAF**.

- C. per gli edifici che hanno subito **trasformazioni morfologiche** (modifiche della sagoma originaria, inserimento di corpi estranei di epoca recente, modifiche dell'andamento delle coperture, ecc..) gli interventi edilizi dovranno rimuovere gli elementi incoerenti con le morfologie del centro storico (coperture improprie, aggetti recenti o incoerenti, discontinuità di facciata estranee al linguaggio originario, ecc...), anche qualora ciò comporti una riduzione della consistenza volumetrica esistente, restituendo il maggior grado di coerenza possibile con i caratteri morfologici e linguistici dei NAF;

A tal fine il progetto dovrà prevedere, se necessario, la riconfigurazione volumetrica dell'involucro esterno, fatto salvo il rispetto del sedime originario della pianta dell'edificio e, di norma, dell'altezza esistente (ad eccezione della necessità di adeguamento degli elementi incongrui di copertura).

Il progetto dovrà riferirsi, generalmente, ai contenuti del **Repertorio dei NAF** per ogni elemento volumetrico dell'involucro (partiture di facciata, aperture, coperture, metrica ed elementi linguistici, ecc...) estraneo alla matrice originaria.

In ogni caso, per ogni modalità di intervento applicata, il ricorso al **Repertorio dei NAF** è sempre necessario ogni qual volta gli elementi del linguaggio originario siano da considerarsi irriconoscibili e non più desumibili dallo stato di fatto dell'edificio o su base documentale.

La ricodificazione delle aperture originarie, in genere sempre ammessa per rispondere ai requisiti igienico sanitari connessi all'agibilità degli edifici, deve comunque garantire la coerenza complessiva del linguaggio e della metrica dell'edificio rispetto alla matrice originaria del centro storico, anche con il ricorso ai tipi e ai modelli indicati dal **Repertorio dei NAF**.

III° grado di intervento - edifici recenti sufficientemente coerenti con la matrice originaria

E' attribuito gli *edifici con trasformazioni recenti sufficientemente coerenti o non in contrasto con la matrice originaria*, che insistono sui sedimi originari o su nuovi sedimi individuati in sede di edificazione (Capitolo 3.3.3 del **Repertorio dei NAF**).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia e dovranno uniformarsi ai linguaggi degli edifici esistenti, senza necessità di ricorso al Repertorio dei NAF. E' sempre ammesso il ricorso al Repertorio nel caso l'intervento rimoduli il linguaggio dell'intero edificio oppure nel caso debbano essere inseriti nuovi elementi (ad esempio tecnologici) non originariamente presenti

IV° grado di intervento - edifici recenti estranei alla matrice

E' attribuito agli edifici recenti estranei alla matrice originaria, riferibili al periodo tra il secondo dopoguerra ed oggi ed estranei alle tipologie e ai linguaggi dei Nuclei di Antica Formazione (Capitoli 3.4.1 del *Repertorio dei NAF*) .

Tali edifici , per tipologia ed epoca di costruzione, sono chiaramente estranei ai caratteri del tessuto storico e pur costituendo un elemento di frattura del quadro visuale dei NAF, presentano un evidente grado di inerzia o di impossibilità alla trasformazione verso linguaggi di mimesi con quelli del tradizione costruttiva locale.

Gli interventi di riqualificazione, modifica o manutenzione dell'involucro edilizio dovranno tendere, quindi, a non peggiorare (e se possibile migliorare) il loro rapporto con lo scenario visuale dei Nuclei di Antica Formazione senza perseguire atteggiamenti di mimesi con il linguaggio della matrice originaria.

La valorizzazione o la maggior qualificazione dell'involucro edilizio può avvenire all'interno di progetto di riqualificazione complessiva dell'edificio che proponga anche linguaggi qualificati dell'architettura contemporanea, utili a perseguire maggiori gradi di valore dello scenario visuale esistente. In tal caso il giudizio di integrazione paesaggistica dell'intervento non deve riferirsi alla coerenza dei linguaggi o dei materiali utilizzati rispetto a quelli della tradizione, ma riferirsi unicamente al grado di miglioramento visuale e paesaggistico del contesto ottenuto dall'intervento.

Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali di conformità con il tessuto storico, evitando l'uso di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..), se non già appartenenti ad un linguaggio codificato proprio dell'edificio.

Il grado di intervento massimo è quello della sostituzione edilizia:

- nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie, con rispetto del sedime esistente (fatta salva la possibilità di assentire traslazioni che migliorino il rapporto con i sedimi viari o gli spazi pubblici antistante);
- nel caso di edifici isolati, anche tramite traslazione del sedime e modifica della sagoma, nel rispetto dell'altezza esistente, se finalizzata alla migliore integrazione dell'edificio nel contesto.

Per gli edifici inseriti in cortine edilizie e altezza maggiore di 3 piani fuori terra non ne è ammessa la sostituzione della copertura piana con coperture a falda.

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la modifica di coperture esistenti con nuovi modelli (ad esempio da mansarda alla francese a copertura a falde) è ammesso solo all'interno di un progetto di riqualificazione complessiva dell'involucro esterno, secondo i criteri di maggior qualificazione architettonica definito ai precedenti commi.

V grado di intervento - edifici recenti "da assumere" come coerenti con la matrice originaria

E' attribuito per gli interventi edilizi su edifici che, pur estranei ai caratteri della matrice originaria, sono stati realizzati in epoca relativamente recente con progetti di disegno urbano o edilizio che hanno determinato la percezione di un nuovo ordine urbano. Essi, pertanto, si differenziano da quelli del grado IV° perché la loro estraneità determina, comunque, un ordine urbano e architettonico ormai irrinunciabile nel contesto visuale del centro storico. (capitolo 3.4.3 del Repertorio del Centro Storico).

Questi edifici (catalogati dalla tavola CS.1 sulla base dei criteri indicati dal *Repertorio dei NAF*) sono caratterizzati da un disegno architettonico e da una dislocazione che "organizzano" la scena visuale del Nucleo di Antica Formazione, a prescindere dai caratteri fisici dell'ingombro edilizio.

Per tali edifici, considerando la sostituzione edilizia una possibilità residuale (trattandosi di edifici recenti), gli interventi edilizi soggiacciono unicamente ad un vincolo di coerenza con il linguaggio architettonico originario o con le linee di visuale da essi generate.

In alcuni casi la pianificazione di dettaglio del Nucleo di antica Formazione può considerarli, in modo esplicito, tra gli episodi edilizi di contesto da considerare negli eventuali limitrofi interventi di riqualificazione urbana.

VI grado di intervento - rustici rurali della matrice originaria

E' attribuito per il recupero, a fini urbani e per le funzioni ammesse nei NAF, dei *rustici rurali della matrice originaria* (stalle, fienili, granai, ecc.- capitolo 3.5 del *Repertorio dei NAF*).

L'intervento può interessare anche rustici di modesta entità architettonica se inseriti o integrati nei corpi residenziali principali.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia, fatte salve le eccezioni indicate al precedente art. 5.1.

Nel caso occorra introdurre nuove partiture orizzontali per l'utilizzo di spazi esistenti a tutt'altezza, oppure nei casi in cui occorra ridefinire la partitura di facciata per garantire i requisiti

igienico sanitari, l'intervento progettuale dovrà proporre, preferibilmente, un disegno coerente con l'originario rapporto tra i vuoti e i pieni di facciata, secondo i criteri indicati al paragrafo 5.2 del *Repertorio dei NAF*.

Edifici a tipologia produttiva

Per gli edifici a tipologia produttiva o comunque non residenziale (capitolo 3.4.2 del *Repertorio del Centro Storico*), fatta salva la possibilità di riutilizzo per la destinazione originaria o per funzioni compatibili con la residenza, ne è comunque sempre ammessa la riconversione residenziale (e funzioni compatibili), anche previa demolizione e ricostruzione all'interno dei sedimi esistenti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e del diritto di terzi.

Laddove la demolizione e ricostruzione consenta la realizzazione di un edificio a tipologia residenziale, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei tipi e dei modelli indicati dal *Repertorio del Centro Storico*, fatto salvo il caso in cui l'edificazione comporti la necessità di integrazione tipologica, funzionale e/o di linguaggio, con edifici limitrofi. In tal caso la riedificazione terrà conto della possibilità oggettive di integrazione coerente con l'edificato preesistente.

L'altezza massima derivante dalla demolizione con ricostruzione non potrà essere superiore a due piani fuori terra ed in ogni caso a quella degli edifici confinanti.

Edifici accessori recenti

Per gli edifici accessori recenti non di derivazione storica regolarmente realizzati (box per autovetture, ripostiglio, ricoveri attrezzi, depositi di piccola dimensione – capitolo 3.6 del *Repertorio dei NAF*), sono possibili interventi di riqualificazione architettonica e funzionale, anche tramite demolizione e ricostruzione, linguisticamente coerente con gli elementi morfo-tipologici riassunti nel *Repertorio dei NAF*.

Di norma tale riqualificazione avviene con il riutilizzo del sedime e della sagoma esistenti, fatte salve le ulteriori possibilità, anche di incremento della superficie coperta o del Volume geometrico, ammesse dal paragrafo 5.8.1 del *Repertorio dei NAF*.

Per gli edifici accessori recenti non di derivazione storica che siano connotati da evidenti elementi di qualità architettonica o stilistica, riferiti a linguaggi riconosciuti dell'architettura, ne è previsto il mantenimento. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno utilizzare elementi coerenti con il linguaggio originario dello stesso edificio.

4.3 RISPONDENZA DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI GRADI DI INTERVENTO ASSEGNATI

In sede di presentazione del progetto edilizio è fatta salva la possibilità che l'analisi di dettaglio di cui all'ultimo comma del precedente articolo 4.1, condotta secondo i criteri e le chiavi di lettura indicati dal capitolo 3 del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel NAF, dimostri l'appartenenza dell'edificio (o di porzioni di esso) ad una categoria di lettura diversa da quella attribuita dalla tavola CS1, motivando una richiesta di una più coerente classificazione dell'edificio all'interno delle categorie indicate dal capitolo 3 del *Repertorio del NAF* e riprese dalla stessa tavola CS1.

Laddove la proposta di riclassificazione dell'edificio sia verificata e avallata positivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale o dall'ufficio competente al rilascio del titolo edilizio (previo parere consultivo della Commissione del paesaggio, laddove costituita) il progetto potrà essere articolato facendo riferimento alla nuova classificazione considerata più coerente.

In tal caso l'attribuzione di una diversa classificazione all'edificio (rispetto a quello della tavola CS.1) e il conseguentemente utilizzo di un corrispondente diverso grado di intervento rispetto a quello indicato dalla tavola CS3, non costituisce Variante al PGT.

4.4 SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI

Nel caso in cui l'ultimo piano esistente degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione non possieda i requisiti di altezza utili all'agibilità a fini residenziali, al solo fine del raggiungimento di tali requisiti, è possibile aumentarne l'altezza di gronda e di colmo entro un limite massimo di 50 cm, sempre che:

- l'incremento di altezza non determini un supero di altezza rispetto agli edifici confinanti;
- gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso posto al confine (se esistente), secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio dei NAF*;

Al fine di consentire l'utilizzo di edifici di cortine edilizie ad un solo piano, l'adeguamento degli andamenti di copertura può comportare l'incremento del numero dei piani esistenti solo alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia ad un solo piano fuori terra e sia inserito in una cortina edilizia continua ove siano già presenti, ai due confini di testata, edifici di due o tre piani d'altezza;
- che gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- che l'incremento di altezza sia limitato ad un solo piano;

- che i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso tra i due a confine, secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio dei NAF*.

Per gli interventi di cui al presente grado è sempre obbligatorio il riferimento ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio dei NAF*.

4.5 AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...).

Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché le aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati con materiali tradizionali quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte che non siano inserite in comparti architettonici di particolare valore storico architettonico (cioè che non siano pertinenze di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di edifici integri della matrice originaria) è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamino, per forma, colori e finitura le pavimentazioni tradizionali.

Per le pavimentazioni esterne esistenti, realizzate con materiali non ammessi o comunque ritenuti inadeguati sulla base delle indicazioni del *Repertorio dei NAF*, si prescrive, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio principale, la loro sostituzione con pavimentazioni di carattere tradizionale o comunque ritenute idonee.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle corti.

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici originari nonché la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

4.7 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Non sono soggetti al reperimento delle quantità di parcheggio di cui al comma precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di singole unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

Parimenti nel Nucleo di Antica formazione l'insediamento di attività di vicinato, di attività ricettive, di servizi privati di interesse generale, nonché di attività paracommerciali di cui all'art.5 delle NdA del PdR, non determina mai la necessità di reperimento di posti auto privati.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto.

Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

La costruzione di autorimesse interrato all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

4.8 SPAZI ORDINATORI DELLO SCENARIO URBANO DA VALORIZZARE

Gli spazi pubblici dei Nuclei di Antica Formazione (sedimi di strade e piazze) sono considerati elementi ordinatori dello scenario urbano.

Per essi si prevede la riqualificazione attraverso operazioni di pavimentazione e arredo urbano in linea con quanto previsto dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi per i Nuclei di Antica Formazione o in continuità con precedenti interventi di qualità già realizzati dal Comune.

L'indicazione non costituisce un vincolo di intervento o un'indicazione di priorità per l'Amministrazione Comunale, che potrà scandire gli interventi in base alle proprie disponibilità di bilancio.

E' tuttavia vietato realizzare nuove pavimentazioni in asfalto o cemento o comunque pavimentazioni diverse da quelle indicate nel Repertorio, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di pavimentazioni esistenti.

Resta comunque ammessa la pavimentazione in asfalto per gli elementi principali della viabilità comunale.

I manufatti o gli elementi della tradizione locale (fontane, statue, manufatti del reticolo idrico minore, ecc...) eventualmente posti su spazio pubblico sono assoggettati a vincolo di conservazione.

4.9 SPAZI E SERVIZI PUBBLICI NEL CENTRO STORICO

Negli edifici del Nucleo di Antica Formazione è sempre consentito l'insediamento di servizi pubblici.

Il Piano dei Servizi individua i servizi attualmente insediati.

L'eventuale indicazione, nel Piano dei Servizi, di specifiche destinazioni pubbliche per gli edifici del NAF non ne impedisce l'utilizzo per altre e diverse funzioni pubbliche, che sono da considerarsi sempre ammissibili senza necessità di motivata deliberazione di cui al comma 15 art.9 l.r. 12/05.

4.10 RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni dettate all'art. 5.1 delle presenti norme o dal *Repertorio dei NAF*.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti degli edifici che prospettano la pubblica via, è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile, sia l'altezza all'imposta di gronda sia l'altezza di colmo esistenti, restando unicamente ammesso l'incremento di altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, che comunque dovrà essere contenuto il più possibile all'interno dello spessore delle strutture lignee di copertura o comunque all'interno della struttura portante di copertura, al fine di non determinare spessori di gronda non conformi a quelli della tradizione costruttiva locale.

Di norma, il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve avvenire senza alterazione del volume geometrico e della sagoma preesistenti, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme, mantenendo inalterate le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini, solo per aeroilluminare i vani di sottotetto abitabili, secondo le modalità dettate dal Repertorio dei NAF.

Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.

Non è ammessa la realizzazione di balconcini di copertura, anche ricavati come sfondati o "tasche" di copertura.

4.11 ULTERIORI INDICAZIONI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO DEL CENTRO STORICO

Per tutti gli interventi devono essere conservati tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio quali elementi scultorei e pittorici presenti sui fronti degli edifici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.). In alternativa alla loro conservazione ne è possibile la ricollocazione in altra posizione idonea a valorizzarli.

ART. 5 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**A) PIANI DI RECUPERO O ATTUATIVI INDIVIDUATI DALLE TAVOLE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

La tavola CS3 individua specifici ambiti soggetti a pianificazione attuativa, secondo la disciplina per essi specificatamente dettate dalle Schede degli Ambiti ad Attuazione Coordinata del Nucleo di Antica Formazione.

Ai sensi del comma 1-bis art. 14 l.r. 12/05, la modalità di attuazione di tali ambiti, se conforme al PGT,..... *è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001 fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato.*

Le quantità indicate nelle schede di cui al primo comma, se riferite alla consistenza edilizia esistente (SL, V, altezze, ecc..) sono da intendersi indicative. Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica debba riferirsi alle consistenze esistenti, saranno considerate le consistenze edilizie effettive, quali risultanti dal rilievo di dettaglio degli edifici regolarmente realizzati o assentiti.

La stessa Tavola CS.3 dei Nuclei di Antica Formazione individua all'interno degli interventi soggetti a Piano di Recupero anche l'edificio attestato su Piazza del Carroccio per cui è prevista la demolizione con ricostruzione finalizzata a ridefinire l'allineamento dello stesso edificio e il suo rapporto con l'antistante Piazza del Carroccio.

Per questo ambito le capacità insediative derivano da precedenti atti di pianificazione attuativa approvati dal Comune. La destinazione funzionale è comunque quella prevista per l'interno NAF. Per tale ambito le modalità di ricostruzione dell'edificio, da demolire, sono riepilogate nell'apposita scheda del fascicolo delle Schede degli Ambiti ad Attuazione Coordinata del Nucleo di Antica Formazione. L'intervento previsto risponde alla necessità di riordino urbano e completamento del disegno di Piazza del Carroccio, anche in relazione alla sistemazione e riqualificazione delle percorrenze pedonali o miste (viarie e pedonali) che la interessano. In caso di inerzia della proprietà all'intervento, è possibile procedere, da parte dell'Amministrazione Comunale, a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, anche previa acquisizione forzata dell'area.

In tutti i casi è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire modifiche nelle modalità attuative indicate dalle schede di attuazione coordinate all'interno dei NAF, senza che ciò comporti variante al

PGT, se ritenute migliorative dell'assetto di progetto dalle stesse schematizzato o se utili a rimuovere ostacoli all'attuazione degli interventi, fatto salvo che l'eventuale incremento delle capacità edificatorie non ecceda il 10% di quelli previsti dalle suddette schede.

B) ULTERIORI PIANI DI RECUPERO NON INDIVIDUATI DALLE TAVOLE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e con motivato parere, può sempre individuare all'interno del Nucleo di Antica Formazione nuovi ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalla tavola CS3;
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal Repertorio;
- divieto di realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati, fatte salve le porzioni seminterrate necessarie per raccordare le livellette inclinate della viabilità esistente con l'andamento orizzontale dei solai interni. Di norma, la quota di calpestio del primo piano abitabile fuori terra dovrà avere un dislivello non superiore a 20 cm rispetto alla quota di accesso dalla pubblica.

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

SL: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele (in termini di sagoma e di sedime) di edifici a tipologia residenziale.

IC: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre realizzabili entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;

H max: pari all'esistente.