

COMUNE DI SERGNANO
Provincia di Cremona

COMUNE DI SERGNANO	
09 FEB. 2019	
PROT. 000129	
CAT. V.1	CL. 3 FASC.

PIANO DI RECUPERO "Via Indipendenza II"

(ai sensi della Legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni)

Immobili a destinazione residenziale in Via
Indipendenza n. 22

Allegato B – Documentazione cartografica e normativa

Proponenti:

SAMARANI MARIA LUCIA, *Maria Lucia Samarani*
MARGHERITI GIUSEPPINA, *Giuseppina Margheriti*
MARGHERITI SAMUELE, *Samuele Margheriti*
VAIRANI SERGIO, *Sergio Vairani*

Progettista:

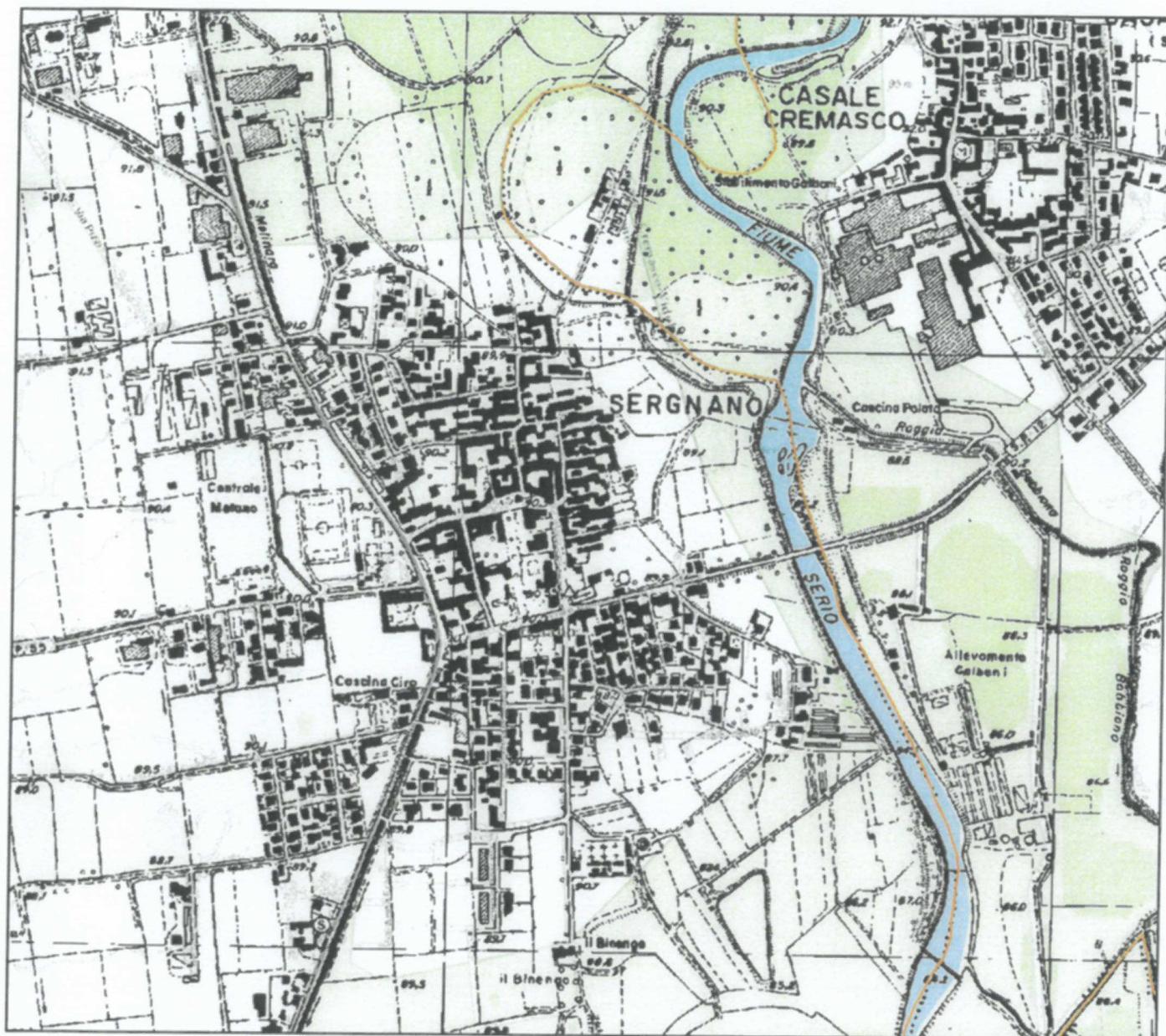
Arch. BASSANO TIRONI, (Ordine Prov. di Bergamo n. 1119)
con sede a Caravaggio (Bg) Via Bianchi n. 6/c



Sergnano, 30/01/2019

Elaborazione della mappa catastale che non sostituisce l'originale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate

Carta tecnica regionale



300m

1:10.000



Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale - Territoriale - Direttore DOTT. MARCO SIMONAZZI

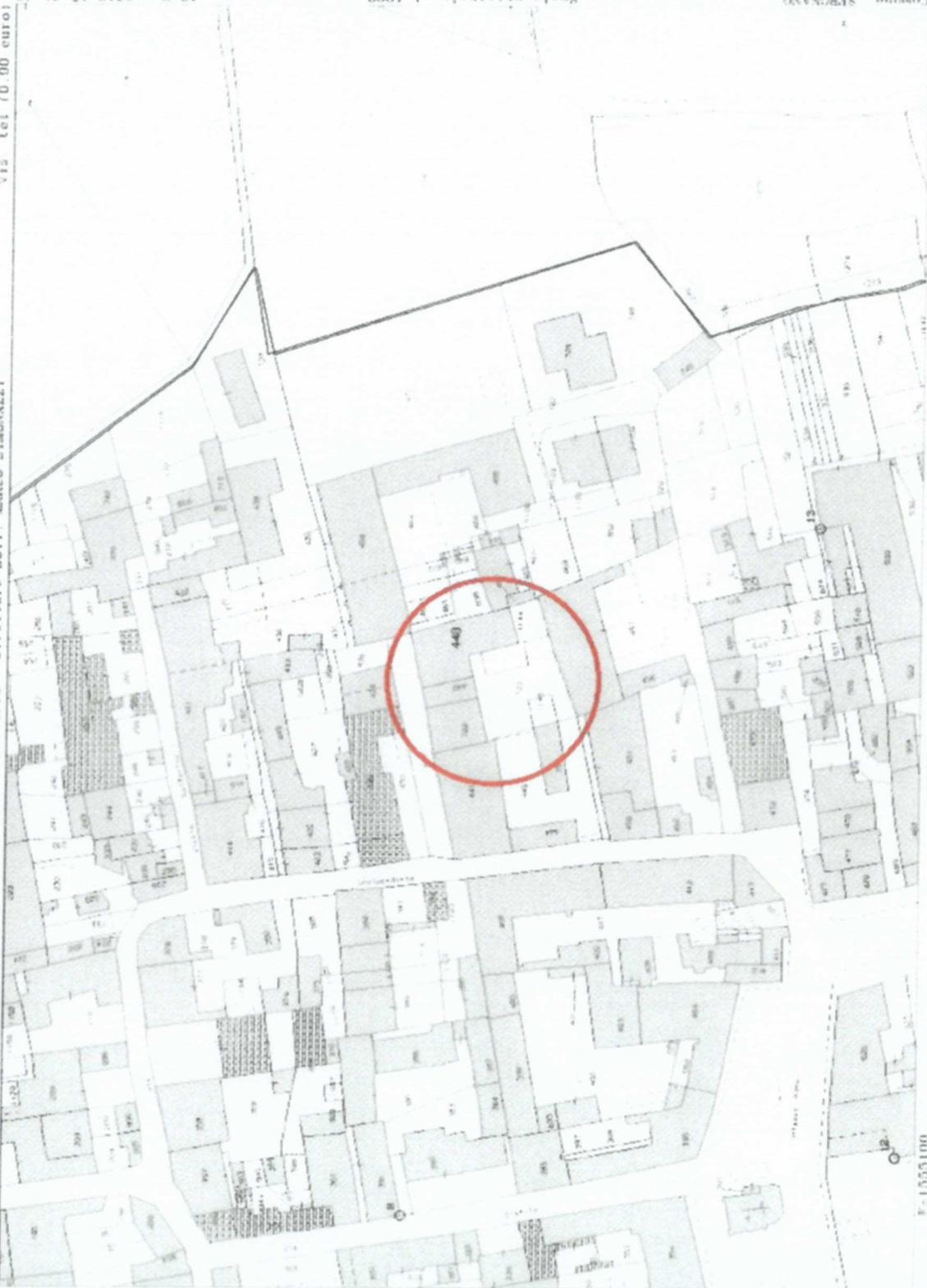
Visa tel. (0.00 euro)

10-Gen-2019 15 31 40
Pag. n. F215004 2019

Scala originale 1:1000
Dimensione cartina 261 000 x 189 000 m+111

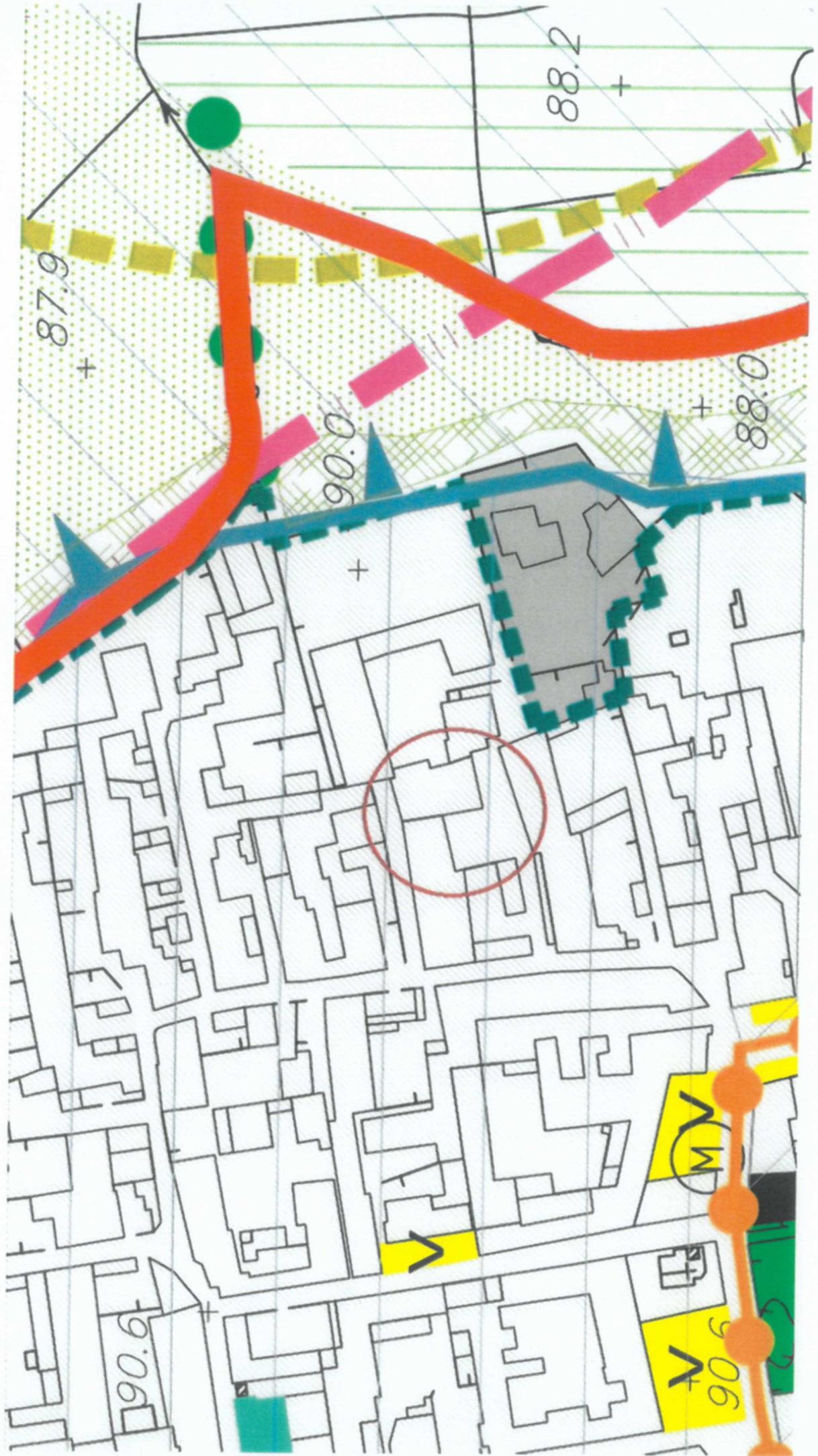
Comune SEREGNANO
Foglio 12

Particella 148



N. 5030000

F. 1555100



STRALCIO NORME TECNICHE PIANO DELLE REGOLE

Relative all'ambito del Piano di recupero

ART. 17 - PRESCRIZIONI GENERALI

In tutti gli interventi sia di manutenzione, di restauro, di ristrutturazione o mediante piano di recupero riguardanti tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali, oltre a quelli censiti nelle tavole degli elementi particolari.

In modo specifico sono da salvaguardare con restauro:

- volte in muratura (a crociera, a vela, a botte, ad ombrello, ecc.);
- portali ed elementi decorativi in pietra;
- aggetti o balconate originali in pietra;
- apparato decorativo originario;
- santelle e dipinti;
- gli elementi individuati nelle tavole come elementi da salvaguardare;
- le murature e le cortine murarie individuate nelle tavole come elementi particolari, dovranno essere conservate attraverso operazioni di restauro, non potranno essere scrostate e reintonacate ma conservate nel loro aspetto senza alterare o modificare la composizione dei materiali; potranno essere consentite aperture pedonali e carraie solo se strettamente necessarie.

Inoltre:

- i serramenti ed i portoncini di ingresso dovranno essere realizzati in legno o simil legno, mentre per le aperture dei negozi è ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in alluminio, ferro o legno verniciati con colori tradizionali, le eventuali saracinesche non dovranno essere cieche ma del tipo a maglia;
- l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno o simil legno;
- le pitturazioni dovranno essere a calce o con prodotti ai silicati, con esclusione di pitture plastiche;
- le gronde dovranno essere in legno o intonacate seguendo la modanatura preesistente;
- le coperture dovranno essere inclinate e protette con i tradizionali coppi in cotto o in cemento tipo coppo o con coperture compatibili in colore cotto (tegole canadesi, lamiera coibentate effetto coppo, portoghesi, cemento colorato o in pasta di tipo invecchiato, o di imitazione coppo);
- qualora non sia possibile il recupero delle banchine delle finestre in pietra o marmo dovranno essere riproposte dello stesso materiale e con lo stesso profilo;
- sono vietati i nuovi balconi e la costruzione di qualsiasi elemento architettonico non consono all'edilizia storica tradizionale;
- negli orti, broli, giardini e cortili individuati nelle tavole e comunque nelle aree pertinenziali sono ammessi, nella salvaguardia delle alberature esistenti, locali tecnologici ed accessori (centrali termiche, cantinole, ecc.) anche fuori dalla proiezione del fabbricato principale per un massimo del 10% della superficie coperta dell'edificio principale. In ogni caso tali operazioni saranno subordinate al progetto dettagliato delle sistemazioni a terra;
- i portici e le logge da salvaguardare con ristrutturazione riportati nelle tavole degli elementi da salvaguardare, prescrizioni, non potranno essere tamponati. La loro profondità potrà essere ridotta del 25% solo per ricavare servizi igienici e collegamenti chiusi per i piani superiori, purché non si riduca l'aero-illuminazione naturale diretta dei locali prospicienti a meno di 1/12 della superficie di pavimento, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- i portici e le logge da salvaguardare con restauro riportate nelle tavole degli elementi da salvaguardare, prescrizioni, non potranno in alcun modo essere tamponati. Solo eccezionalmente potranno essere consentite chiusure a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura, purché l'intervento non determini un peggioramento dei rapporti aeroilluminanti diretti dei locali esistenti e di quelli di nuova istituzione, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;

Sono vietate le recinzioni interne ai broli, giardini, cortili.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati e dei cortili dove preesistenti in pietra od acciottolato devono essere conservate e ripristinate.

Le nuove eventuali pavimentazioni dovranno essere autorizzate e risultare consone alle caratteristiche storico-ambientali del contesto.

Gli interventi edilizi, qualora non vengano supportati da piano di recupero, sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate per ogni edificio, in relazione alle diverse categorie tipologiche ed allo stato di conservazione dell'impianto ed agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

A maggiore specificazione del termine : "elemento architettonico non consono all'edilizia tradizionale" si intende che sono vietate le installazioni di antenne paraboliche e condizionatori sulle facciate prospicienti le pubbliche vie.

L'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici sui tetti dovrà essere parallela alla pendenza e integrata alla copertura e non potrà superare il 50% dell'estensione del tetto stesso.

Sono vietate nella zona A le installazioni di antenne per radiotelefonica di qualunque tipo.

Nella zona A devono essere previsti sistemi di illuminazione pubblica a basso consumo

Nelle zone perimetrate come centri storici per ottimizzare l'uso delle acque meteoriche, a fini irrigui, è possibile mettere in opera, nelle aree libere, cisterne interrato di raccolta dell'acqua piovana.

La loro realizzazione deve essere preceduta dallo studio delle sistemazioni a terra che comprenda tutta l'area di proprietà.

Nei broli e negli orti sono ammessi ricoveri per autovetture totalmente interrati fino ad un massimo di 1mq./10 mc. di costruzione residenziale di pertinenza qualora non esistano rustici o accessori recuperabili allo scopo.

La loro realizzazione deve essere preceduta da uno studio delle sistemazioni a terra, che comprenda tutta l'area di proprietà.

Nell'ambito di P.A o Piano di recupero potranno essere consentiti ricoveri per autovetture fuori terra ,purchè vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e gli interventi siano attuati nella misura di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122 (mq 1 ogni 10 mc. di costruzione). e con le caratteristiche di cui **al'art. 14.6 punto e.** con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.;

In particolare, per quanto riguarda la destinazione d'uso ammessa si attribuisce alle diverse "tipologie edilizie" la destinazione che maggiormente risulta confacente e compatibile col manufatto edilizio al fine del suo miglior riutilizzo nel rispetto dei valori storico - architettonici - ambientali.

Negozi e attività commerciali sono ammessi nel limite degli esercizi di vicinato.

Le "modalità d'intervento" sono invece definite in considerazione oltre che delle categorie tipologiche, dei valori storico architettonici del manufatto e del loro stato di compromissione tipologica, nell'ottica del recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dell'esistente.

Le modalità d'intervento sono prescritte nelle tavole.

Per il recupero dei sottotetti esistenti valgono le norme della L.R. 20/2005 e della L.R. 12/2005, purchè nei limiti di altezza massima contenuti nel presente articolo.

17.1 - CATEGORIE TIPOLOGICHE E DESTINAZIONI D'USO

(rif. Tavole I.B.4 del Documento di Piano)

17.1.A - CHIESE

Sono gli edifici speciali a carattere religioso.

Destinazioni d'uso ammesse

Si conferma la destinazione in atto.

Qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse collettivo che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

17.1.B - PALAZZI E CASE PADRONALI

Sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle famiglie agiate.

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

Destinazioni d'uso ammesse

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Qualora venga richiesto il mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere adibiti a sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità a scala urbana.

Oltre alla destinazione tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, studi professionali e per attività commerciali che siano compatibili con le strutture edilizie esistenti.

17.1.C - RUSTICI DI PALAZZI E CASE PADRONALI

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che sempre hanno avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

Destinazioni d'uso ammesse

Tali corpi di fabbrica possono divenire patrimonio di godimento pubblico e pertanto sedi di servizi pubblici e di pubblica utilità. Possono avere una riconversione in residenza, in commerciale, depositi, magazzini, non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo, prescritte dai rispettivi regolamenti, compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sugli edifici e spazi liberi del vecchio nucleo indicate dalle norme del P.G.T.

17.1.D - CASE A CORTE URBANA E RURALE

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile a volte molto piccolo e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

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

Elementi principali caratterizzanti la tipologia sono l'articolazione del fabbricato in corpi a "L", a "C" oppure a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili o direttamente dall'alloggio.

I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale interne o ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. Il cortile, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione ammessa è la residenza.

Sono ammesse inoltre le attività terziarie, commerciali, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

17.1.E - RUSTICI DI CASE A CORTE

Sono i corpi di fabbrica facenti parte di case a corte tuttora destinati ad attività in diretta relazione con il corpo principale del fabbricato.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni attuali sono varie attività, anche agricole o artigianali. Nella loro eventuale riconversione d'uso sono ammessi residenze, servizi alla residenza, attività terziarie, commerciali, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

17.1.F - TIPOLOGIE DIVERSE (FINE '800 / INIZIO '900)

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica sono stati edificati a volte sul sedime delle costruzioni originarie all'interno del nucleo di antica formazione.

Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, essendo a volte equiparabili alle case a corte; tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione prevalente è la residenza.

E' comunque ammessa la destinazione terziaria (commercio e uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

17.1.G - EDILIZIA CONTEMPORANEA E EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI

Sono gli edifici costruiti in gran parte in questo secondo dopoguerra, sostituendo a volte il tessuto originario o su aree libere, che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto al carattere dominante del vecchio nucleo e la tipologia più ricorrente.

Sono gli edifici ristrutturati profondamente o ricostruiti totalmente recentemente, a volte con assetti planialtimetrici diversi da quelli originari, ma che si presentano come omogenei rispetto al carattere del centro.

Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione prevalente è la residenza.

E' ammessa comunque la destinazione terziaria (commercio e uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

17.1.H - FABBRICATI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono quei capannoni o magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi alla fine dell'Ottocento, nel secolo scorso o che hanno preso il posto di fabbricati una volta agricoli e che si sono incastrati nel tessuto residenziale storico.

Destinazioni d'uso ammesse

E' ammessa la trasformazione in residenza, attività artigianali, depositi, magazzini di ogni attività produttiva non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo prescritte dai relativi regolamenti data la loro ridotta dimensione e anche seguendo le modalità di intervento successive.

Sono vietate tutte le lavorazioni di sostanze chimiche ed attività indicate quali industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/94.

17.1.I - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

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

Destinazioni d'uso ammesse

Permane la destinazione in atto.

E' ammessa la trasformazione in residenza quando sia assicurata all'interno della proprietà l'esistenza di box o ricoveri autovettura nella dimensione stabilita dalla L.122/89 (1 mq ogni 10 mc).

17.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

(Riferimento TAV.3.3.1-3.3.2-3.3.3 del Piano delle Regole)

Per le modalità di intervento nella zona "A" valgono le definizioni degli interventi edilizi stabilite dall'art.31 della legge 457 / 1978, dall' art. 27 della L.R. 12/2005 e dall' art. 29 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, con le seguenti ulteriori precisazioni che tengono conto delle categorie tipologiche degli interventi avvenuti e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

17.2.A - CHIESE

Restauro monumentale:

Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti e fatto salvo quanto prescritto dall'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004, gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- 1) l'eliminazione delle superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente;
- 2) la conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, ecc.);
- 3) la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale;
- 4) la conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- 5) il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni originari, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità;

6) la conservazione degli elementi architettonici che contribuiscono a caratterizzare la tipologia dell'edificio quali muri di cinta, cancellate, terrazzamenti, con ripristino e salvaguardia degli spazi esterni pertinenziali sia nella destinazione d'uso che nel disegno ed uso dei materiali di spazi scoperti pavimentati;

7) la conservazione e salvaguardia di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri con scenari, edicole, lapidi antiche, meridiane, ecc.;

8) gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica, ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio. Analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali;

9) la conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

17.2.B - PALAZZI - CASE PADRONALI

Restauro tipologico:

Fatta salva la definizione di cui all'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004, il restauro tipologico è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Si prescrive in particolare:

il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volte, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari.

Sono confermate le prescrizioni di cui al "restauro monumentale" relativamente ai punti 1, 2, 4, e 7.

E' prevista la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, in particolare delle volte e dei solai lignei pregiati (cassettonati, con travi intarsiate, ecc.), dei portali, banchine dei davanzali e mensole dei balconi in pietra, delle pavimentazioni particolari.

E' vietata la creazione di nuovi balconi. La conservazione delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali.

Le strutture ammalorate dovranno essere consolidate e recuperate.

I solai in legno, non pregiati, particolarmente degradati potranno essere sostituiti da nuovi con materiali e tecniche analoghe alle esistenti e di massima con lo stesso piano di imposta, che potrà peraltro essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali, nel rispetto delle aperture interne ed esterne esistenti.

Inoltre i muri esterni dovranno essere intonacati con metodi tradizionali, i serramenti esterni dovranno essere in legno e l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante o persiane in legno.

La struttura della copertura dovrà essere in legno e così come le gronde e qualora la gronda preesistente sia costituita da modanatura intonacata, questa dovrà essere ripristinata.

Le coperture dovranno essere inclinate e protette superiormente con manufatti esclusivamente in cotto tradizionale o in tegole tipo coppo.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in acciottolato o in pietra naturale o pavimentazioni compatibili con la struttura storico ambientale con esclusione di manti bituminosi o di asfalto.

L'eventuale tamponamento di logge e portici conseguente ad accertate necessità funzionali e distributive, dovrà essere realizzato solo con vetrate sorrette da elementi di sostegno in legno o in ferro posizionate arretrate rispetto al filo esterno in modo da lasciare leggibile l'orditura dei pilastri o colonne ed ogni elemento architettonico significativo.

Sono ammessi adeguamenti tecnologici e servizi igienici necessari per sopperire alle carenze funzionali, oltre all'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio purché non interessino locali con volte o con soffitti lignei pregiati e che non sporgano dai profili delle falde del tetto.

La modifica e la variazione del numero delle unità immobiliari sarà ammessa solo se compatibile con la salvaguardia dell'immobile e con gli obiettivi del restauro.

La modifica del distributivo interno è ammessa limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze) fatta salva la possibilità di creare nuove aperture di collegamento nei muri portanti, per accertate necessità e per una larghezza massima di 1.00 m.

Sono ammessi i recuperi dei sottotetti, purché nei limiti di altezze massime stabilite dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità, con l'applicazione delle L.R. 20/2005, a condizione che sussistano minime condizioni di abitabilità e che non comportino modifiche di facciata, salvo la creazione di lucernari della larghezza massima di mt. 0,50 per 1,00.

Ai fini della salvaguardia dell'edilizia antica di pregio che richiede operazioni di restauro, saranno ammesse deroghe all'altezza minima interna dei locali, ai rapporti aeroilluminanti, alla dimensione minima dei locali d'abitazione anche in considerazione del fatto che un intervento di restauro comporta comunque, ed in termini indiscutibili, miglioramenti igienici.

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

Sono assoggettati a questa modalità di intervento i palazzi e le case padronali e alcuni loro rustici.

17.2.C-D-E-F - CASE PADRONALI - RUSTICI DI PALAZZI E CASE PADRONALI - CASE A CORTE URBANE E RURALI – RUSTICI DI CASE A CORTE

Risanamento conservativo:

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio.

Oltre a quanto previsto per il "restauro tipologico", sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

– il rinnovo o la sostituzione delle strutture orizzontali (solai), di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.). In questi casi, il piano di imposta potrà essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali;

– l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante, le nuove aperture dovranno uniformarsi, per dimensione e rapporti compositivi e materiali impiegati, ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale, al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;

– la formazione di aperture con larghezza di massima non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie;

– l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde interne della copertura rispetto alla strada, senza formazione di abbaini;

– la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;

– la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro.

I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento i rustici dei palazzi e case padronali, alcune case a corte e le tipologie di fine '800 e inizio '900.

17.2.G - CASE A CORTE

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si prescrive di:

- a) conservare degli elementi architettonici originali superstiti;
- b) non alterare i profili esistenti;
- c) rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente;

Oltre a quanto previsto con gli interventi precedenti sono ammessi:

d a) Il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento altimetrico delle strutture orizzontali (solai), quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.), il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti, nei casi di provata necessità;

e b) Per la tipologia di casa a corte assoggettata a questa modalità di intervento, la realizzazione nei cortili di portici per il ricovero di autovetture con H max mt.2.40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1.00 ogni 10 mc. del volume esistente sul lotto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo al momento dell'adozione del P.G.T.

Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine ed essere realizzate con materiali tradizionali, coperture in coppi, gronde in legno.

I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili, purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento la maggior parte delle case a corte e delle altre tipologie.

17.2.H - RUSTICI DI CASE A CORTE

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e adeguamento funzionale

Sono assoggettati a questa modalità di intervento quei fabbricati o parti di fabbricati attualmente non residenziali per i quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi.

Oltre a quanto previsto dagli interventi precedenti è ammesso il tamponamento dei portici e delle parti aperte o porticate (barchesse), ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri. Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso tramite piano attuativo devono innanzi tutto prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione della variante al P.R.G.

Ristrutturazione edilizia

Vedi case a corte.

17.2.I - EDILIZIA CONTEMPORANEA - EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI

Per gli edifici costruiti o ricostruiti in gran parte dopo la Seconda Guerra Mondiale valgono le seguenti modalità di intervento.

Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato e/o piano di recupero per l'edilizia contemporanea.

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78 e dell'art. 27 della legge L.R. 12/2005.

All'interno di un piano particolareggiato o di un piano di recupero sono consentite:

– la ristrutturazione urbanistica e le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti, o in quelli indicati nelle tavole di variante;

– le demolizioni e ricostruzioni, nei limiti dei volumi esistenti o in quelli indicati nelle tavole di variante compatibili con il contesto morfologico storico. I caratteri edilizi dei nuovi manufatti dovranno porsi in relazione con l'edilizia storica, anche con l'utilizzazione di linguaggi e tecniche costruttive contemporanee.

In caso di intervento, gli elementi in contrasto con le caratteristiche della zona dovranno essere sostituiti con altri elencati nelle norme generali.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute per le zone "A" negli articoli 7,8 e 9 del D.M. del 2/4/68.

17.2.L - FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi della L.R. 12/2005

dei fabbricati per attività produttive.

Nel caso di piano particolareggiato o piano di recupero è ammessa la ristrutturazione edilizia, e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti con la possibilità di coprire i 2/3 della copertura oggi esistente e di non superare l'altezza massima di m. 8.50.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute per la zona "A" negli articoli 7,8, e 9 del D.M. del 2/4/68.

17.2.M - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Ristrutturazione edilizia e demolizione

E' ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005 o la demolizione con concessione singola per i corpi accessori.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come corpi accessori.

17.2.N - EDIFICI E VOLUMI NON CENSITI

Gli edifici esistenti non censiti dalle tavole di variante di piano e quindi privi di modalità di intervento sono soggetti a demolizione senza ricostruzione qualora non risultassero legittimi o legittimati ; in quest'ultimo caso sono soggetti alla normativa della lettera I.