



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

PIANO DELLE REGOLE

R.2 - Nuclei di antica formazione: categorie di intervento

Scala 1: 1.000
2009

Adottato con delibera del C.C. n°
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°
del

Il Responsabile del Procedimento

Publicato sul B.U.R.L. n°
del

Il Segretario

PROGETTISTI

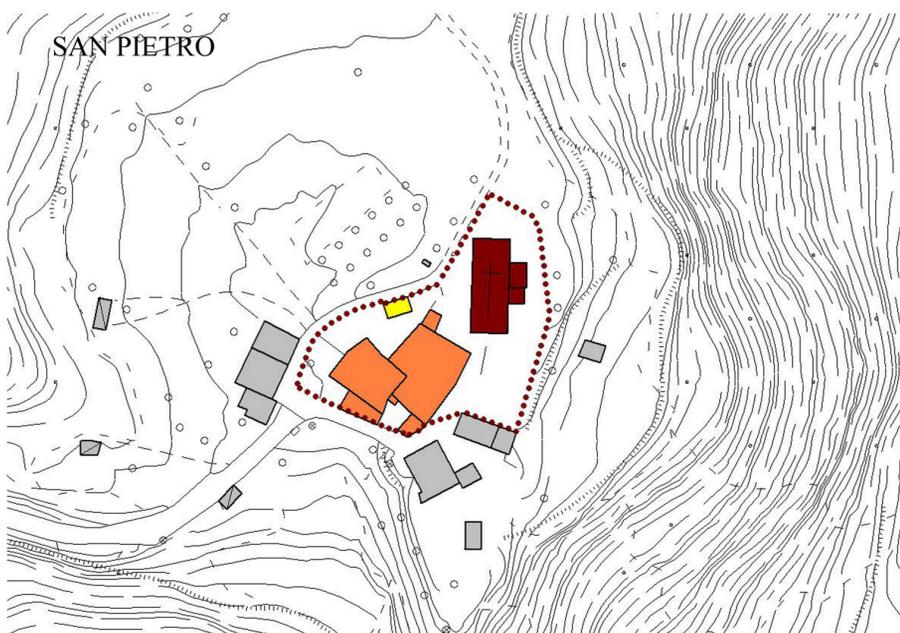
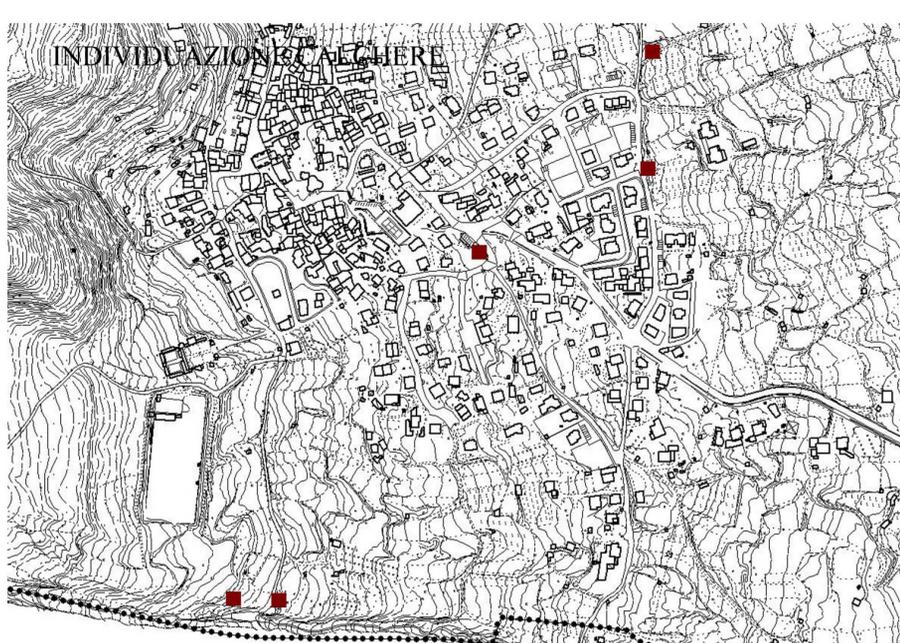
Arch. Gianni Prandini, Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani
Arch. Fabio Facchetti
Geom. Battista Prandini
Ing. Federico Santicoli

CONSULENTI

Dott. Geol. Luca Albertelli
Dott. Agr. Diego Balduzzi
Dott. Fulvio Bottarelli
Dott. Davide Gerevini



A1 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico e le "calchere" come elementi storico-testimoniali della cultura materiale del luogo. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la straordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall' art. 8 delle NTA, ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari. L'eliminazione delle superfacciate prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.



A2 - FABBRICATI DI VALORE STORICO, AMBIENTALE E TIPOLOGICO

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati e loggiati. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati ovvero rappresentano esempi particolarmente significativi dal punto di vista architettonico e/o tipologico. Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio. Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio. La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel piano attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume e della s.l.p. esistenti. In caso di piano attuativo, il progetto è sottoposto a parere della commissione del Paesaggio. E' vietata la chiusura di logge e porticati definiti se non in caso di piano attuativo. Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non relativamente ai fronti visibili dalle pubbliche vie.



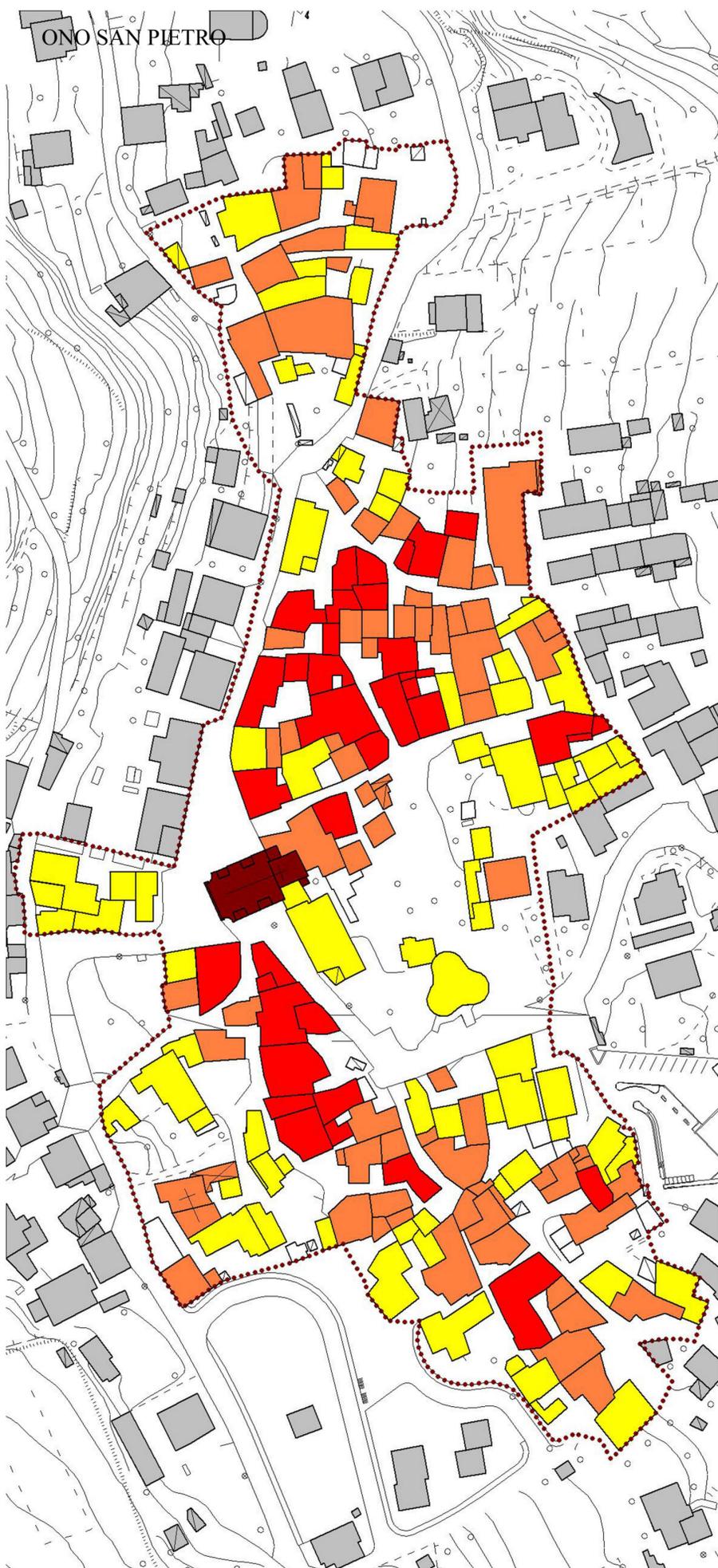
A3 - EDIFICI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata. Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 8 delle NTA. Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e che lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali. E' ammessa la chiusura di logge e porticati che rispetti la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al comma 8 dell'art.52 delle NTA. Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale. Previa approvazione di piano attuativo, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente; in tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.



A4 - FABBRICATI GIÀ PROFONDAMENTE TRASFORMATI O NUOVI PRIVI DI VALORE AMBIENTALE

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 8; la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato comma 8 dell'art. 52 delle NTA. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e s.l.p. esistenti, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.



- Categoria A1
- Categoria A2
- Categoria A3
- Categoria A4
- Calchere - Categoria A1