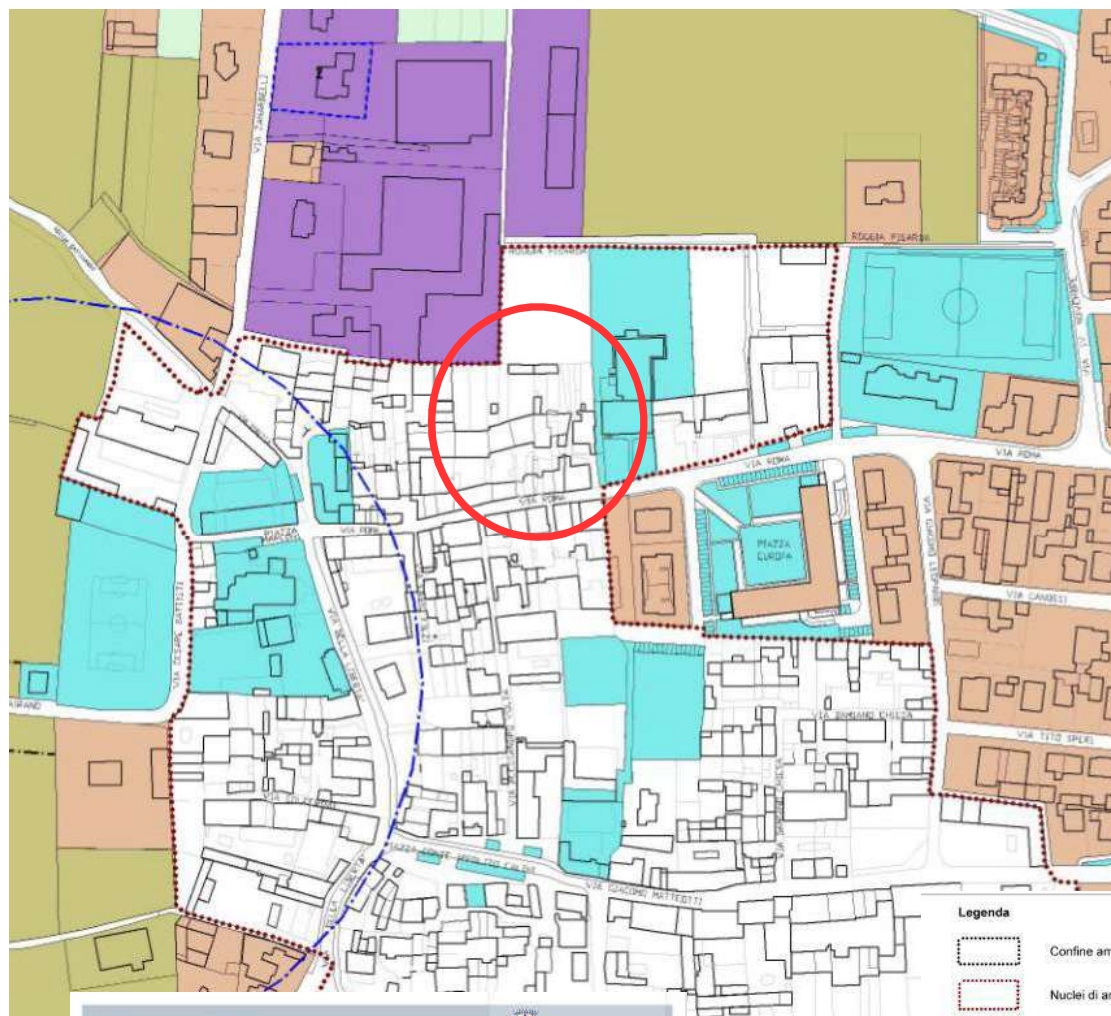


## ESTRATTI PGT

### Piano delle Regole Tav R1.2d ricognizione e classificazione del territorio comunale



**COMUNE DI MAIRANO**  
Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Approvato con delibera C.C. n° 12 del 15/01/2011, pubblicata B.U.R.L. n° 24 del 15/06/2011  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e ii.

**PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017**

**PIANO DELLE REGOLE**  
**R.1.2d**  
Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale

scala 1:2.000

Il Sindaco  
Il Responsabile del Procedimento  
Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° ..... del .....  
Approvato con delibera del C.C. n° ..... del .....  
Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del .....

PROGETTISTA INCARICATO  
Arch. Antonio Rubagotti

PROGETTISTA  
Arch. Junior Fabio Facchetti

COLLABORATORE  
Matteo Rizzo

CONSULENTE  
Dott. Davide Gerevini

ESTENSORE e COORDINATORE P.G.T.  
Arch. Pierfranco Rossetti

2017 (n.s. rif. 318-U)

**architettura e territorio**  
servizio di progettazione urbanistica

via dell'Industria 27 - 25021 Mantova - tel. 0376/40776 - fax 0376/40780  
info@architetturaeterritorio.it - www.architettureeterritorio.it

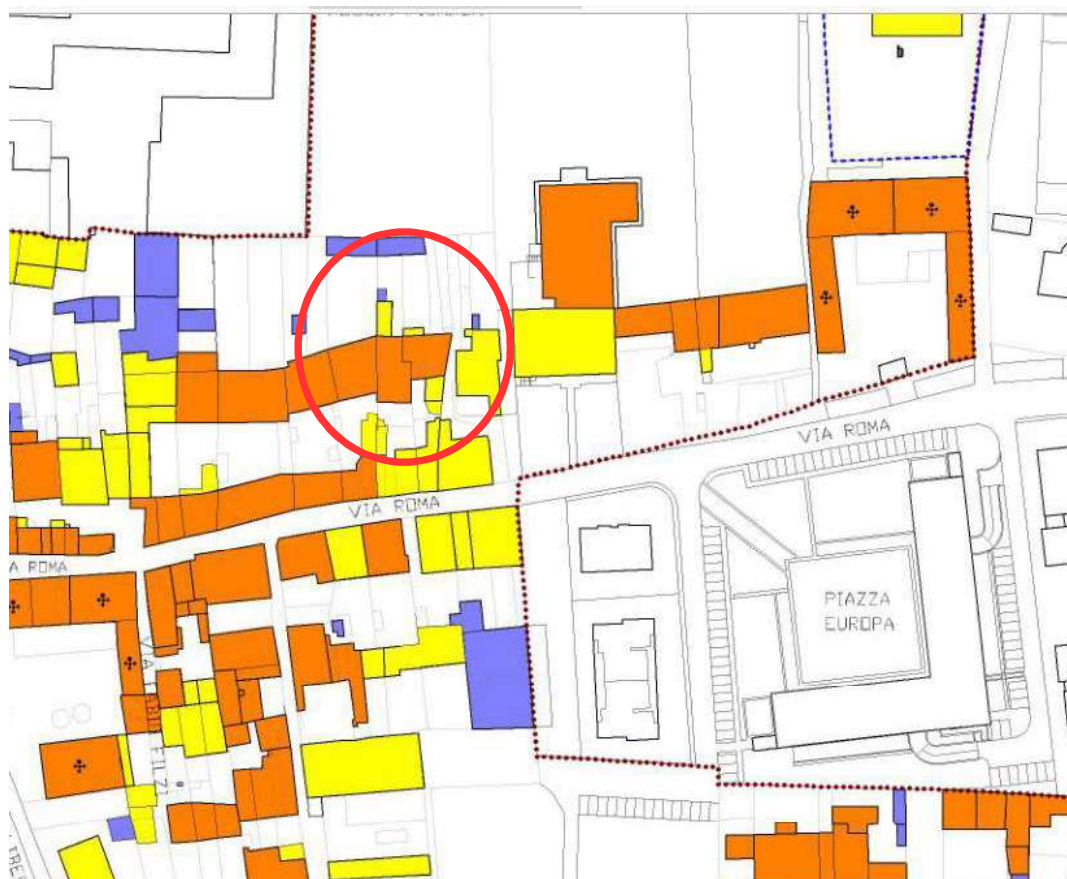
#### Legenda

- Confine amministrativo comunale
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali consolidati e di completamento
- Verde privato
- Ambito produttivo consolidato e di completamento
- Ambito terziario-commerciale consolidato e di completamento
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- Ambito rurale di tutela dell'abitato
- Ambito agricolo produttivo
- Ambito agricolo di salvaguardia ambientale
- Insediamenti agricoli di valore storico testimoniale
- Ambiti di trasformazione
- Viabilità di progetto
- Comparti soggetti a normativa particolareggiata
- Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o approvati
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto dei depuratori
- Fascia di rispetto dei metanodotti
- Fascia di rispetto da elettrodotti
- Fascia di rispetto dei pozzi
- SUAP - Progetti attivati mediante procedura di cui al DPR 160/2010



## ESTRATTI PGT

Piano delle  
Regole Tav R2a nuclei  
di antica formazione:  
modalità d'intervento



**COMUNE DI MAIRANO**  
Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Approvato con delibera C.C. n° 12 del 15/01/2011, pubblicata B.U.R.L. n° 24 del 15/06/2011  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e ii.

**PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017**

**PIANO DELLE REGOLE**  
**R.2a**  
Nuclei di antica formazione:  
modalità di intervento - Mairano

scala 1: 1.000

Il Sindaco  
Il Responsabile del Procedimento  
Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° ..... del.....  
Approvato con delibera del C.C. n° ..... del.....  
Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

**PROGETTISTA INCARICATO**  
Arch. Antonio Rubagotti

**PROGETTISTA**  
Arch. Junior Fabio Facchetti

**COLLABORATORE**  
Matteo Ruzzi

**CONSULENTE**  
Dott. Davide Gerevini

**ESTENSORE e COORDINATORE PGT.**  
Arch. Pierfranco Rossetti

2017 (n.s. rif. 318-U)

**architettura e territorio**  
antonio rubagotti architetto

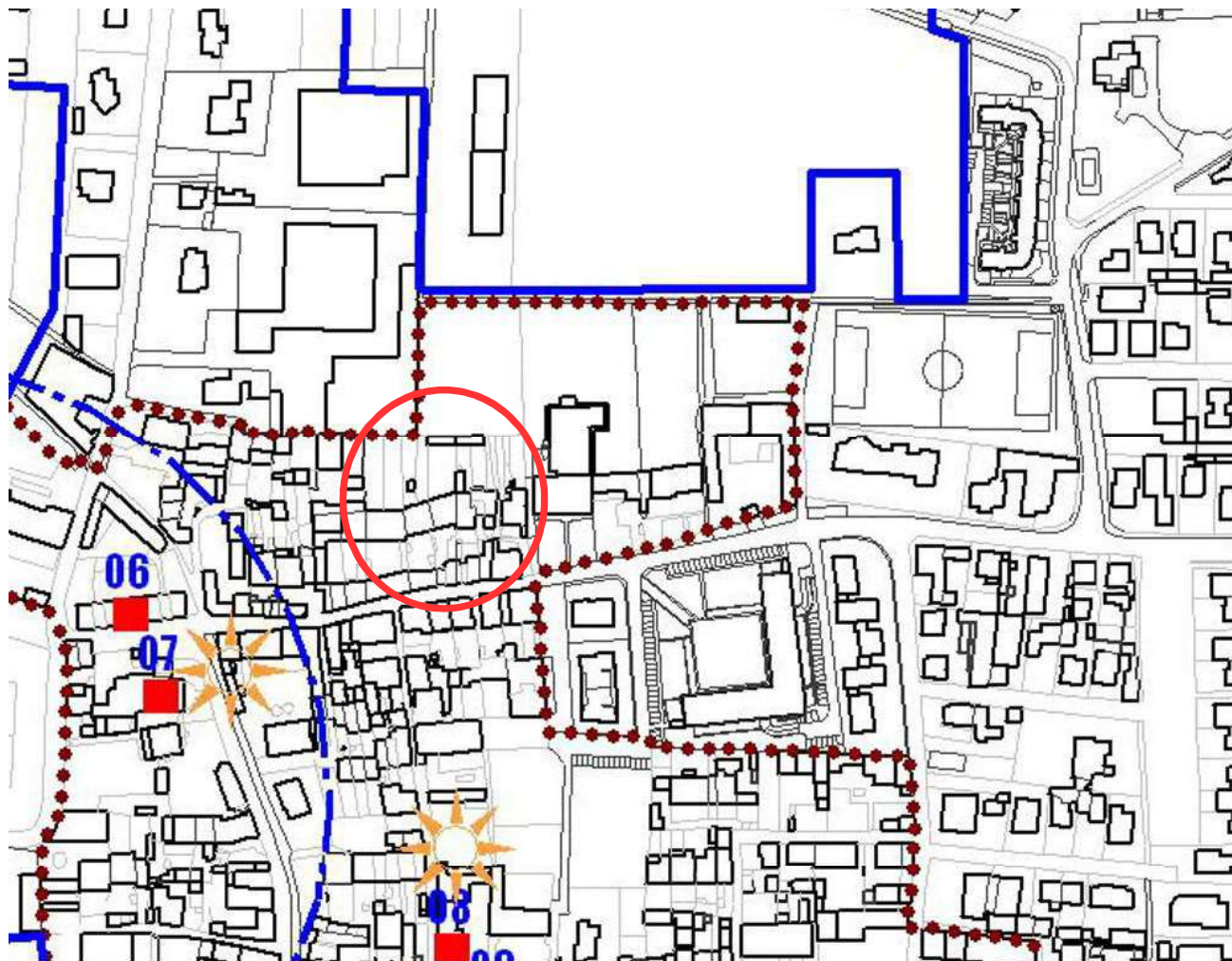
tel. 030 27 3524 fax 030 27 3525  
info@rubagotti.it www.rubagotti.it

### LEGENDA

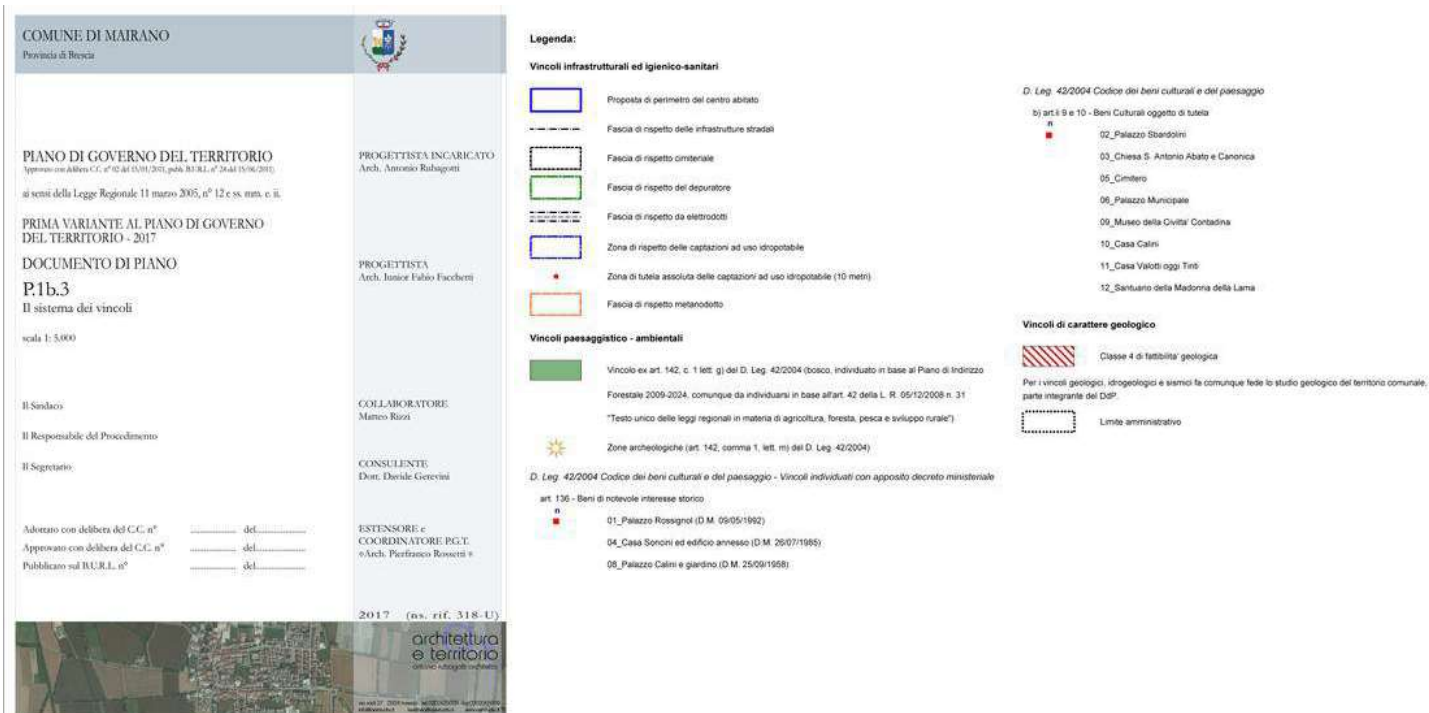
- Nuclei di Antica Formazione
- Categoria A1
- Categoria A2
- Categoria A3
- Categoria A3\*
- Categoria A4
- Categoria A5
- Comparti soggetti a normativa particolareggiata (PdR)







Documento di Piano P.1b.3 il sistema dei vincoli



## Piano delle Regole: estratto NTA

Comune di Mairano – Provincia di Brescia

Prima Variante al Piano di Governo del Territorio – 2017

- P.1b.1 Carta condivisa del paesaggio  
 P.1b.3 Il sistema dei vincoli  
 P.2.5 – R.4 Classi di sensibilità paesistica  
 P.2.6 Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
  - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
  - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
  - interventi significativi in ambiti ove è ammessa la destinazione agricola.
3. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo L.14 delle presenti Norme.

Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
- nuclei di Antica Formazione;
  - Ambiti residenziali consolidati e di completamento;
  - Verde privato;
  - Ambiti produttivi consolidati e di completamento;
  - Ambiti terziario-commerciali consolidati e di completamento;
  - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto);
  - Ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - Ambiti agricoli produttivi;
  - Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale;
  - Insediamenti agricoli di valore storico testimoniale.
2. Vengono altresì individuati:
- gli Ambiti di Trasformazione (Documento di Piano);
  - I Comparti soggetti a Normativa Particolareggiata;
  - I perimetri dei Comparti soggetti a convenzione vigente;
  - La viabilità ed i percorsi ciclabili di progetto (Documento di Piano e Piano dei Servizi);
  - Le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale.
2. Il PGT individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF), in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici consultabili, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali originali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e boschi che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero esplicitamente destinate dal Piano ad edificazione e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero, ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978, e sono destinati ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla



conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, muri storici, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

4. Le modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 27, comma 1, della LR 12/05 e ss. mm. e ii. (riportate all'art. 1.8 delle presenti NTA) con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.
5. Negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il PGT si attua mediante Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, SCIA o DIA).
6. In caso di Piano Attuativo convenzionato (esteso almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (la ristrutturazione urbanistica è ammissibile solo tramite Piano Attuativo), fatto salvo il rispetto delle norme generali del presente articolo e di quelle per le singole categorie tipologiche. In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:

- rapporti tra spazi pubblici e privati;
- destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
- determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico, ovvero da monetizzare;
- caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
- eventuali ulteriori previsioni.

Il Piano Attuativo è presentato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, le aree scoperte pertinenti, i parcheggi pertinenti, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per i soli fabbricati di categoria A4, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia della copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media superiore a 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m: in tale caso, l'altezza di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., va intesa come l'altezza esistente maggiorata di quanto necessario al raggiungimento dell'altezza media ponderale come sopra definita. Per gli edifici di categoria A3 ed A3\*, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. In tale caso l'altezza di Piano viene definita come per gli edifici di categoria A4.

In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA o DIA), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, fatti salvi i casi specifici indicati al presente articolo. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa, la realizzazione di elementi strutturali (ad esempio: cordoli in cemento armato) che comportino un aumento massimo dell'altezza di 0,30 m senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti o elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

7. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo, volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi e logge, frontoni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.





Comune di Mairano – Provincia di Brescia  
**Prima Variante al Piano di Governo del Territorio – 2017**

8. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie; è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii., nel rispetto delle altezze esistenti salvo, quanto previsto al precedente comma 6.
9. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali.
  - a) Per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in Piani Attuativi, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria.
  - b) Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereocilluminante, come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (lucernari) singolarmente non superiori a 2,00 mq; è ammessa la creazione di abbaini e di tasche nelle falde, purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereocilluminante richiesto; non è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A1 e A2.
  - c) Non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3\*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline, ecc.).
  - d) Sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche", in materiali plastificati e intonaci plastici.
  - e) E' vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata ovvero secondo le tipologie riscontrabili nel contesto.
  - f) La chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa per gli edifici di categoria A1 ed A2, fatte salve le specificazioni di cui ai commi seguenti.
  - g) E' sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico. Potranno essere ammessi tetti piano o a terrazza solo per comprovate esigenze funzionali e/o compositive e previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
  - h) Gli interventi su corti o cortili interni ai Nuclei di Antica Formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario qualora lo stesso si configuri come area aperta di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione. Si considera albero d'alto fusto l'esemplare che misuri almeno 0,5 m di diametro misurato a 1,5 m da terra. Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate; le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consoni al carattere storico-ambientale del contesto.
  - i) Non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei Nuclei antichi della zona.
  - j) Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività non residenziali previste al piano terra ovvero per le cancellate.
  - k) I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostruiti con i materiali tradizionali o intonacate seguendo le modanature esistenti.
  - l) Per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei Nuclei di Antica Formazione deve essere



predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei. Sono vietati gli intonaci e le tinteggiature plastiche. Ad esclusione degli edifici di categoria A1, A2 e A3\*, per i quali risulta fondamentale la salvaguardia ed il ripristino della consistenza materica delle facciate originarie, è sempre ammessa la realizzazione di “appalti” esterni ai fini di una migliore *performance* energetica degli edifici purché la loro finitura risulti consona con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del presente articolo.

- m) E' vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.).
  - n) L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici, ovvero compromettere l'ambiente dei Nuclei di Antica Formazione.
  - o) Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento; in particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate, ricostruendo i caratteri originari dell'edificio.
  - p) Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica.
  - q) E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici; a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei nuclei di antica formazione.
  - r) E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
10. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato (compresa quella riferita a manufatti, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vari tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc...), fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, per il restauro e per il risanamento conservativo per gli edifici non di categoria A1, potrà essere sottoposta alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

#### 11. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento

##### 11.1 Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-architettonico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo (così come definiti dal precedente art. 1.8) ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di forma anche della tipologia distributiva esistente quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

##### 11.2 Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, inferriate, dipinti, ecc.), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.



Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e slp esistenti e lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni delle murature divisorie qualora ciò non comporti la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel Piano Attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con Piano Attuativo, l'aumento del volume e della slp esistenti.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e comunque secondo le indicazioni del punto f) del precedente comma 8. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie o piazze.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

#### 11.3 Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale - Categoria A3\*: edifici di valore tipologico

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8 delle presenti Norme.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al punto f) del precedente comma 8 del presente articolo. Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previo approvazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione per il Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano (A3\*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile. La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

#### 11.4 Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-ambientale-ambientale

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero di edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra e pertanto non presenti nella cartografia storica.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, così come definiti dal precedente art. 1.8.

È ammessa la demolizione con ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente ma con il vincolo della presentazione di un progetto planivolumetrico che garantisca la compatibilità dell'intervento con la struttura urbana di riferimento.





In ogni caso la Commissione per il Paesaggio potrà, attraverso il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

Per l'altezza di Piano si rimanda a quanto riportato nel precedente comma 6 del presente articolo.

**11.5** Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro urbano della zona.

E' prevista la sola demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico per le destinazioni ammesse nei NAF previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente. Nel caso di ricomposizione volumetrica, per altezza esistente si intende quella del fabbricato di riferimento nella ricomposizione non oggetto di demolizione.



