

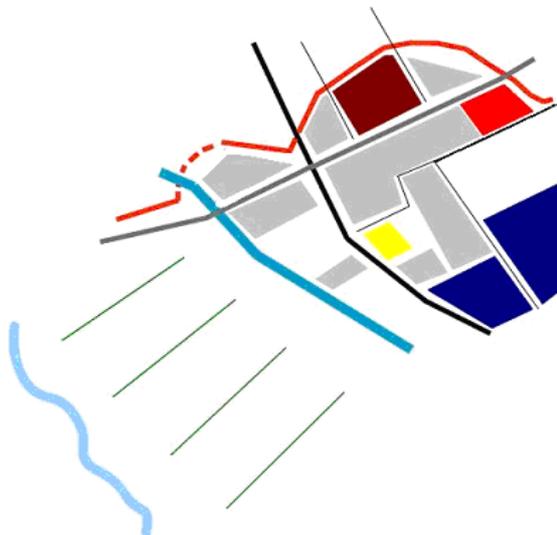


CITTA di MAGENTA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE



Il Dirigente
Responsabile del Progetto PGT
Giovanni Biolzi

Il Sindaco
Luca del Gobbo

Il Vice Sindaco
Assessore alla Programmazione del Territorio
Marco Maerna

Coordinatore ed estensore del PGT
Arch. Giuseppe Barra

Collaboratori
Arch. Meroni Laura
Pian. Molinari Alessandro

Adottato 23/11/2009
Deliberazione CC. n. 66

Referente scientifico V.A.S.
Arch. Giorgio Baldizzone

Approvato 17/05/2010
Deliberazione CC. n. 19

Rettificato 28/02/2011
Deliberazione CC. n. 15

NORME DI ATTUAZIONE SCHEDE AMBITI DI RECUPERO CENTRO STORICO

Data: **Ottobre 2009**

Elaborato

Aggiornamento: **FEBBRAIO 2011**

PR 14 – AT C.S.

INDICE

AMBITO DI RECUPERO - AT. 1	3
AMBITO DI RECUPERO - AT. 2	5
AMBITO DI RECUPERO - AT. 3	6
AMBITO DI RECUPERO - AT. 4	11
AMBITO DI RECUPERO - AT. 5	13
AMBITO DI RECUPERO - AT. 6	14
AMBITO DI RECUPERO - AT. 7	16
AMBITO DI RECUPERO - AT. 8	18
AMBITO DI RECUPERO - AT. 9	19

PREMESSA

Le schede che seguono disciplinano in maniera puntuale l'attuazione degli ambiti di trasformazione del Centro Storico, già individuati nella previgente variante generale al P.R.G.

Le indicazioni ivi contenute, di natura descrittiva e/o prescrittiva, prevalgono nel caso di incongruenza con i contenuti degli altri documenti del PGT.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°1

Si tratta del complesso di edifici di Casa Beretta, risalente al secolo XVI oggi parzialmente utilizzato. L'intero complesso, ad eccezione dell'edificio con affaccio su via Roma (**edificio 1**), verte in cattivo stato di conservazione.

L'edificio lungo via Roma già ristrutturato ospita al piano terreno attività commerciali, mentre i **restanti piani superiori sono adibiti a residenza**. Uno degli edifici interni alla corte era in origine un piccolo teatro; successivamente trasformato in commerciale, oggi verte in stato di abbandono, pur conservando la sua struttura originaria.

Il complesso presenta un fronte unitario per quanto riguarda i caratteri architettonici.

Date le valenze architettoniche e lo stato di parziale degrado si prescrive un intervento unitario finalizzato al recupero e alla conservazione.

L'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un **Progetto preliminare unitario** di intervento, e prevede una ridefinizione dei volumi relativi ai fabbricati minori interni alla corte.

Il piano prevede inoltre la realizzazione di un percorso pedonale interno di collegamento tra via Roma e via IV Giugno con possibilità di percorso secondario che si collega alla corte limitrofa del comparto 10.

Il complesso è costituito da:

- Edificio 1:
 - Piano terreno con destinazione commerciale
 - Piano primo con destinazione residenziale
 - Piano secondo con destinazione residenziale
- Edificio 2, non utilizzato, formato da due piani oltre al piano sottotetto ed al piano seminterrato
- Edificio 3, non utilizzato, formato da due piani oltre al piano sottotetto ed al piano seminterrato
- Edificio 4, non utilizzato, formato da due piani oltre al piano sottotetto
- Edificio 5, formato da due piani oltre al piano sottotetto; utilizzato al piano terreno con destinazione commerciale e utilizzato al piano primo con destinazione residenziale
- Edificio 6, non utilizzato, formato da due piani oltre al piano sottotetto

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16.

Modalità di intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, anche attraverso due o più sub.-comparti autonomi ed urbanisticamente omogenei, previa approvazione comunque di un **Progetto preliminare unitario** di intervento, vincolante per le future realizzazioni di recupero e trasformazione, con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Gli edifici dovranno essere soggetti ad interventi di risanamento conservativo **G2**, ad eccezione dell'edificio **5** e dell'edificio **6** per cui è ammessa la demolizione con recupero del volume **G5** nell'ambito della corte finalizzato a garantire migliori condizioni igieniche e di aero-illuminazione degli edifici e a ricostruire il fronte della corte interna.

Dovranno essere conservati i caratteri tipologici, architettonici e di finitura degli edifici, in particolare dell'edificio 3.

Sul fronte interno alla corte dell'edificio 1 le superfetazioni necessarie per la funzionalità dell'edificio e la sicurezza dei residenti, anziché eliminate potranno essere sostituite con soluzioni rispettose dei caratteri storici ed architettonici dell'edificio, da documentarsi in sede di **Progetto preliminare unitario** di intervento.

La realizzazione delle nuove aperture finalizzate all'inserimento delle attività commerciali dovrà rispettare sia nella partitura che nelle dimensioni la composizione architettonica delle facciate.

Il volume complessivo previsto per il complesso non potrà essere superiore a 10.300 mc., comprensivo della trasformazione degli edifici rustici, del recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente dell'edificio 1 e del completamento dell'edificio 6 a ricostruire il fronte della corte interna, con ulteriore incremento di circa 1.600 mc per il recupero del sottotetto degli edifici che si affacciano sul cortile interno alla corte.

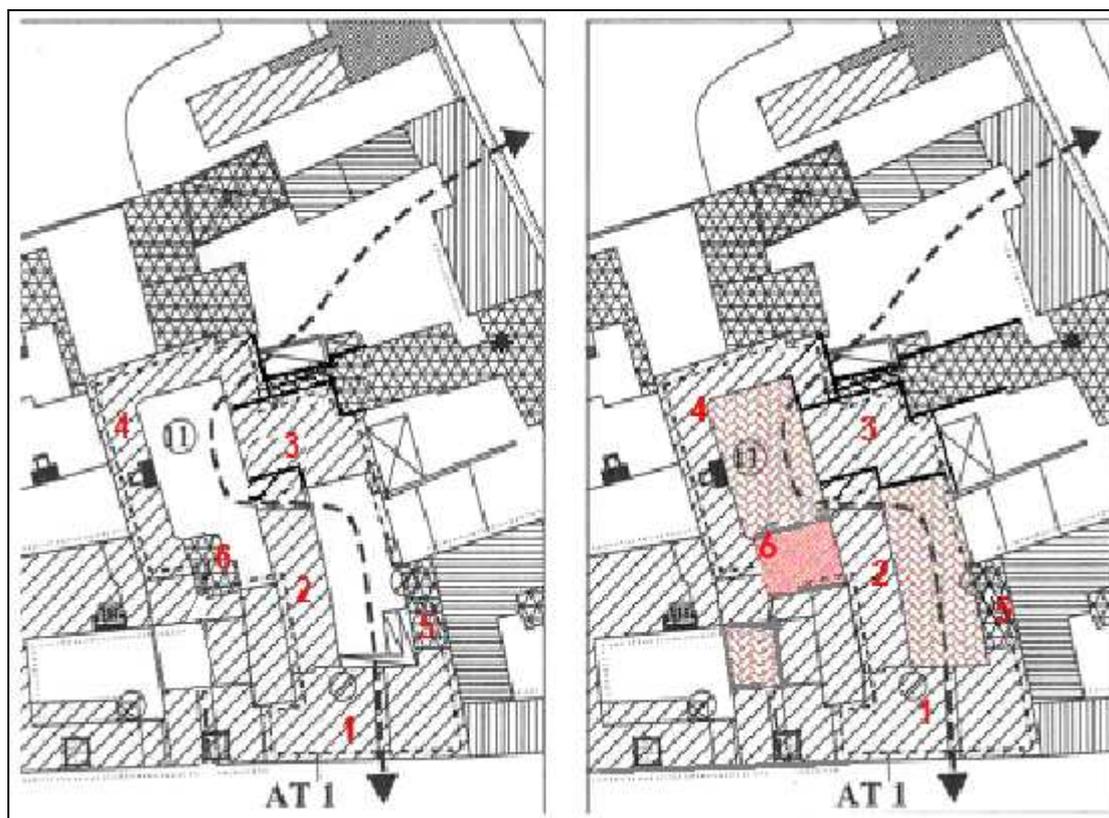
L'altezza massima dell'edificio 1 non potrà essere superiore all'esistente mentre è consentita la possibilità di recupero del sottotetto per gli edifici 2, 3 e 4 attraverso la modifica della quota di gronda e di colmo, della linea di pendenza delle falde e della sagoma del tetto, ferme restando la continuità e la uniformità dei fronti e delle falde verso i cortili, il tutto finalizzato ad un migliore recupero degli edifici.

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Il percorso pedonale interno di collegamento tra **via Roma e via IV Giugno** dovrà essere assoggettato all'uso pubblico, disciplinato dalla convenzione **Progetto preliminare unitario** di intervento.

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art.10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. E' ammessa la monetizzata o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo.

Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°2 (AT 2.1 – AT 2.2)

Gli ambiti di trasformazione AT 2.1 e AT 2.2 dovranno essere coordinati per la realizzazione del percorso pedonale che collega via Roma con Piazza Liberazione.

La progettazione urbanistica ed edilizia e l'attuazione degli interventi saranno definiti da piani attuativi autonomi (o Permessi di costruire convenzionati) estesi ad ogni singolo ambito autonomamente, ma coordinati tra di loro affinché dalla loro attuazione vi sia la realizzazione del percorso pedonale pubblico tra la via Roma e la Piazza Liberazione.

Ambito di intervento 2.1

L'ambito AT 2.1 è costituito da edifici in pessimo stato di conservazione, di cui alcuni pericolanti, ad eccezione dell'edificio lungo via Roma che in parte è già stato ristrutturato.

Il complesso è costituito da fabbricati di matrice rurale con la presenza di rustici agricoli, mentre l'edificio su via Roma ospita al piano terra destinazioni commerciali.

Il Piano attuativo persegue la riqualificazione del comparto sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, attraverso la demolizione dei fabbricati fatiscenti e degli accessori e la loro ricostruzione secondo un disegno unitario coerente con la struttura del tessuto storico circostante (vedi schema **indicativo** di riferimento).

Dovranno invece essere conservati i fabbricati inseriti nella cortina edilizia lungo via Roma.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16.

I locali posti ai piani superiori, potranno ospitare oltre alla funzione principale RP ed a quella CV, le funzioni complementari terziarie RT, con le seguenti limitazioni:

- RT: non sono ammessi gli spazi relativi che comportano significativa affluenza di pubblico quali sportelli bancari, assicurativi, delle agenzie di viaggio, esercizi commerciali.

Modalità di intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

È ammessa la demolizione con ricostruzione nell'ambito della corte dei fabbricati esistenti fatiscenti e degli accessori.

Per quanto riguarda gli edifici fronte via Roma, si prescrivono le seguenti modalità di intervento:

- **Ed.1** : conservazione parte di edificio che costituisce la cortina su via Roma con possibilità di sopralzo in allineamento all'ed.2 e ridefinizione della composizione della facciata per l'inserimento di attività commerciali, coordinata per quanto concerne le finiture e le partiture all'ed.2.
- **Ed.2** : Ristrutturazione **G3** con mantenimento della composizione della facciata;

Il volume complessivo dell'intervento non potrà essere superiore a 8.000 mc. compresi i volumi degli edifici che vengono conservati.

L'altezza dei nuovi edifici non potrà essere superiore a tre piani fuori terra, escluso il sottotetto, eventualmente abitabile.

La superficie copribile massima dell'intervento, con esclusione degli edifici entro terra, non potrà essere superiore al 60% della superficie territoriale del comparto.

Per la tipologia, i caratteri architettonici e le finiture dei nuovi fronti si dovrà fare riferimento alla "tipologia edilizia: edifici rurali", in coerenza al carattere originale della corte.

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere realizzato un percorso pedonale di uso pubblico che collega via Roma con Piazza Liberazione attraverso il passaggio nel comparto confinante; tale intervento dovrà essere coordinato mediante uno schema urbanistico generale, allegato alla proposta di intervento, sottoscritto dalle proprietà e approvato dall'Amministrazione Comunale.

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. E' ammessa la monetizzazione o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati nel sottosuolo anche in aree libere o edificate di cui non è prevista cessione e che verranno mantenute con destinazioni private per quanto riguarda le strutture presenti in superficie.

Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi

Ambito di intervento 2.2

L'intervento nell'ambito AT 2.2 è finalizzato alla realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento tra via Roma, attraverso il comparto n°1, e Piazza Liberazione.

Il percorso consente di rendere fruibile uno spazio verde alberato di particolare pregio interno all'isolato.

A tal fine è ammessa la realizzazione di un edificio volto a riqualificare il fronte cieco a confine con il comparto 12.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16.

Modalità di intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Sono ammessi gli interventi riportati nelle tavole di Piano; è inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione nell'ambito della corte dei fabbricati esistenti fatiscenti e degli accessori.

Il porticato, finalizzato al collegamento tra le due corti, dovrà essere costruito preferibilmente a ridosso dell'edificio rustico del comparto 12, come indicato nello schema di riferimento.

E' ammessa l'edificazione, all'interno dell'ambito di intervento, di un edificio nuovo la cui volumetria è pari a **500 mc.**, cui si aggiunge la superficie dei porticati necessari a garantire la connessione interambito di intervento.

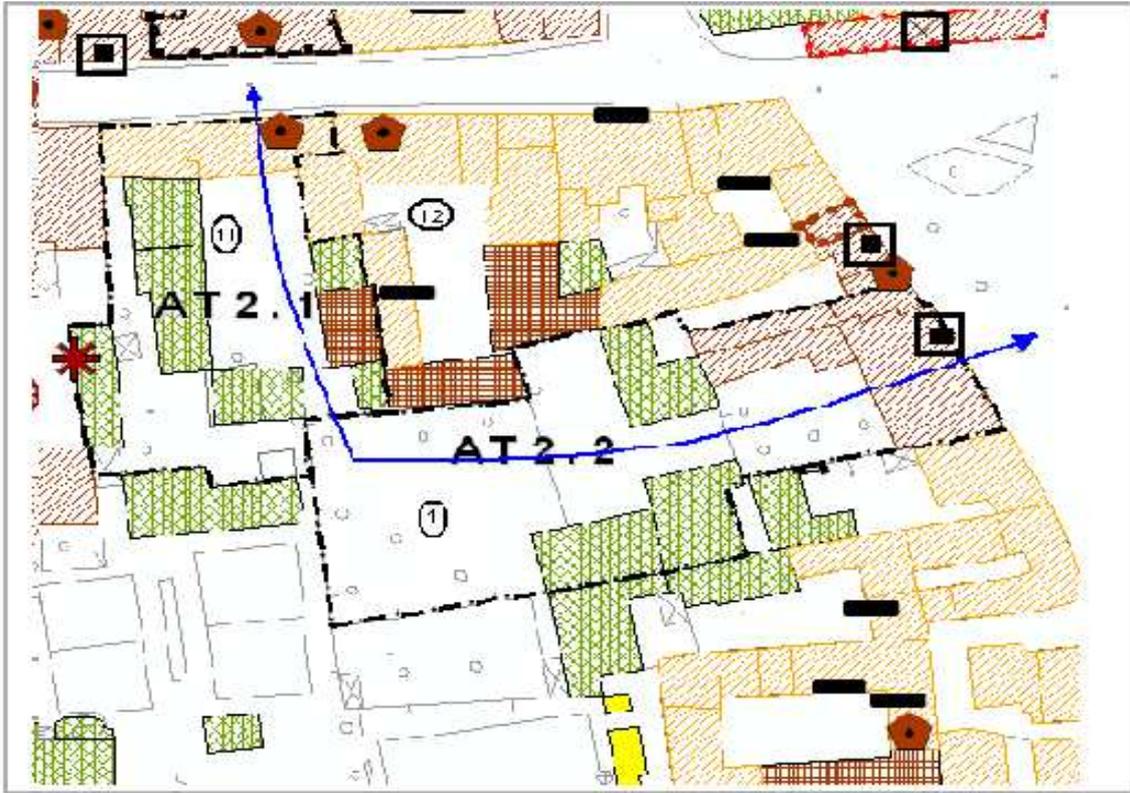
Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere realizzato un percorso pedonale di uso pubblico che collega via Roma con Piazza Liberazione attraverso il passaggio nel comparto confinante; tale intervento dovrà essere coordinato mediante uno schema urbanistico generale, allegato alla proposta di intervento, sottoscritto dalle proprietà e approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il giardino interno dovrà essere mantenuto a verde e dovrà garantire un diritto di passo per il percorso porticato a ridosso dell'edificio R1, come indicato nello schema riportato a seguito, con conservazione delle alberature presenti.

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. E' ammessa la monetizzazione o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo.

Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°3 (AT 3.1 – AT 3.2)

Gli ambiti di trasformazione AT 3.1 e AT 3.2 dovranno essere coordinati per la realizzazione del percorso pedonale che collega via San Biagio, Piazza Fontana e via Pretorio. Il comparto comprendente la Corte di Via San Biagio, è già soggetto ad un intervento di ristrutturazione. A tal fine si prescrive - per il progetto che verrà redatto per primo - la obbligatoria predisposizione di uno schema urbanistico unitario esteso ai due sub-ambiti, finalizzato a garantire un corretto coordinamento per i percorsi di collegamento di uso pubblico tra gli ambiti.

La progettazione urbanistica ed edilizia e l'attuazione degli interventi saranno definiti dai piani attuativi autonomi estesi ad ogni singolo ambito

Ambito di intervento 3.1

L'ambito AT 3.1 è costituito da edifici in pessimo stato di conservazione, pericolanti, e con seri problemi statici.

Il fabbricato principale interno alla corte è addossato all'edificio dell'ambito AT 3.2 ed il rustico agricolo è direttamente in affaccio su Piazza Fontana.

Il Progetto di intervento persegue la riqualificazione del comparto sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, attraverso la demolizione del fabbricato e del rustico e la loro ricostruzione secondo un disegno unitario del complesso coerente con la struttura del tessuto storico circostante, in particolare con Piazza Fontana, l'ambito di intervento 3.2 e l'ambito AT 4, relativo alla riqualificazione dell'antico Monastero dei Padri Celestini (vedi schema indicativo di riferimento).

Destinazione d'uso

Al piano terreno degli edifici sono ammesse anche le destinazioni d'uso terziarie e, per quanto riguarda il commercio, commerciali di vicinato.

Ai piani superiori esclusivamente le destinazioni residenziali.

Modalità di intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

È ammessa la demolizione e ricostruzione con recupero del volume nell'ambito della corte sia del fabbricato pericolante, sia del rustico fatiscente.

Per l'edificio 1, si prescrive la demolizione e ricostruzione parziale sullo stesso sedime con altezza massimo due piani e non eccedente l'edificio 2 dell'ambito di intervento 3.2.

Per il rustico si prescrive demolizione e ricostruzione con recupero del volume all'interno della corte in modo da creare un fronte porticato in continuità con l'ambito 3.2 e l'ambito 4.

Il volume complessivo dell'intervento non potrà essere superiore alla somma dei volumi reali fuori terra dei singoli edifici esistenti.

Il volume complessivo previsto per il complesso non potrà essere superiore a **5.800 mc.**, comprensivo della trasformazione degli edifici rustici.

L'altezza dei nuovi edifici non potrà essere superiore a due piani, oltre alla possibilità di utilizzo del sottotetto secondo,

Prescrizioni speciali

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere realizzato un percorso pedonale di uso pubblico che collega via San Biagio e Piazza Fontana, attraverso il passaggio nel comparto confinante.

Il percorso porticato dovrà essere in continuità con quello di progetto previsto per l'ambito AT 3.2 e l'ambito 4 e quello esistente di via Pretorio.

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. E' ammessa la monetizzazione o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo.

Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi.

Ambito di intervento 3.2

L'intervento nell'ambito AT 3.2 è finalizzato alla riqualificazione della corte costituita da edifici che vertono in cattivo stato di conservazione e alla realizzazione di un percorso porticato di collegamento tra via San Biagio, e Piazza Fontana, attraverso l'ambito di intervento 3.1.

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Piano di recupero vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 45 del 29.09.2009.

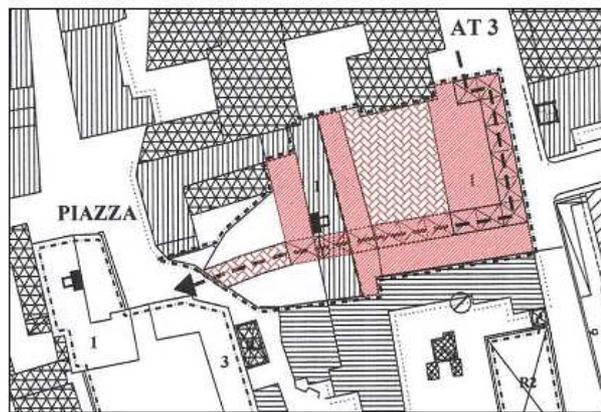
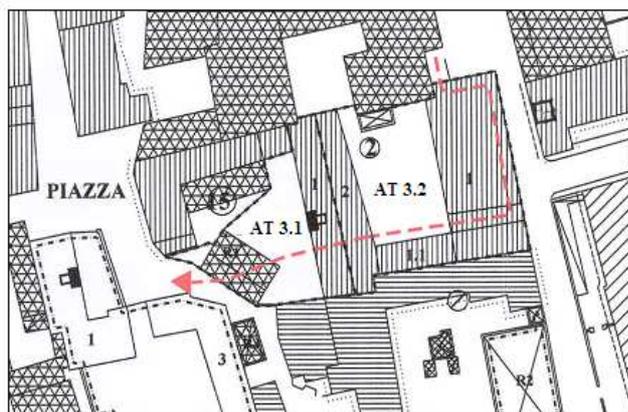
Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi previsti dal Piano di recupero vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 45 del 29.09.2009,

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Per gli ambiti di intervento 3.1 e 3.2 deve essere previsto un adeguato coordinamento al fine di garantire il corretto collegamento tra via San Biagio e Piazza Liberazione.

Il porticato atto a garantire la continuità dei collegamenti pedonali potrà essere asservito ad uso pubblico.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°4

L'ambito di trasformazione n° 4 comprende l'intero complesso di edifici che originariamente costituivano l'antico Monastero dei Padri Celestini oggi parzialmente trasformati.

Il comparto era composto da un'insieme di edifici che si articolavano attorno a un cortili, che vertono in pessimo stato di conservazione di cui alcuni pericolanti.

La maggior parte di questi presentava danneggiamenti alle cornici, intonaco pesantemente scrostato, elementi tipologici dell'edificio in cattivo stato di conservazione.

L'intervento soggetto a pianificazione coordinata mira al recupero unitario del complesso con l'ampliamento di Piazza Fontana e la sua riqualificazione mediante la creazione di un porticato in continuità con l'esistente lungo via Pretorio.

Previa variante al Piano di Recupero approvato e convenzionato, anche attraverso un Permesso di costruire convenzionato, è possibile procedere ad intervento di grado G5 sulla porzione di edificio (n.2 sulle schede sotto riportate) in fondo alla corte non più strutturalmente recuperabile.

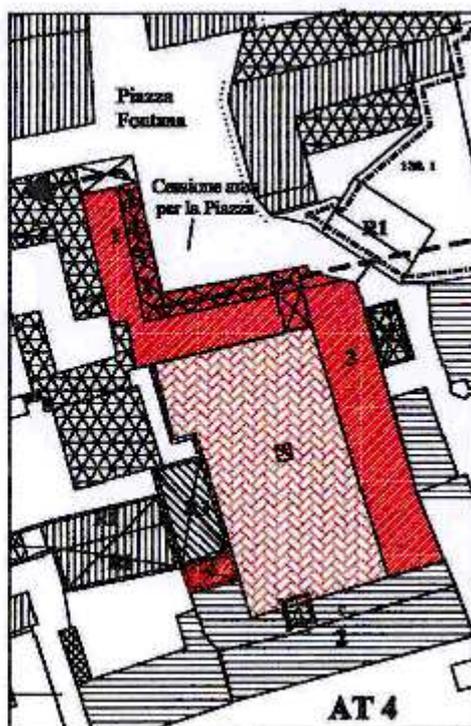
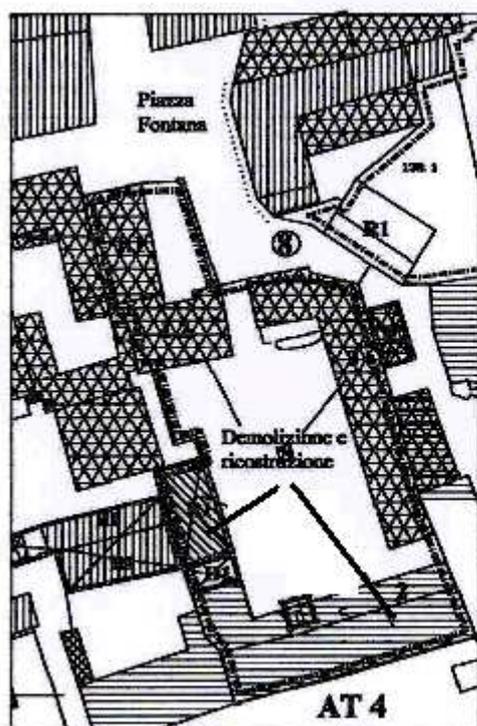
Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

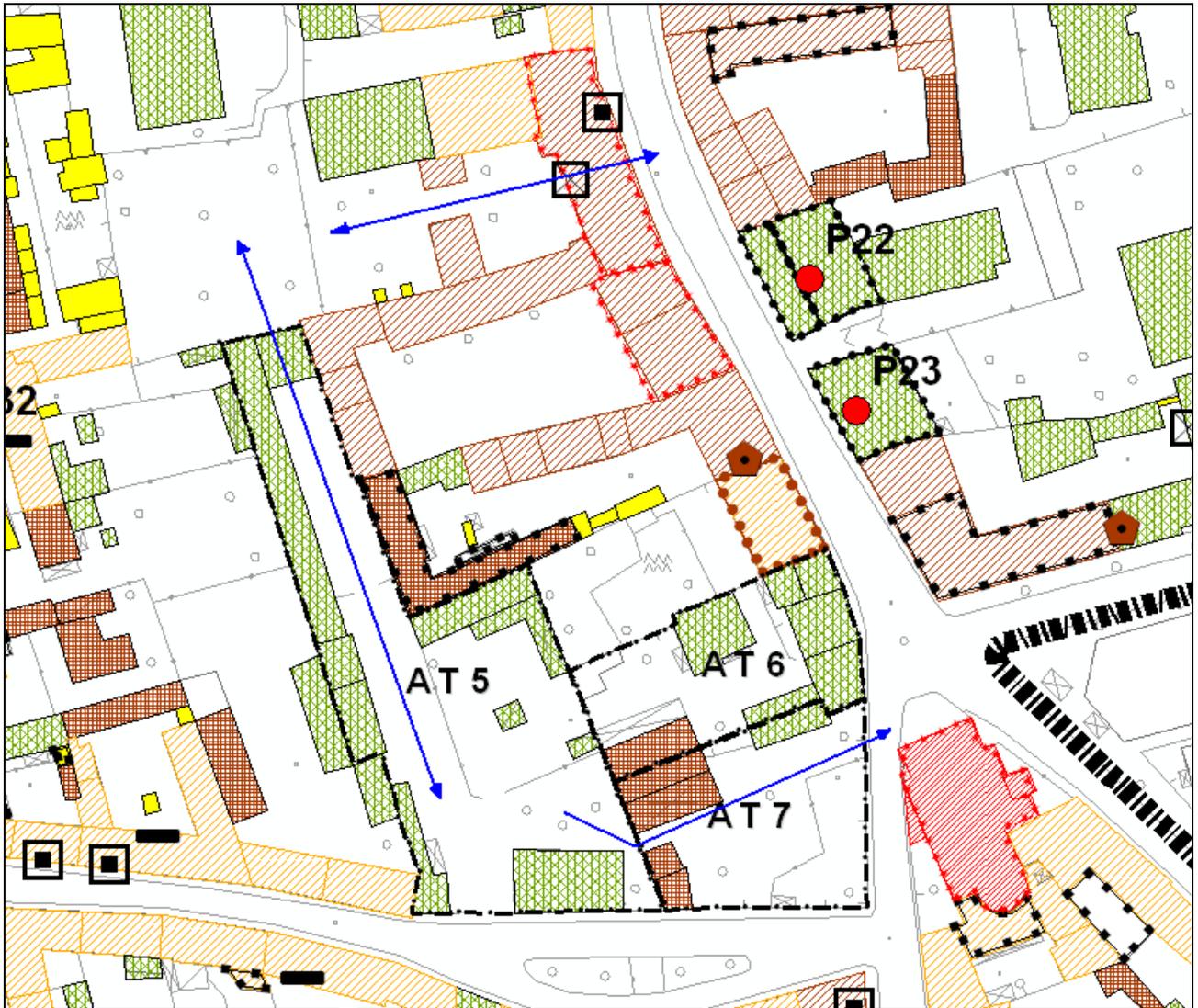
Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano di recupero vigente, per il quale è stata Sottoscritta convenzione in data 19.11.2007 a rogito Dott. A. Solaro – rep. 136955/20299

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi previsti dal piano di recupero vigente, per il quale è stata Sottoscritta convenzione in data 19.11.2007 a rogito Dott. A. Solaro – rep. 136955/20299



AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT 5, AT6 e AT7



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°5

L'ambito di trasformazione n. 5 è costituito da un insieme di corti che necessitano un riordino interno tramite un piano attuativo finalizzato a garantire una corretta riqualificazione attraverso la predisposizione di uno schema urbanistico unitario esteso a tutte le corti oggetto dell'ambito di intervento.

Il piano prevede la realizzazione di un percorso pedonale interno alle corti di collegamento tra via Villaresi e il giardino pubblico all'interno dell'isolato e un percorso che permette lo sbocco direttamente sulla nuova Piazza da realizzarsi attorno alla Chiesa di San Rocco.

Verrà così valorizzato anche il giardino pubblico, oggi non accessibile, attraverso una pavimentazione opportuna ed un corretto arredo per verde attrezzato. Dal giardino, attraverso un percorso che passa per le case Spreafico-Martignoni, si accederà direttamente a via Garibaldi.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16.

Modalità d'intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Per tutti gli edifici e gli accessori presenti all'interno dell'ambito è ammessa la demolizione con ricostruzione e recupero del volume all'interno della corte in quanto di nessun pregio storico o perché si tratta di capannoni e rustici di recente fabbricazione.

Il volume complessivo dell'intervento non potrà essere superiore a **5.044** mc. compresi i volumi degli edifici che vengono conservati.

L'altezza dei nuovi edifici 2, e 3 non potrà essere superiore ai due piani, con la possibilità di utilizzo del sottotetto; per gli edifici 1, 4, 5 non si dovrà eccedere un piano di altezza.

È prevista la realizzazione di una corte all'interno dell'ambito (si tratta dell'edificio 2), finalizzata a ricucire il tessuto edilizio circostante, secondo il tessuto urbanistico del centro storico.

Una parte del piano terra potrà ospitare attività commerciali, la restante sarà da destinarsi a residenza.

L'edificio 3 di nuova costruzione permetterà la chiusura della cortina e consentirà una lettura continua dell'intero fronte di via Villaresi. Per la tipologia e i caratteri architettonici dei nuovi edifici si dovrà fare riferimento ai caratteri tradizionali del centro storico.

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Nell'ambito di intervento dovrà essere realizzato un percorso pedonale all'interno della corte con asservimento ad uso pubblico, disciplinato dalla convenzione del Permesso di Costruire convenzionato. Il percorso garantirà il collegamento tra via Villaresi e il giardino pubblico all'interno dell'isolato, con possibilità di sbocco su via Garibaldi attraverso il passaggio dalle Case Spreafico-Martignoni.

I nuovi edifici saranno per la maggior parte porticati in modo da creare una sorta di filtro tra i vari spazi ed ospiteranno al piano terreno attività commerciali di vario tipo.

Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione. (da fabbricato accessorio a residenziale, terziario o produttivo; da residenziale a terziario, ecc.), secondo le prescrizioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.

Il Progetto di intervento dovrà essere preceduto da uno studio urbanistico preliminare esteso anche gli ambiti di intervento 6 e 7, che dovrà essere sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale, al fine di garantire un corretto coordinamento per i percorsi di collegamento di uso pubblico.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°6

L'ambito di trasformazione n° 6 comprende una corte che ha ormai perso tutte le sue caratteristiche originali, costituita da edifici di nessun pregio storico e frazionata in più proprietà.

Il Piano mira ad una riqualificazione dell'intero comparto sia sotto il profilo urbanistico che edilizio e alla creazione di un percorso pedonale che collega la Chiesa con il giardino pubblico e i nuovi spazi creati con gli ambiti di intervento 5 e 7.

Lo studio di tale ambito di trasformazione, dovrà prevedere la realizzazione di una piazza che permetterà la riqualificazione dell'area e una miglior integrazione della Chiesa San Rocco con il centro storico e i fabbricati circostanti.

A tal fine è ammessa la realizzazione di un edificio volto a completare in maniera coerente la cortina su via Garibaldi; l'edificio sarà porticato in modo da consentire un percorso continuo attraverso gli ambiti di intervento 5 e 7.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16.

Modalità d'intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Per tutti gli edifici e gli accessori presenti all'interno dell'ambito è ammessa la demolizione con recupero del volume all'interno della cortina di nuova realizzazione.

Il volume complessivo dell'intervento non potrà essere superiore a **2.000** mc. compresi i volumi degli edifici che vengono conservati.

L'altezza del nuovo edificio non potrà essere superiore a tre piani.

L'edificio dovrà ricucire il tessuto edilizio circostante dando continuità alla cortina edilizia lungo via Garibaldi e creare una sorta di filtro tra i vari spazi grazie al porticato al piano terra e interno alla sagoma del fabbricato.

Il piano terra potrà ospitare anche attività commerciali di vario tipo, il piano superiore sarà da destinarsi esclusivamente a residenza.

L'edificio di nuova costruzione dovrà avere caratteristiche architettoniche, tipologiche e di finitura in coerenza ai caratteri originali del centro storico.

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Nell'ambito di intervento dovrà essere prevista la cessione di una parte dell'area (280 mq circa) finalizzata alla creazione di una piazza attorno alla Chiesa di San Rocco.

Dovrà essere realizzato un percorso porticato ad uso pubblico all'interno dell'edificio, disciplinato dalla convenzione del Permesso di costruire convenzionato. Il percorso garantirà il collegamento tra la piazza e la corte a fianco, fino al giardino pubblico all'interno dell'isolato, con possibilità di sbocco su via Garibaldi attraverso il passaggio dalle Case Spreafico-Martignoni.

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. E' ammessa la monetizzazione o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo. IL fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi.

Il Progetto di intervento dovrà essere preceduto da uno studio urbanistico preliminare esteso anche agli ambiti di intervento 5 e 7, che dovrà essere sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale, al fine di garantire un corretto coordinamento per i percorsi di collegamento di uso pubblico.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°7

L'ambito di trasformazione n°7 comprende un insieme di edifici, la cui maggior parte sono rustici ed accessori di nessun pregio storico.

Il Piano, mira ad una riqualificazione dell'intero comparto sia sotto il profilo urbanistico che edilizio e alla creazione di un percorso pedonale che collega la Chiesa con il giardino pubblico e i nuovi spazi creati con gli ambiti di intervento 5 e 6.

Lo studio di tale ambito di trasformazione, unitamente all'ambito 6, dovrà prevedere la realizzazione di una piazza che permetterà la riqualificazione dell'area e una miglior integrazione della Chiesa San Rocco con il centro storico, via Villaresi e i fabbricati circostanti.

È prevista la realizzazione di un edificio che consente il completamento della corte dell'ambito 5 e nel contempo un'apertura verso la Chiesa attraverso la realizzazione della Piazza.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16.

Modalità d'intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

E' ammessa la demolizione con ricostruzione e recupero del volume all'interno della corte per tutti gli edifici e gli accessori presenti all'interno dell'ambito in quanto di nessun pregio storico.

Il volume complessivo dell'intervento non potrà essere superiore a **3.000** mc. compresi i volumi degli edifici che vengono conservati.

L'altezza del nuovo edificio non potrà essere superiore a tre piani, e in ogni caso all'altezza dell'edificio esistente del comparto confinante.

L'edificio dovrà creare una sorta di filtro tra i vari spazi grazie al porticato al piano terra interno alla sagoma del fabbricato e avrà destinazione d'uso in prevalenza commerciale e terziaria.

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Nell'ambito di intervento dovrà essere prevista la cessione di una parte dell'area (850 mq circa) finalizzata alla creazione di una piazza attorno alla Chiesa di San Rocco.

Dovrà essere realizzato un percorso porticato ad uso pubblico all'interno dell'edificio, disciplinato dalla convenzione del Permesso di costruire convenzionato. Il percorso garantirà il collegamento tra la piazza e la corte a fianco, fino al giardino pubblico all'interno dell'isolato, con possibilità di sbocco su via Garibaldi attraverso il passaggio dalle Case Spreafico-Martignoni.

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. E' ammessa la monetizzazione o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo. Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi.

Il Progetto di intervento dovrà essere preceduto da uno studio urbanistico preliminare esteso anche agli ambiti di intervento 5 e 6, che dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'A.C., al fine di garantire un corretto coordinamento per i percorsi di collegamento di uso pubblico.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°8

L'ambito di trasformazione n°8 comprende un insieme di edifici la cui maggior parte sono rustici ed accessori di nessun pregio storico e in parte in stato di abbandono, o fabbricati industriali attualmente dismessi.

Il Piano prescrive la riqualificazione del comparto sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, in quanto costituisce porta di accesso al centro storico.

L'ambito di trasformazione prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici con la realizzazione di una nuova corte correttamente inserita nel tessuto urbano circostante secondo un disegno unitario e coerente con gli edifici del centro storico.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'art. 7.2.1 secondo le specifiche dell'art. 16

Modalità d'intervento

L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Per l'edificio 3 è prescritto il risanamento conservativo **G2** con mantenimento delle caratteristiche morfologiche di facciata.

È ammessa la demolizione con ricostruzione e recupero del volume **G5** all'interno della corte per tutti gli edifici e gli accessori presenti all'interno dell'ambito di intervento.

Il volume complessivo dell'intervento non potrà essere superiore a **10.743** mc. compresi i volumi degli edifici che vengono conservati.

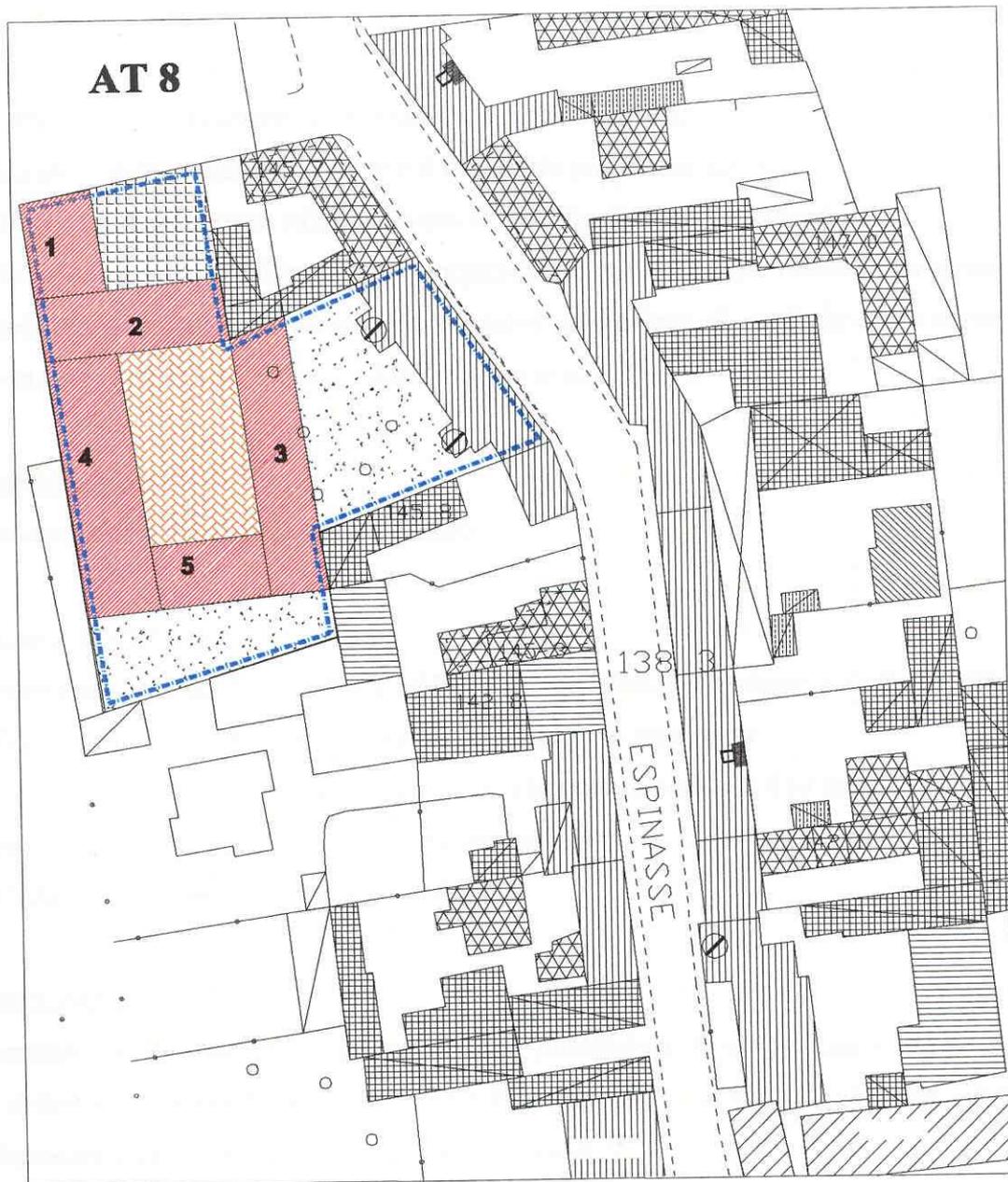
L'altezza del nuovo edificio non potrà essere superiore a tre piani, e in ogni caso all'altezza dell'edificio esistente del comparto confinante.

L'intera cortina dovrà essere progettata in maniera unitaria, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e morfologiche degli edifici del centro storico.

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Dovranno essere reperite aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, secondo le quantità definite dall'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi per le diverse destinazioni previste dal piano attuativo. È ammessa la monetizzazione o l'asservimento o la cessione di spazi interni agli edifici da destinare a servizi pubblici e/o di interesse collettivo. Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione secondo le modalità di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei servizi.

Il fabbisogno di standard dovrà essere verificato sulle superfici e sui volumi di nuova edificazione rispetto all'esistente o che derivano dalla trasformazione dei fabbricati con modifica di destinazione. (da fabbricato accessorio a residenziale, terziario o produttivo; da residenziale a terziario, ecc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°9

L'ambito di trasformazione n° 9 comprende un insieme di rustici ed un fabbricato produttivo dismesso.

La maggior parte di questi edifici versano in precario stato di conservazione.

Il progetto di Piano è finalizzato alla riorganizzazione del tessuto interno alla corte e prevede la demolizione dei fabbricati accessori e la nuova costruzione di un fabbricato residenziale sul lato opposto del lotto in aderenza all'edificio esistente a confine.

Prescrizioni di intervento

Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal piano di recupero vigente, per il quale è stata Sottoscritta convenzione in data 31.10.2007 a rogito Dott. S. Bucchini – rep. 47402/14236

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi previsti dal piano di recupero vigente, per il quale è stata Sottoscritta convenzione in data 31.10.2007 a rogito Dott. S. Bucchini – rep. 47402/14236

SCHEDE DI INTERVENTO

Schede descrittive Interventi a Vincolo Planivolumetrico

N°1 Ampliamento sopralzo

Nell'intervento è consentita la possibilità di sopralzo del tetto per la porzione di fabbricato contiguo con allineamento e raccordo del colmo e della quota gronda lungo via Roma alla copertura di tale edificio. L'intervento è volto ad avere un fronte lungo via Roma continuo con edifici della stessa altezza.

N°2 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolume trico

Gli edifici sono un rustico rurale interno alla corte e degli edifici accessori alla residenza. L'intervento prevede il recupero unitario di tali fabbricati mediante intervento di Grado G 4 per il rustico e di demolizione con ricostruzione per gli accessori ed è finalizzato a riqualificare in maniera adeguata l'interno della corte. Dovrà essere garantito un adeguato coordinamento dei prospetti con una sagoma edilizia dall'aspetto unitario anche sotto il profilo dell'impianto architettonico delle facciate e delle finiture. Gli aspetti complessivi della morfologia delle facciate e di finitura dovranno risultare consoni ai caratteri architettonici degli edifici del centro storico

N°3 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolume trico

L'edificio, localizzato lungo via Roma, è frutto di un intervento di recente sostituzione edilizia. Il nuovo edificio non presenta caratteristiche tipologiche e morfologiche da contesto storico e può essere considerato un edificio avulso dal contesto. L'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico, persegue la finalità di riportare questa parte di via Roma a una condizione di migliore integrazione architettonica nel contesto ambientale del nucleo antico. Il nuovo edificio dovrà mantenere gli attuali allineamenti lungo la via e non potrà avere più di due piani fuori terra oltre al sottotetto in tutto o parte abitabile, Gli aspetti complessivi della morfologia delle facciate e di finitura dovranno risultare più consoni ai caratteri architettonici degli edifici del centro storico ed in particolare la facciata prospiciente la via principali dovrà garantire un'adeguata soluzione architettonica e una continuità con gli edifici circostanti

N°4 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolume trico

Gli edifici, localizzati all'angolo tra via Roma e via Cattaneo, sono frutto di un intervento di pesante sostituzione edilizia. L'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico persegue la finalità di riportare a una condizione di migliore integrazione architettonica nel contesto ambientale del nucleo antico l'imbocco di Cattaneo. Il nuovo edificio dovrà garantire una corretta ricucitura unitamente al fabbricato del comparto 17 e del comparto 19 (anche questi oggetto di intervento con vincolo planivolumetrico) al fine di segnare la chiusura corretta e più coerente dell'angolo di via Roma e via Cattaneo.

N°5 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolume trico

L'intervento si riferisce all'edificio del comparto 24 in via Cattaneo, angolo via Mazenta. L'edificio risulta essere avulso dal contesto con elementi tipologici e morfologici incongrui al linguaggio architettonico del centro storico. L'intervento, di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico, deve avvenire sul sedime del fabbricato esistente garantendo il rispetto dell'originale impianto planimetrico dell'edificio. L'edificio ricostruito, a destinazione principale residenziale, non potrà avere più di due piani fuori terra. Gli aspetti complessivi della morfologia delle facciate e di finitura dovranno risultare più consoni ai caratteri architettonici degli edifici del centro storico.

N°6 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolume trico

L'edificio lungo il fronte di via Roma risulta presente già nella mappa del Catasto teresiano ed è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno portato alla perdita delle caratteristiche morfologiche e architettoniche originali.

L'intervento, di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico, deve avvenire sul sedime del fabbricato esistente garantendo il rispetto dell'originale impianto planimetrico dell'edificio. Le linee di colmo e di gronda del tetto dovranno essere opportunamente raccordate a quelle dell'edificio confinante che costituiranno riferimento quale parametro di altezza massima. Gli aspetti complessivi della morfologia delle facciate e di finitura dovranno risultare più consoni ai caratteri architettonici degli edifici del centro storico

N°7 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

L'edificio avulso dal contesto e che spezza la continuità degli edifici in affaccio su via IV Giugno è oggetto di intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico. Il nuovo edificio dovrà garantire una corretta ricucitura con i fabbricati confinanti al fine di creare una cortina omogenea lungo l'affaccio su strada.

N°8 Ristrutturazione edilizia

La corte è interessata dagli interventi previsti per la riqualificazione del cortile confinante (ambito di trasformazione AT1), in quanto è previsto il passaggio pedonale di collegamento tra via IV Giugno e via Roma attraverso il comparto confinante.

Si propone pertanto la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime al fine di riqualificare la corte.

Gli edifici non dovranno eccedere i due piani di altezza e in ogni caso dovranno mantenere l'allineamento e raccordo del colmo e della quota gronda con l'edificio 1.

N°9 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

L'edificio interessato dall'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico è completamente avulso dal contesto in quanto si tratta di un palazzo a cinque piani con caratteri morfologici e architettonici incongrui al centro storico.

Il vincolo prescrive una ricostruzione edilizia del fabbricato sullo stesso sedime attuale, con un'altezza non eccedente i due piani fuori terra e con una destinazione d'uso residenziale.

Gli aspetti complessivi della morfologia delle facciate e di finitura dovranno risultare più consoni ai caratteri architettonici degli edifici del centro storico.

N°10 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

L'isolato, così come si configura oggi, era già presente nel catasto teresiano e nel cessato catasto; nel tempo è stato oggetto di pesanti sostituzioni edilizie che hanno mantenuto soltanto la parte dei porticati storici sul fronte di Piazza Liberazione.

Attualmente è presente un fabbricato di 5-6 piani completamente avulso dal contesto e incongruo con gli edifici del centro storico.

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio con recupero del volume all'interno del comparto, possibilmente cercando di ricreare quella che era la cortina originale dell'isolato.

Si prescrive la realizzazione di un edificio non eccedente i due piani ed in ogni caso in allineamento con la linea di gronda e di quota del tetto dell'edificio 1 del comparto 2.

Le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio dovranno ispirarsi a quelle tradizionali del centro storico.

N°11 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

La cortina edilizia, unitamente alla Casa Pecchio-Martignoni, era già presente nelle cartografie catastali storiche.

L'edificio è stato oggetto di sostituzione edilizia, non inserita in maniera corretta ed omogenea per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio.

L'intervento persegue la finalità di ricostruzione unitaria del comparto. Il nuovo edificio potrà mantenere l'attuale posizione ma dovrà avere lo stesso allineamento con quello attiguo, ma soprattutto elementi morfologici più adatti e consoni ai caratteri architettonici degli edifici del centro storico, tenuto conto che l'edificio costituirà l'ampliamento del Comune, ovvero dell'edificio conosciuto come Casa Pecchio-Martignoni (si tratta di un Palazzo nobile).

N° 12 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si tratta di un piccolo fabbricato di tre piani inserito all'interno di una corte costituita da edifici a due piani. Il piano in eccedenza spezza la continuità della cortina edilizia, l'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico è finalizzato ad un riordino della cortina edilizia.

L'edificio dovrà mantenere lo stesso sedime ma dovrà essere abbassato di un piano e portato in allineamento con gli altri edifici.

N° 13 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

L'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico riguarda edifici completamente avulsi dal contesto con caratteri architettonici e morfologici incongrui.

Gli edifici potranno essere demoliti e ricostruiti in modo da ricreare un fronte strada continuo e omogeneo rispetto agli altri edifici che si affacciano su via Volta. In ogni caso dovrà mantenersi l'attuale sedime con la chiusura e il completamento della cortina verso il comparto confinante.

N° 14 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

L'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico prescrive che gli edifici, che sono stati oggetto di trasformazione edilizia ed hanno perso le loro caratteristiche morfologiche principali, mantengano lo stesso sedime originale

L'edificio non dovrà avere più di due piani ed essere progettato in maniera unitaria con caratteristiche architettoniche proprie del centro storico.

N° 15 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Al fine di mantenere la continuità della cortina edilizia, si prescrive la possibilità di sopalzare la parte ad un piano allineandola con il corpo principale del fabbricato. Il fabbricato potrà essere interamente demolito e ricostruito sullo stesso sedime ed in allineamento con l'edificio attiguo.

N° 16 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

L'edificio è localizzato all'angolo di via Fornaroli e via Pusterla; una parte dell'edificio era già presente era già presente sulle carte catastali storiche.

L'edificio potrà essere oggetto di demolizione con ricostruzione in modo da ricreare una cortina omogenea e continua sull'angolo delle due vie.

Gli aspetti complessivi della morfologia delle facciate e di finitura dovranno garantire un'adeguato raccordo tra i fronti lungo le vie.

N° 17 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si prescrive la demolizione dei due fabbricati e la loro ricostruzione sullo stesso sedime, garantendo l'allineamento con l'edificio confinante, al fine di riportare la corte al suo impianto originario, come testimoniano le carte del Cessato Catasto. La ricostruzione deve avvenire in maniera unitaria.

N° 18 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si inserisce inoltre su una cortina edilizia di pregio, rappresentata dal palazzo Sommaruga e da un palazzo urbano. L'intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico prevede la ricostruzione edilizia sullo stesso sedime.

N° 19 Ristrutturazione edilizia -

L'intervento riguarda il recupero di un fabbricato rurale ai fini abitativi lungo via S. Biagio. Il Piano prevede un intervento di grado G 4, si prescrive un recupero unitario ed omogeneo della cortina al fine di riqualificare la corte e il fronte lungo via San Biagio.

L'edificio potrà essere ricostruito mantenendo la stessa volumetria edilizia e sullo stesso sedime. Si segnala la possibilità di realizzare a piano terra un porticato, mantenendo così una continuità di passaggi porticati riferiti agli ambiti di trasformazione At 3.1 e At 3.2

N° 20 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si tratta di edifici oggetto di trasformazione edilizie che hanno stravolto le caratteristiche originali della cortina.

Si prescrive un intervento di Grado G5, con recupero della volumetria all'interno della corte, mantenendo quella che era la posizione originaria degli edifici come da carte catastali.

N° 21 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si prescrive un intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico sullo steso sedime, in allineamento con gli edifici dei comparti confinanti, in modo da costruire un fronte continuo e architettonicamente coordinato lungo via pretorio.

L'edificio dovrà essere porticato al piano terra al fine di mantenere la continuità del percorso porticato proposta dagli ambiti di intervento AT 3 e AT4.

N° 22 – 23 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Gli edifici potranno essere demoliti e ricostruiti in modo da ricreare un fronte strada e omogeneo rispetto agli altri edifici che si affacciano su via Garibaldi. L'intervento dovrà essere assoggettato a progetto unitario esteso ad entrambi gli edifici. Dovrà essere mantenuto l'allineamento con gli edifici storici dei comparti attigui.

N° 24 – 25 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si tratta, di una serie di fabbricati per i quale si prevede la demolizione e ricostruzione lungo il fronte strada al fine di ricreare una cortina edilizia omogenea e con caratteristiche architettoniche e morfologiche più corrette.

N° 26 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si prescrive attraverso un intervento di Grado G5, assoggettato a vincolo planivolumetrico la ricostruzione sullo stesso sedime del fabbricato con caratteristiche più idonee al centro storico.

N° 27 Ricostruzione edilizia con vincolo planivolumetrico

Si prescrive la ricostruzione con vincolo planivolumetrico al fine di avere l'allineamento dei fabbricati lungo la via Crivelli.

N° 28 Ampliamento con sopralzo

Considerando che il prospetto interno del fabbricato, verso la corte, non presenta caratteri architettonici di particolare pregio si consente il tamponamento dei porticati al fine di recuperare tali spazi quali incremento di SIp e ammettendo senza modifica della sagoma il recupero ai fini abitativi delle porzioni del sottotetto che possono essere rese abitabili. Al fine di una migliore integrazione dei fabbricati accessori si consente la possibilità di modifica dell'inclinazione del tetto nel rispetto della distanza dal confine, finalizzata alla sostituzione del manto di copertura esistente con nuove coperture in tegole di cotto conformi alle coperture del nucleo storico.

N° 29 Ampliamento con sopralzo

Nell'edificio in questione è stata evidenziata una lieve differenza di imposta nel colmo e nella gronda interna al cortile rispetto al fabbricato confinante.

E' possibile innalzare il tetto con modifica dell'andamento della falda, al realizzo del colmo e della gronda, in modo da creare una copertura omogenea ed unitaria con il fabbricato adiacente, conservando perciò la partitura orizzontale della facciata senza aumento del numero di piani con la possibilità di recuperare gli spazi del sottotetto e senza traslazione verticale degli allineamenti di apertura oggi esistente.

Per la tutela del prospetto che affaccia su via Pretorio, non sarà consentita la realizzazione di abbaini su tale lato del tetto.

N° 30 Ampliamento con soprazzo

Si tratta di un edificio correttamente inserito nel contesto urbano del nucleo storico. Sia sotto il profilo tipologico che morfologico, connotato da mura partitura di facciata ed elementi di finitura coerenti con valenze storico architettonico di tipo C cui sono associate un riordino di elementi di facciata al piano terra. Ciò nonostante è stato evidenziato una lieve differenza di imposta nel colmo e nella gronda interna al cortile rispetto al fabbricato confinante. Per tali ragioni è consentita la possibilità di innalzamento del tetto con modifica dell'andamento delle falde e allineamento del colmo e della gronda in modo da creare una copertura omogenea ed unitaria col fabbricato adiacente.

Si dovrà tuttavia conservare la partitura orizzontale della facciata senza aumento del numero di piani con possibilità di recupero degli spazi del sottotetto senza realizzazioni verticali degli allineamenti di apertura oggi in facciata. (mantenendo così solo due ordini di apertura oggi esistenti in facciata)

Per la tutela del prospetto che affaccia su via Pretorio, non sarà consentita la realizzazione di abbaini su tale lato del tetto.

Per quanto riguarda gli accessori interni alla corte è consentita la modifica dell'inclinazione del tetto nel rispetto delle distanze di confine, finalizzata alla sostituzione del manto di copertura esistente con nuove coperture in tegole di cotto, conformi alle coperture del nucleo antico.

N° 31 Ampliamento con soprazzo

E' ammessa la possibilità di abbassamento del solaio dell'ultimo piano con conseguente incremento di SIp dato dal recupero parziale del sottotetto. Tale intervento dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme volte alla conservazione dei caratteri morfologici ed architettonici dell'edificio stesso ed in particolare si sottolinea che nel sottotetto non sono ammesse aperture ad abbaino sulla falda che prospetta verso la via pubblica.

N° 32 Ampliamento con soprazzo

Il fabbricato risulta di recente realizzazione e di scarso pregio architettonico e per tale ragione, è stato attribuito un intervento di Grado 3.

Per quanto riguarda l'edificio accessorio è ammissibile il suo recupero ai fini residenziali con realizzazione del soprazzo al fine di completare in maniera corretta la cortina edilizia, soprattutto dal punto di vista dell'allineamento dei tetti.

Dato che si tratta di una piccola porzione, il recupero dell'accessorio dovrà essere vincolato come ampliamento dell'edificio esistente attiguo al fine di evitare la realizzazione di un alloggio poco salubre data la posizione e la presenza di un parete monoaffaccio.

N° 33 Ampliamento con soprazzo

Possibilità di recupero del sottotetto e traslazione del solaio mantenendo la sagoma esterna. Al fine di agevolare il coordinamento tra gli edifici confinanti è ammessa la possibilità di chiudere l'intercapedine e il recupero a fini abitativi di tale spazio. Quest'intervento dovrà garantire un adeguato inserimento della porzione di nuovo edificio sia sotto il profilo morfologico che delle finiture e dovrà quindi essere finalizzato all'eliminazione della superficie individuata nella tavola.

Al fine di garantire una adeguata uniformità della corte, anche il recupero ai fini abitativi dei rustici dovranno tenere conto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche degli edifici già presenti ed essere recuperati in maniera corretta e omogenea.

N° 34 Soprazzo

E' ammesso l'innalzamento della falda e l'allineamento del colmo e della gronda in modo da creare una copertura omogenea, unitaria al fabbricato adiacente.