







Estratto P.G.T.:



Estratto Legenda:

LEGENDA	
	Perimetro nucleo storico
	Edifici di maggior pregio (art. 9 comma 3)
	Edifici di minor pregio (art. 9 comma 3)
	Aree di pregio ambientale (art. 9 comma 3)
	Edifici di Interesse storico - architettonico (art. 17 comma 2 A)
	Edifici sui quali l'Ufficio Tecnico può richiedere l'espressione della Commissione per il paesaggio



Estratto NTA:

ART. 9 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

1. Il Centro Storico è, per il suo valore di memoria urbanistica e architettonica e per la presenza di unità morfologiche conformative dello spazio urbano, parte rilevante del paesaggio urbano.
2. Il PGT individua il perimetro del Centro Storico e, all'interno di esso, con riguardo anche alle zone limitrofe
 - 1- gli edifici del centro storico di maggior pregio
 - 2- gli edifici del centro storico di minor pregio
 - 3- le aree di pregio ambientale
3. Modalità d'intervento: nel Centro Storico si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L. 457/78; ai fini degli interventi, si considerano le categorie di cui al precedente secondo comma; in particolare, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente art. 6, comma 4:
 - ✓ **per gli edifici del centro storico di maggior pregio** sono consentiti, ad attuazione diretta, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo limitatamente ai fronti su strada e/o su spazio pubblico e ad eventuali elementi di pregio particolare, ristrutturazione edilizia senza alterazioni volumetriche e di sagoma degli immobili, mutamento di destinazione d'uso;
 - ✓ **per gli edifici del centro storico di minor pregio** sono consentiti, ad attuazione diretta, gli interventi di cui al precedente punto 1, nonché quelli di ristrutturazione edilizia associata o meno ad ampliamento nei limiti dimensionali definiti dai parametri di cui al successivo comma 5; sono consentiti, previa approvazione di piano attuativo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano nelle sue caratteristiche morfologiche storiche; i piani attuativi sono proponibili in presenza di interventi con St non inferiore a **1.500** mq o SIp non inferiore a **600** mq.
 - ✓ **per le aree di pregio ambientale** sono consentiti unicamente interventi di valorizzazione dell'apparato arboreo – vegetale e degli elementi tipici di arredo, quali pavimentazioni, bordature, ecc.
4. I progetti degli interventi debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità d'intervento, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.



4. I progetti degli interventi debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità d'intervento, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

5. Parametri edificatori:

Nel caso di interventi sugli edifici di maggior pregio, i parametri edificatori sono pari a quelli esistenti, fatta salva la possibilità di incrementare la SIp tramite il recupero di volumi rustici (escluse le parti non accatastate al Catasto Fabbricati alla data di adozione del PGT o prive di regolare titolo autorizzativo) con orizzontamenti aggiuntivi all'interno della sagoma originaria.

6. Nel caso di interventi sugli edifici di minor pregio valgono i seguenti parametri

- a. **H:** non superiore all'altezza degli edifici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità) e comunque non superiore a m 7,50;
- b. **Hr:** non superiore a m 2,0;
- c. **Uf-L:** 1,00 mq/mq;
- d. **Qf:** 50%
- e. **Ds1:** quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano nell'ambito di piani di recupero;
- f. **Ds2:** non inferiore a quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a m 5,0;
- g. **Ds3:** non inferiore a quella tra pareti finestrate esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a m 10,0;
- h. **Af:** in caso di strumenti attuativi, non inferiore al 20%
- i. **Np:** non inferiore a 1

7. Prescrizioni particolari:

- a. gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziali modifiche planivolumetriche ove consentito ai sensi delle presenti norme; è ammessa ai sensi della vigente normativa la realizzazione di box auto privati pertinenziali da assoggettare a trascrizione di pertinenzialità sui pubblici registri immobiliari, rispettando gli elementi di arredo e finitura di cui al successivo punto f). Non è ammessa la realizzazione di box in lamiera prefabbricata.
- b. In presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande la SIp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica; la destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto;



- c. le alberature ad alto fusto esistenti su spazi pubblici o privati, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate;
- d. a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- e. sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico – ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
- f. per quanto riguarda gli elementi di arredo e finitura, gli interventi dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
- per gli infissi esterni (persiane, gelosie, tapparelle) è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
 - per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
 - gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, sia parti originarie o decorazioni sottostanti gli strati di intonaco, al fine della tutela di valori originari, anche parziali, comprese parti di intonaco; tale lettura ha lo scopo anche di definire il colore della facciata;
 - i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
 - gli interventi dovranno eliminare eventuali preesistenze di rivestimenti non idonei alle caratteristiche storiche dell'edificio; in particolare le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto sulla via;
 - insegne a bandiera, luminose e non, sono ammesse solo per servizi di interesse pubblico;
 - le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali in cotto; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata;



- g. nel caso di fabbricati collabenti, a seguito di parere espresso dalla Soprintendenza, potrà essere presentata istanza di eliminazione del vincolo.
8. Prescrizioni particolari per gli edifici di maggiore pregio:
- a. I progetti interessanti gli edifici di maggiore pregio dovranno essere accompagnati dalla serie storica delle mappe catastali e breve relazione, con documentazione fotografica, sulla qualità dell'edificio o del complesso edificato.
 - b. Detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse classi sopra elencate, fatta eccezione per l'apertura di nuovi passi carrai per l'accesso ai cortili e ai box auto di pertinenza, per la chiusura parziale delle vetrine al piano terra degli immobili al fine di modificarne la destinazione d'uso, rispettando comunque gli elementi di arredo e finitura previsti al precedente punto 7 comma f).
 - c. Gli interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
 - d. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.
 - e. nel caso di fabbricati collabenti, a seguito di parere espresso dalla Soprintendenza, potrà essere presentata istanza di eliminazione del vincolo.

