Provincia di Bergamo

Comune di Lovere

P.G.T.

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

VARIANTE N. 1

TAV

Relazione generale

Il Sindaco
Giovanni Guizzetti

L'assessore all'urbanistica
Roberto Zanella

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO

Leonardo Benevolo
Alessandro Benevolo
Luigi Benevolo

COLLABORATORI

Francesca Traversi
Francesca Castagnari
Luca Gregorelli

Uffici comunali: Franco Bonfadini

Sommario

1. PREMESSA E SIGNIFICATO DEL DOCUMENTO 2

2. CONTENUTI DELLE VARIAZIONI 3

2.1 Modifiche della destinazione urbanistica/eliminazione vincolo 4

2.2 Modifiche della classificazione in centro storico 8

2.3 Modifiche all'interno di aree per servizi 11

2.4 Modifiche normative 14

2.5 Modifiche per inserimento opere pubbliche 31

1. PREMESSA E SIGNIFICATO DEL DOCUMENTO

La presente relazione riporta i contenuti della Variante n. 1 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT di Lovere, approvato con approvato con DCC n. 1 del 19 gennaio 2012. La variante, ai sensi del dell'articolo 4, comma 2 bis della l.r. 12/2005, è stata assoggettata a verifica di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, alla cui relazione si rimanda per i relativi contenuti.

L'avviso di avvio della procedura di variante urbanistica agli elaborati costitutivi il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi del PGT è stato pubblicato in data 12.04.2013 e il termine per la presentazione di istanze e suggerimenti afferenti l'oggetto di tale variante, si è chiuso in data 13.05.2013.

Tale procedimento costituisce una proposta di revisione del PGT vigente, con l'obiettivo di tener conto di alcune situazioni nel frattempo venute a maturazione oltre che rivedere in modo non sostanziale ma operativo alcuni aspetti normativi rivelatisi troppo rigidi oppure poco funzionali in sede gestionale.

Le tavole e gli elaborati interessati dalla Variante sono:

DDP

- A.5.3 Tavola delle previsioni di Piano
- D_Disposizioni comuni, Norme tecniche di attuazione

PDS

- B.1 Relazione Illustrativa
- B.1.1 Schede dei servizi esistenti
- B.2 Carta delle attrezzature pubbliche esistenti
- B.4a Carta del progetto di Piano
- B.4b Carta del progetto di Piano
- B.4c Carta del progetto di Piano
- B.5 Norme tecniche di attuazione, schede ambiti di trasformazione e indirizzi di gestione e di tutela nelle aree a servizi per il funzionamento della rete ecologica
- Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo

PDR

- C.2a Carta della disciplina delle aree
- C.2b Carta della disciplina delle aree
- C.2c Carta della disciplina delle aree
- C.3 Tipologie e valori degli immobili nel centro storico
- C.8 Norme tecniche di attuazione, norme geologiche e indirizzi di gestione e di tutela nelle aree a servizi per il funzionamento della rete ecologica

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. CONTENUTI DELLE VARIAZIONI

Nel presente capitolo verranno analizzate le singole proposte di modifica del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, con riferimento alle specifiche conseguenze sul contesto ambientale.

Le proposte di modifica sono state classificate nelle seguenti tipologie:

- Modifiche della destinazione urbanistica/eliminazione vincolo.
- Modifica della classificazione tipologica in centro storico/edifici di pregio storico testimoniale
- Modifiche per nuove previsioni all'interno di aree per sevizi.
- Modifiche normative.
- Inserimento di opere pubbliche in corso di programmazione.

L'esame delle proposte di variante è avvenuto sulla base dei medesimi criteri con cui venne condotta l'istruttoria sulle osservazioni al PGT: favorevole accoglimento solo per situazioni puntuali, che non contraddicono l'architettura generale del piano, relative al miglioramento della qualità urbana e della rete dei servizi, al chiarimento di alcuni aspetti normativi oppure per permettere la concretizzazione di alcuni progetti di opera pubblica. Sono state prese in considerazione unicamente le proposte che comportavano la modifica dei soli Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Le richieste di variante sono state presentate da cittadini, Enti e da uffici interni all'amministrazione comunale. In quest'ultimo caso le istanze sono state presentate informalmente, mediante segnalazione diretta degli uffici all'estensore della presente variante.

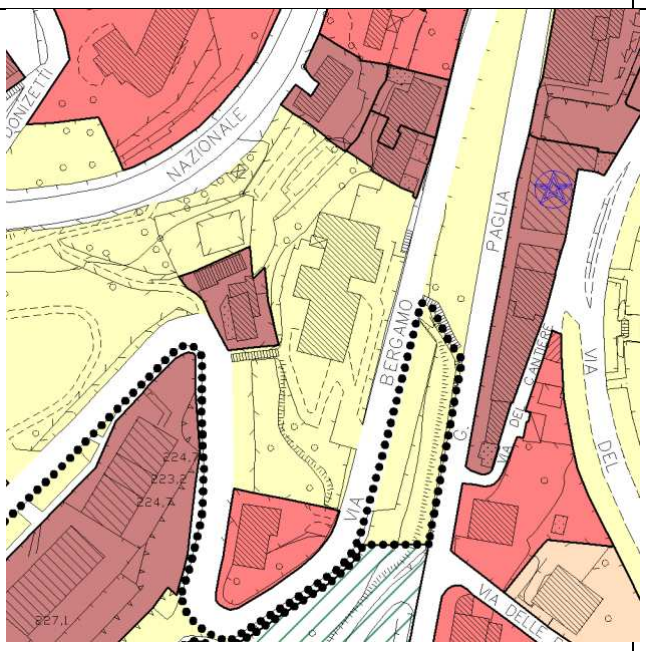
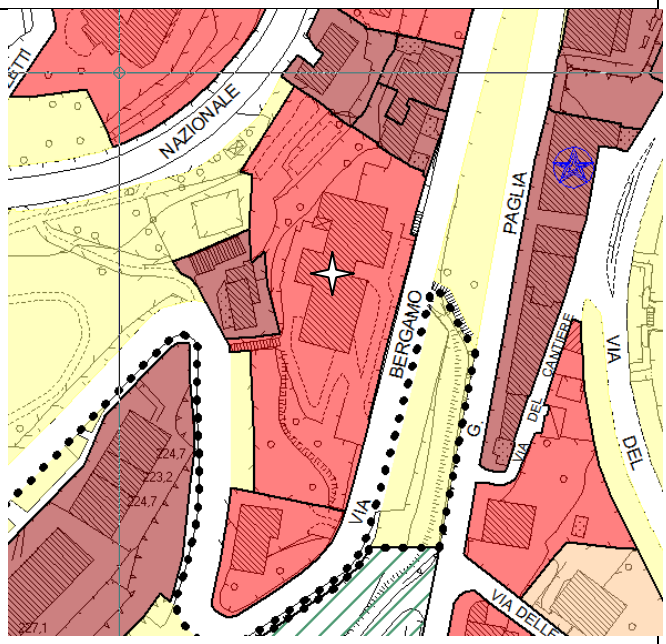
2.1 Modifiche della destinazione urbanistica/eliminazione vincolo

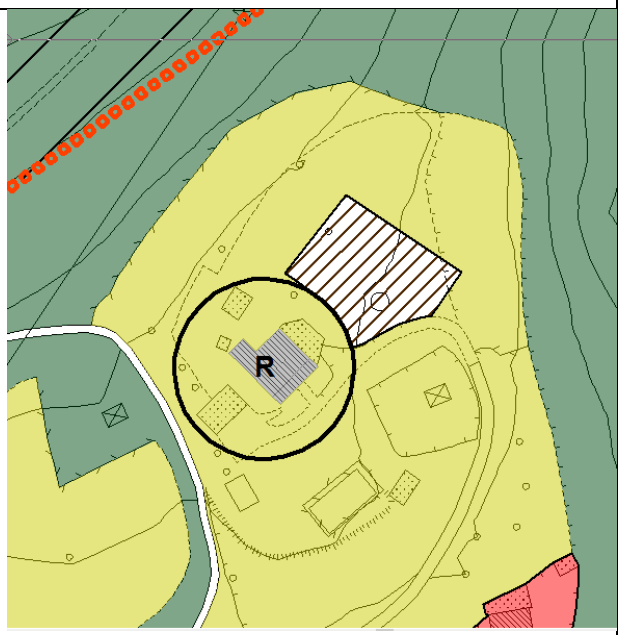
<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA/ELIMINAZIONE VINCOLO – PROPOSTA DI MODIFICA 1</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede il riconoscimento per il manufatto in questione della destinazione residenziale non agricola e l’intervento mediante PdC convenzionato</td></tr>
<tr><td>Localizzazione: foglio 9 mapp. 3456

Zona PGT: Ep – aree destinate all’agricoltura di tipo produttivo; art. 2 NTA PDR</td><td>

Zona PGT: Manufatti isolati in zona agricola; art. 4 NTA PDR</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano delle Regole vigente</td><td>Estratto Piano delle Regole variato</td></tr>
<tr><td></td><td>In coda al comma 2, art. 4 NTA PDR si aggiunge:

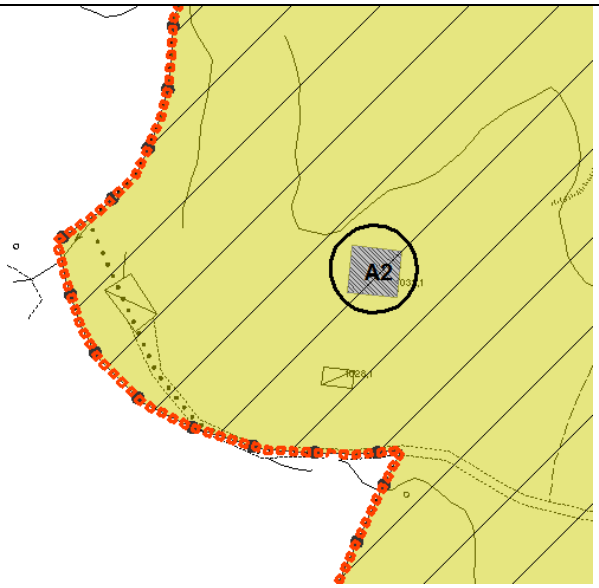
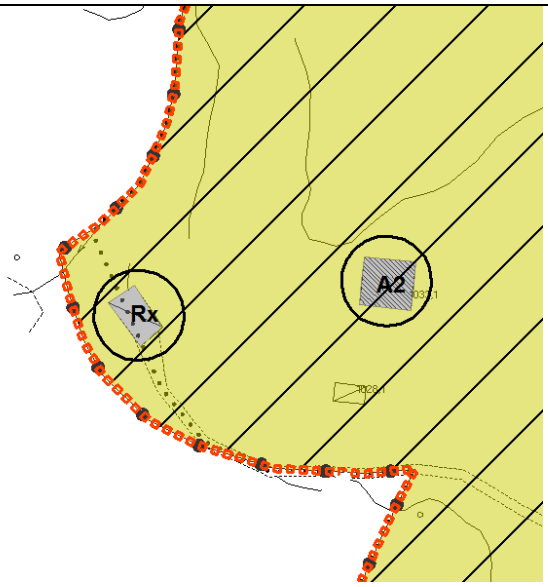
“Gli interventi comportanti la ristrutturazione o il cambio di destinazione d’uso per gli edifici contrassegnati con la sigla Rx, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato”.</td></tr>
</table>

MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA/ELIMINAZIONE VINCOLO – PROPOSTA DI MODIFICA 2	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede la riclassificazione in zona Br1
Localizzazione: foglio 9 mapp. 2035 Zona PGT: Aree per servizi pubblici o d'uso pubblico e per servizi sovracomunali; art. 41 NTA PDR	 Zona PGT: Zone Br1 - Tessuti a prevalente destinazione residenziale con basso rapporto di copertura; art. 31 NTA PDR
	
Estratto Piano delle Regole vigente	Estratto Piano delle Regole variato In coda al comma 2, art. 31 NTA PDR si aggiunge: "Gli interventi comportanti la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso per gli edifici contrassegnati con apposito asterisco sono soggetti a permesso di costruire convenzionato".

MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA/ELIMINAZIONE VINCOLO – PROPOSTA DI MODIFICA 3	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede la diversa collocazione del lotto a destinazione Br3
Localizzazione: foglio 9 mapp. 1601 – 1304 – 4785/ex1602 – 1141 - 1142 Zona PGT: Zone Br3 – Aree residenziali libere da completare; art. 33 NTA PDR	Zona PGT: Zone Br3 – Aree residenziali libere da completare; art. 33 NTA PDR
	
Estratto Piano delle Regole vigente	Estratto Piano delle Regole variato

<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA/ELIMINAZIONE VINCOLO – PROPOSTA DI MODIFICA 4</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede il riconoscimento per il manufatto in questione della destinazione residenziale non agricola e l’intervento mediante PdC convenzionato</td></tr>
<tr><td>Localizzazione: foglio 2 mapp. 5498 – 5503 – 5504

Zona PGT: Ep – aree destinate all’agricoltura di tipo produttivo; art. 2 NTA PDR</td><td>

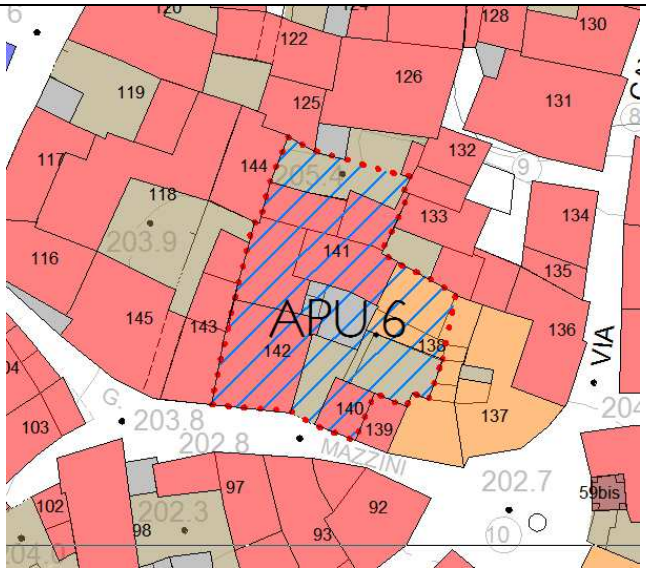
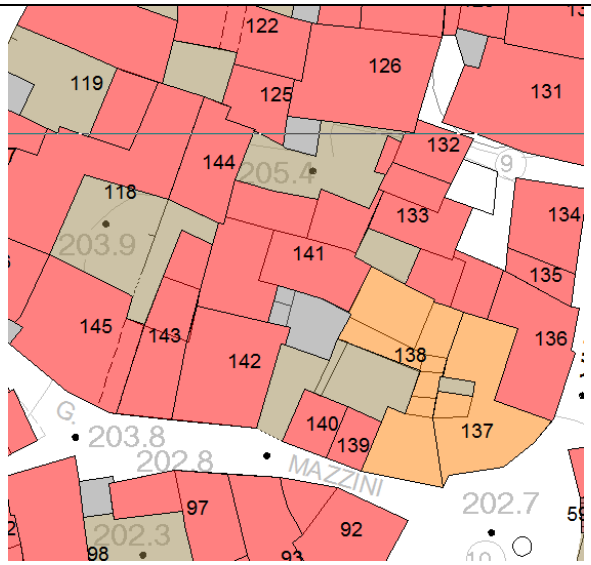
Zona PGT: Manufatti isolati in zona agricola; art. 4 NTA PDR</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano delle Regole vigente</td><td>Estratto Piano delle Regole variato</td></tr>
<tr><td></td><td>In coda al comma 2, art. 4 NTA PDR si aggiunge:

“Gli interventi comportanti la ristrutturazione o il cambio di destinazione d’uso per gli edifici contrassegnati con la sigla Rx, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato”.</td></tr>
</table>

2.2 Modifiche della classificazione in centro storico

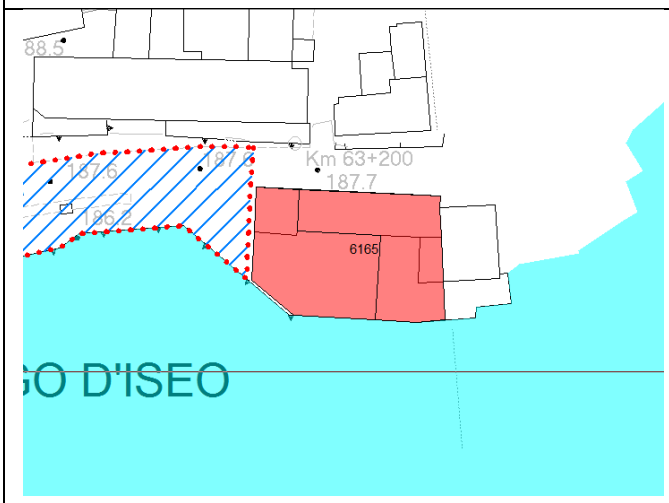
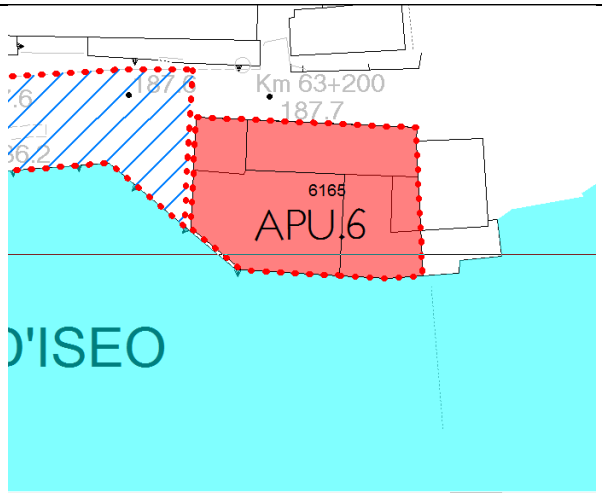
<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE DELLA CLASSIFICAZIONE IN CENTRO STORICO – PROPOSTA DI MODIFICA 5</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede l’eliminazione dell’APU6 Circolo ricreativo (art. 30 NTA PDR) con mantenimento della disciplina mediante le categorie tipologiche</td></tr>
<tr><td>Localizzazione: via Mazzini 14

Zona PGT: APU 6 - Circolo ricreativo; art. 30 NTA PDR</td><td>

Zona PGT: CAPO III - NORME PER LA ZONA A1, la città antica; NTA PDR</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano delle Regole vigente</td><td>Estratto Piano delle Regole variato</td></tr>
<tr><td></td><td>Si elimina il comma 2.2 dell’art. 9 NTA PDS</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE DELLA CLASSIFICAZIONE IN CENTRO STORICO – PROPOSTA DI MODIFICA 6</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede l’inserimento di un nuovo APU idoneo alla procedibilità dell’intervento sull’immobile in questione, per il quale è già stato rilasciato il Permesso di Costruire</td></tr>
<tr><td>Localizzazione: via Marconi 1

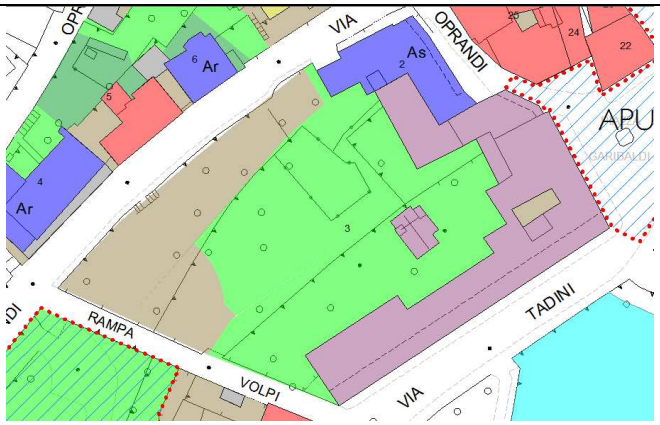
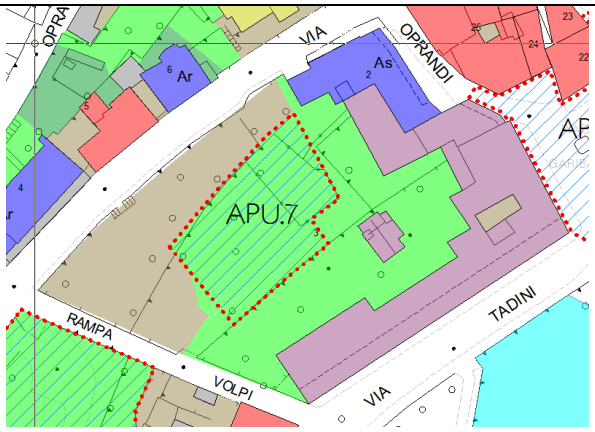
Zona PGT: SCA, Edifici a cortina, art. 14 NTA PDR</td><td>

Zona PGT: APU 6 - Marconi; art. 30 NTA PDR (sostituisce la versione vigente dell’articolo)</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano delle Regole vigente</td><td>Estratto Piano delle Regole variato</td></tr>
<tr><td></td><td>L’art. 30 NTA PDR è così sostituito:

1. Si tratta dell’immobile posto alla fine del lungolago di via Marconi.
2. Il progetto di riqualificazione, redatto in conformità alle indicazioni dell’art. 14 delle presenti NTA dovrà rispettare le seguenti ulteriori indicazioni:
- realizzazione di un portico di uso pubblico lungo strada (Sup minima 79 mq), con possibilità di recupero della relativa superficie ai livelli superiori, lasciando inalterate le altezze esistenti e le pendenze della copertura.
3. Le destinazioni d’uso ammesse sono di tipo residenziale (R), direzionali (Pd) e commerciali e per somministrazione di alimenti e bevande (Pc) limitatamente al piano terra.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE DELLA CLASSIFICAZIONE IN CENTRO STORICO – PROPOSTA DI MODIFICA 7</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede l’inserimento di idonea destinazione per l’inserimento del progetto di Museo delle Scienze e Museo Archeologico nell’area pertinenziale di palazzo Tadini</td></tr>
<tr><td>Localizzazione:

Zona PGT: A1</td><td>

Zona PGT: A1</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano delle Regole vigente</td><td>Estratto Piano delle Regole variato</td></tr>
<tr><td></td><td>Si introduce un nuovo art. 30bis alle NTA PDR (APU 7)

1. Si tratta dell’area pertinenziale retrostante Palazzo Tadini nella quale è programmata la realizzazione di un nuovo edificio museale;

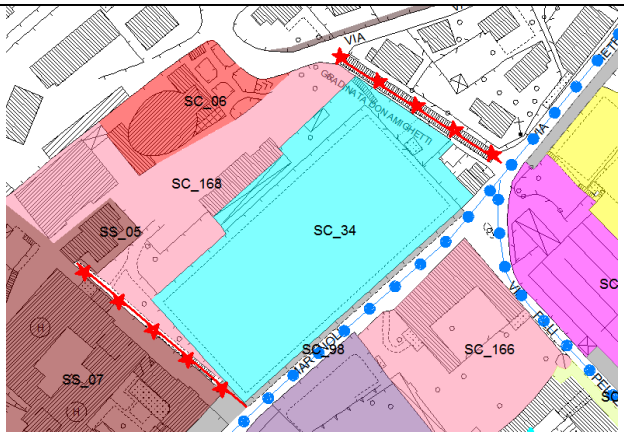
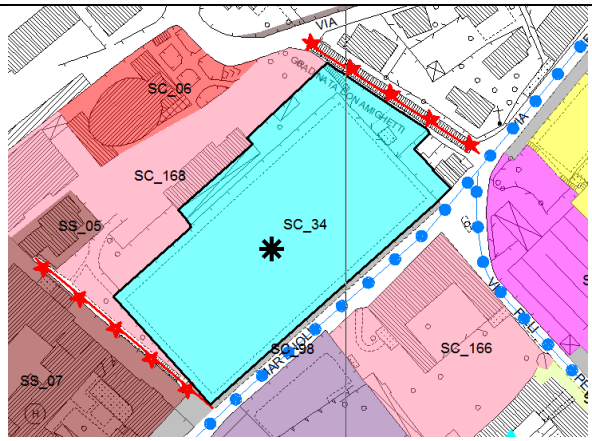
2. L’edificio, per un massimo di 1000 mq di Sup, dovrà essere contenuto al di sotto del livello dell’estradosso dell’ultimo piano di calpestio dell’esistente parcheggio multipiano.

3. Le destinazioni d’uso ammesse sono solo per servizi (S).</td></tr>
</table>

2.3 Modifiche all'interno di aree per servizi

<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE ALL'INTERNO DI AREE PER SERVIZI – PROPOSTA DI MODIFICA 8</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede l'inserimento di un parcheggio in struttura posto al di sotto del livello del campo sportivo dell'oratorio oltre ad una quota direzionale e commerciale</td></tr>
<tr><td>Localizzazione: via Martinoli

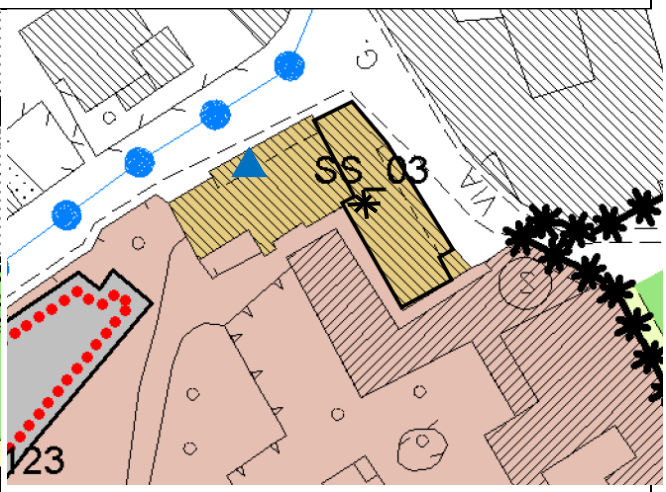
Zona PGT: BS4.2, art. 2 NTA PDS</td><td>

Zona PGT: Aree soggette a norma particolare; art. 7 NTA PDS</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano dei Servizi vigente</td><td>Estratto Piano dei Servizi variato</td></tr>
<tr><td></td><td>Si aggiunge un comma 3 all'art. 7 NTA PDR così costituito:

3. L'area in via Martinoli occupata dal campo sportivo dell'oratorio, appositamente perimetrata, può essere utilizzata per la realizzazione di una struttura interrata comprendente: un parcheggio della dimensione massima di 1000 mq (la metà dei posti auto possono essere ricavati in forma di box privati da porre in vendita); destinazioni commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, per un massimo di 300 mq di Sup e direzionali (Pd) per un massimo di 700 mq di Sup.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE ALL'INTERNO DI AREE PER SERVIZI – PROPOSTA DI MODIFICA 9</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede l'inserimento di idonea destinazione per gli spazi dell'ex palestra adibita a "sala polifunzionale mostre dell'Atelier del Tadini", oltreché della destinazione commerciale/direzionale per gli ambienti a piano terra denominati "Sala Zitti"</td></tr>
<tr><td>Localizzazione:

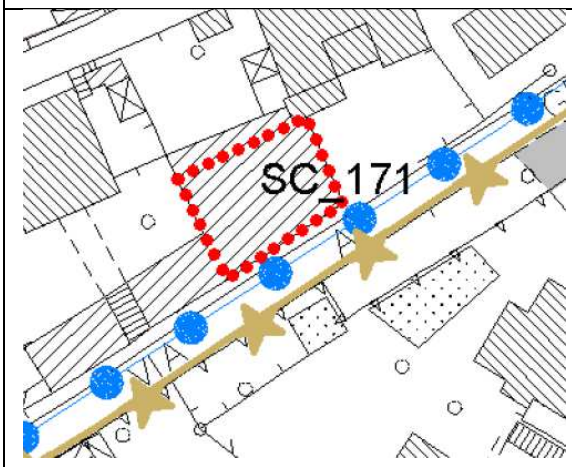
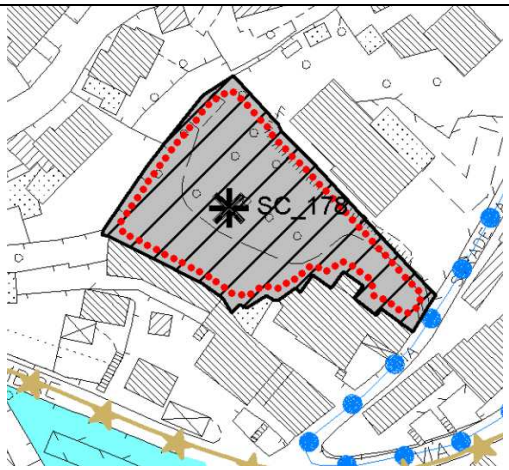
Zona PGT: F1 (art. 1 NTA PDS)</td><td>

Zona PGT: F1 (art. 1 NTA PDS)</td></tr>
<tr><td>
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano dei Servizi vigente</td><td>Estratto Piano dei Servizi variato</td></tr>
<tr><td></td><td>Si inserisce apposito simbolo per servizio puntuale (attrezzature varie) per l'Atelier del Tadini mentre per sala Zitti si introduce un ulteriore comma all'art. 7 delle NTA PDS (Zone soggette a norma particolare):

5. L'area in via Matteotti appositamente perimetrata nella tav. B.4.c è utilizzabile a piano terra per destinazioni di tipo commerciale (Pc) e direzionali (Pd).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">MODIFICHE ALL'INTERNO DI AREE PER SERVIZI – PROPOSTA DI MODIFICA 10</th></tr>
<tr><td>Pgt approvato</td><td>Proposta di variante</td></tr>
<tr><td></td><td>La proposta prevede la rimozione del vincolo a parcheggio pubblico in struttura per l'area in questione in via Grandi e l'introduzione della destinazione a parcheggio pubblico tra quelle previste nell'area di via Stradetta Trello</td></tr>
<tr><td>Localizzazione: via Grandi e via Stradetta Trello

Zona PGT: BS 7.1 Parcheggi in struttura</td><td>

Zona PGT:</td></tr>
<tr><td> 
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Estratto Piano dei Servizi vigente</td><td>Estratto Piano dei Servizi variato</td></tr>
<tr><td> 
</td><td>Si modifica l'art. 7 c. 2 delle NTA PDS come di seguito:

2. L'area in stradetta Trello appositamente perimetrata nella tavola B.4c può essere oggetto di un intervento per la realizzazione di box privati e parcheggi pubblici o di uso pubblico all'interno del quale verrà garantita la realizzazione di idonei locali ad uso magazzino comunale. Le destinazioni ammesse, oltre a quelle di tipo BS2, sono per parcheggi in struttura ad uso privato e pubblici o di uso pubblico.</td></tr>
</table>

2.4 Modifiche normative

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 11	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede la possibilità di realizzare nei palazzi del centro storico, chiusure dei porticati nelle corti interne a piano terra per utilizzi di tipo commerciale o direzionale.
Art. 12 c.3 NTA PDR: ….. Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno utilizzazioni per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme tecniche.	Art. 12 c.3 NTA PDR: ….. Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno utilizzazioni commerciali (Pc), direzionali (Pd) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme tecniche.
	Si inserisce un ulteriore c. 3 all'art. 9 NTA MDR, come segue: **3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La composizione degli intonaci e la scelta dei colori va determinata sulla base di saggi da effettuarsi sulle superfici murarie al fine di rinvenire le tracce dei trattamenti originari. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si

	prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc. Nei porticati delle corti interne possono essere inserite chiusure vetrate, mediante installazione che ne preservi integralmente le caratteristiche architettoniche.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 12	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta comprende alcune modifiche della definizione di altezza massima contenuta nelle Disposizioni Comuni .
Art. 2 c.7 secondo periodo NTA Disposizioni Comuni: - **L'altezza massima (Hmax)** degli edifici sarà misurata a terreno sistemato (con un riporto massimo di m 3 di terreno rispetto al piano naturale di campagna), a partire dal piano di spiccato dell'edificio del suo punto a valle più basso, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. In caso di copertura inclinata la pendenza delle falde non potrà essere maggiore del 40%; si precisa che per intradosso di coperture in legno si intende la quota di imposta del tavolato. Dal suddetto calcolo sono esclusi: - i locali seminterrati, ricadenti all'interno dell'area sedime del fabbricato, destinati a autorimesse o locali accessori allo stesso, emergenti fino ad un massimo di m. 1.30 a partire dallo spiccato di cui sopra fino all'estradosso del solaio del piano terra; si considerano accessori i locali con altezza utile interna non superiore a m. 2.45; - le rampe o corselli di accesso alle autorimesse purché di larghezza non superiore a m. 6.00; - i volumi tecnici, emergenti dall'estradosso della copertura fino ad un massimo di m. 2.50 dal piano di falda ovvero m.1.00 dalla linea di colmo della stessa.	Art. 2 c.7 secondo periodo NTA Disposizioni Comuni: - **L'altezza massima (Hmax)** degli edifici sarà misurata a terreno sistemato (con un riporto massimo di m 3 di terreno rispetto al piano naturale di campagna nel caso di edifici costruiti o sopralzati su terreni con pendenze superiori al 30%, mentre il riporto sarà al massimo di m 2 rispetto al piano naturale di campagna per terreni con pendenze comprese tra il 15% ed il 30% e senza alcun riporto su terreni che abbiano pendenze inferiori al 15%, a partire dal piano di spiccato dell'edificio del suo punto a valle più basso all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. In caso di copertura inclinata la pendenza delle falde non potrà essere maggiore del 40%; si precisa che per intradosso di coperture in legno si intende la quota di imposta dell' assito. Dal suddetto calcolo sono esclusi: - i locali seminterrati, ricadenti all'interno dell'area sedime del fabbricato, destinati a autorimesse o locali accessori allo stesso, emergenti fino ad un massimo di m. 1.30 a partire dallo spiccato di cui sopra fino all'estradosso del solaio del piano terra; si considerano accessori i locali con altezza utile interna non superiore a m. 2.40; - le rampe o corselli di accesso alle autorimesse purché di larghezza non superiore a m. 6.00; - i volumi tecnici, emergenti dall'estradosso della copertura fino ad un massimo di m. 2.50 dal piano di falda ovvero m.1.00 dalla linea di colmo della stessa.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 13	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta comprende l'inserimento delle distanze dagli allevamenti di bestiame nelle Disposizioni Comuni .
	Si inserisce un ulteriore c. 4 all'art. 5 NTA Disposizioni Comuni, come segue: 5. Le distanze tra allevamenti zootecnici e gli azzonamenti residenziali, commerciali, terziari o per servizi pubblici saranno da calcolare con riferimento alle Linee Guida Regionali introdotte con Decreto Direttore Generale 29/12/2005 n. 20109. Si precisa che per allevamenti familiari di 10 bovini o equini, di 10 ovini o caprini, di 2 suini, le distanze possono essere ridotte a m 150, per allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi la distanza può essere ulteriormente ridotta a m 50. Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano gli edifici sparsi, isolati, ubicati in zona agricola: gli allevamenti di polli e suini dovranno essere ubicati ad almeno 100 m dalle abitazioni vicine, mentre gli allevamenti di bovini ed equini dovranno distare almeno 50 m dalle abitazioni vicine.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 14	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta comprende la correzione di un refuso al c.8 dell'art. 39 delle NTA PDR .
Art. 39 c.8 NTA PDR **8.** Area Cd5 (villa Gregorini) I due edifici civili che costituiscono la villa possono essere restaurati e recuperati all'uso residenziale. L'edificio delle stalle, oggi parzialmente demolito, può essere recuperato e ampliato, nella misura massima di 3.000 mc con Hmax=8m. Il parco deve essere interamente recuperato e restaurato. L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di PUA, all'interno del quale verrà regolato l'eventuale uso pubblico del parco o di parte di esso.	Art. 39 c.8 NTA PDR **8.** Area Cd5 (villa Gregorini) I due edifici civili che costituiscono la villa possono essere restaurati e recuperati all'uso residenziale. L'edificio ovest, non individuato ai sensi dell'art. 44 delle presenti NTA, può essere recuperato e ampliato, nella misura massima di 3.000 mc con Hmax=8m. Il parco deve essere interamente recuperato e restaurato. L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di PUA, all'interno del quale verrà regolato l'eventuale uso pubblico del parco o di parte di esso.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 15	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede la definizione di parametri urbanistici puntuali per tutte le aree del piano dei servizi.
Art. 5 – Indici e parametri NTA PDS 1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto. 2. Nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri: If = 0,6 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc = 50% per le aree classificate come servizi per l'istruzione o sanitarie; If = 0,3 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc = 50% per le aree classificate come servizi di interesse generale o per attrezzature religiose; If = 0,1 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc = 40% per le aree per attrezzature sportive. If = 0,06 mq/mq – Rapporto di permeabilità Rp = 90% per le aree a verde di rispetto ambientale da non espropriare (da utilizzarsi per chioschi di ristoro o attrezzature sportive) If = 0,01 mq/mq - Rapporto di permeabilità Rp = 70% per le aree a verde urbano, di vicinato, isole verdi nel tessuto residenziale (da utilizzarsi per chioschi di ristoro o attrezzature sportive) Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.	Art. 5 – Indici e parametri NTA PDS 1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto. 2. Nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri: If = 1,0 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc =65% H = 8 m per le aree classificate BS7.1 (Parcheggi in struttura); If = 0,6 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc = 50% H = 9 m; per le aree classificate BS1 (Attrezzature per l'istruzione), BS4.1 (Strutture per lo sport), F1 (Attrezzature per l'istruzione), F3 (Attrezzature sanitarie), F4 (Attrezzature di interesse generale); If = 0,3 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc = 50% H = 9 m; per le aree classificate BS2 (Attrezzature d'interesse generale), BS9.1 (Attrezzature religiose – luoghi di culto), BS9.2 (Attrezzature religiose – altre), F2.1 (Strutture sportive), F5 (Attrezzature religiose, santuari); If = 0,1 mq/mq – Rapporto di copertura max Rc = 40% H = 6 m; per le aree classificate BS4.2 (Spazi aperti per lo sport), F2.2 (Spazi aperti per lo sport), BS10 (Attrezzature per la mobilità); If = 0,06 mq/mq – Rapporto di permeabilità Rp = 80% H = 3 m; per le aree classificate BS6 (Verde di connessione e rispetto ambientale), da utilizzarsi per chioschi di ristoro o attrezzature sportive; If = 0,01 mq/mq - Rapporto di permeabilità Rp = 70% H = 3 m; per le aree classificate BS3 (Verde urbano di vicinato, isole verdi nel tessuto residenziale), BS7.2 (Parcheggi a raso), da utilizzarsi per chioschi di ristoro o attrezzature sportive ; Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in

	sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale oppure specifiche e documentate esigenze funzionali o derivanti dal rispetto di norme di settore.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 16	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede l'introduzione nelle norme del centro storico della facoltà di ripristino di aperture in facciata storicamente presenti.
Art. 11 c.3 - SCA, Edifici a cortina. – NTA MDR **3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate.	Art. 11 c. 3 - SCA, Edifici a cortina – NTA MDR **3.** Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comportano, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui vanno salvaguardati il numero, la posizione e le forme impiegate. E'anche ammessa, previa acquisizione del parere della Commissione Paesaggio e della Soprintendenza, la facoltà di ripristino di aperture storicamente presenti, delle quali venga comprovata la preesistenza mediante idonea documentazione storica oppure da risultanze materiche che emergano in fase di recupero degli immobili.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 17	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede l'armonizzazione delle norme del Manuale del Restauro con quelle del previgente Piano Particolareggiato del centro storico, con l'introduzione del PVC tra i materiali ammessi per i serramenti

Proposta di variante (variazioni in carattere rosso)

CAPO I NORME COMUNI

Art. 1 - Ambito di applicazione della disciplina

1. Le norme di cui al presente Capo e al successivo si applicano alle unità edilizie di origine storica comprese nel centro storico (zona A1), ovvero per le tipologie SR, SC, SO, ST, SCA, SCE, SA, SP, SV. Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina le unità edilizie di origine moderna, ovvero le tipologie EC, ED e gli edifici o le porzioni di questi inclusi in altre unità edilizie e indicati come moderni.

2. Le norme di cui al successivo Capo III si riferiscono invece agli edifici storici extra-moenia.

3. Le norme di cui al presente Manuale si intendono come integrative della disciplina riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, capi III e IV.

Art. 2 - Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili

1. Eventuali frazionamenti delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:

- l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
- la realizzazione di nuovi corpi scala;
- le modifiche delle parti comuni, nei limiti delle disposizioni di cui ai successivi Capi II e III.

Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della superficie minima prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che ad ogni modo dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 40.

2. Eventuali accorpamenti di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.

3. Per gli edifici dotati di sottotetto che non ha misure abitabili, l'eventuale recupero è ammesso solo per funzioni non abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; per gli edifici dotati di sottotetto che raggiunge in tutto o in parte misure abitabili il recupero deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle disposizioni speciali del presente Manuale.

4. La realizzazione di soppalchi è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 3,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:

- la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
- l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

5. Sono superfetazioni le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza. Le superfetazioni possono essere:

o congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
o incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, bagni esterni, ingressi, ecc), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.
La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi superiori al livello 1 sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti. Le superfetazioni congrue vanno trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono. Le superfetazioni incongrue vanno demolite, oppure in accordo con l'amministrazione comunale possono essere mantenute a condizione di essere sottoposte ad un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.
6. L'eventuale realizzazione di autorimesse o posti macchina è consentita solo per la formazione della dotazione minima prescritta dalla legge ed a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità. La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

a) all'interno dei corpi edilizi accessori;

b) negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;

c) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;

d) al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c.

e) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c ed utilizzando aperture esistenti.

7. La realizzazione di servizi interni, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti.

8. L'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato. I contatori del gas e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente negli androni oppure, qualora non sia possibile, integrati nella facciata con gli accorgimenti descritti; a tal fine si devono adoperare sportelli da intonacare come la facciata o verniciati nello stesso colore, evitando sportelli zincati, in acciaio inox o plastica. L'installazione di impianti di sollevamento e per la ricezione radiotelevisiva deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

8.1 L'installazione degli impianti di sollevamento deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.
8.2 Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.
9. La formazione di uscite di sicurezza e di accessi per i disabili obbligatori per legge deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

Art. 3 - Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni

1. Tutti gli interventi riguardanti edifici di cui alle tipologie antiche SR, SC, SO, ST, SCA, SCE, SA, SP, SV, debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

2. I materiali e le apparecchiature murarie originarie realizzate in blocchi di pietra, con l'uso misto di pietrame e mattoni, o con soli mattoni pieni debbono essere conservati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari. Gli archi in pietra e laterizio posti sui fronti degli edifici, unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri, debbono essere conservati. Ove esistenti, si prescrive la salvaguardia e/o il restauro con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, menso-

le, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di salvaguardia e/o restauro si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili. Le volte in pietra e laterizio, sia all'esterno che all'interno degli edifici di cui al primo comma, debbono essere conservate. Ove presenti, si avrà inoltre cura di conservare gli intonaci originari di rivestimento. E' vietata, salvo dove diversamente indicato, la chiusura di portici, androni e loggiati esistenti.

3. I solai originari debbono essere consolidati e/o ripristinati, anche nei casi in cui essi siano stati controsoffittati. Si prescrive inoltre il consolidamento o ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi e non possano essere recuperati a fini statici, anche in relazione ai carichi di esercizio previsti dalle attuali normative per le destinazioni d'uso di progetto, e' consentito affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto. In tal caso è ammissibile l'eventuale ribassamento delle strutture antiche per recuperare lo spessore aggiuntivo del nuovo solaio.

4. Le originarie pavimentazioni in laterizio, pietra o legno debbono essere conservate, purché il loro stato generale di conservazione lo consenta. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

Art. 4 - Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture

1. Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a facciavista o superfici murarie intonacate deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1.1 Nel caso di apparecchi murari a facciavista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura. La decisione di procedere o meno ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali.
1.2 Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco,essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie, sotto il controllo delle Soprintendenze preposte. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere rimessa alla valutazione degli Uffici comunali e delle Soprintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.
1.3 Di norma tutti gli edifici devono intonacati a civile con intonaci a base di calce. L'intonaco a base di calce è solitamente applicato in tre strati: il rinzaffo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile. Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura: intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, coccio pesto), intonaco bianco con tinteggiatura a calce, intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati per gli edifici ottocenteschi o più recenti, intonaco bugnato dove preesistente. Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata ecc.
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, clinker, gres ecc;
- rivestimenti in legno, materiale plastico, metallo;
- rivestimenti in pietra naturale o artificiale, salvo quanto di seguito indicato per le zoccolature.

1.4 La zoccolatura dev'essere realizzata di norma con intonaco strollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore di fondo della facciata. E' ammessa se coerente con i caratteri dell'edificio la zoccolatura in pietra nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni indicate al successivo comma 8. Generalmente la zoccolatura dev'essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione della facciata; dev'essere omogenea per altezza e lavorazione su tutta l'unità edilizia e non deve necessariamente uniformarsi a quella di unità edilizie vicine.

2. La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, per gli edifici di particolare valore architettonico, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate. In tutti gli altri casi, in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto oggetto di intervento nel contesto in cui si inserisce. In particolare, si avrà cura di evitare che due unità edilizie contigue abbiano lo stesso colore al fine di evidenziare la caratterizzazione di ciascuna unità edilizia e di rendere più chiara la lettura complessiva del tessuto urbanistico.

3. Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie di foggia particolare, caratterizzanti in modo speciale l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda da realizzarsi secondo le pendenze esistenti e con l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavelle o tavole di legno, generalmente lasciati a vista. In coerenza con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in muratura intonacata, tinteggiata con colori coprenti opachi e chiari oppure in legno verniciato. E' raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato soprastante. Non e' ammesso l'impiego di tegole alla marsigliese o di altra foggia tranne che nei casi di piccole manutenzioni o integrazioni di manti preesistenti. E' ammessa per edifici o corpi edilizi di forma particolare (cupole, campanili, torri ecc.) l'impiego della copertura in lastre di rame o piombo. Nel caso di utilizzo dei sottotetti, le eventuali aperture potranno essere realizzate con prese di luce a piano di falda, o con terrazze a pozzetto. Esse non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% di ciascuna falda ed avere ciascuna una misura superiore a mq 1 per quanto riguarda le prese di luce a piano di falda e 12 mq per quanto riguarda i terrazzi a pozzetto. E' sempre vietato l'utilizzo di abbaini. E' ammessa un'alterazione della giacitura delle coperture solo per l'introduzione di speciali membrane impermeabilizzanti e/o isolanti. I comignoli e i torrini devono essere realizzati in muratura intonacata a civile come le facciate o essere di tipo prefabbricato in laterizio di forma esclusivamente circolare o in rame, con divieto di impiego di manufatti in cemento, materiali metallici, plastici; le dimensioni e le posizioni dei comignoli devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.

4. Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

5. Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, roste, occhielli, puntelli, paletti, batacchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si ammette la sostituzione, anche parziale, degli elementi in questione, con l'impiego di serramenti in legno, alluminio verniciato, ferro o pvc aventi tipologie, forme, proporzioni, e colori analoghi a quelli originari, ivi compreso l'impiego di cardini murati al posto dei telai. Nel caso di installazione di nuove persiane su edifici che ne erano sprovvisti si farà ugualmente ricorso all'impiego di modelli tradizionali. Si fa espresso divieto di installare porte, portoni e persiane in alluminio anodizzato o materiale plastico (pvc), anche se realizzate con disegno tradizionale.

6. I serramenti devono essere dotati di persiane esterne ad anta in legno, con traverso centrale, o di antoni. E' da evitare sia l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre con serramenti originari a doppia anta che l'utilizzo di blocchi che integrano il serramento con la persiana; in caso di forature di larghezza minore o uguale a 80 cm è possibile la sostituzione con serramenti ad anta unica, qualora prevista sull'intero prospetto coinvolto. I serramenti devono essere verniciati con coprenti uguali su tutti i piani dell'edificio, evitando l'utilizzo del legno a vista. Per l'oscuramento delle aperture situate in posizioni dove l'apertura delle chiusure potrebbe determinare intralcio al passaggio sullo spazio pubblico, si devono utilizzare ante cieche interne, con divieto di impiego di scorrevoli, tende alla veneziana e simili.

7. Portoni e portoncini, nei materiali di cui al precedente comma 5, devono essere realizzati su disegno tradizionale e verniciati con colori coprenti. I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati in legno con doghe orizzontali di grande dimensione, senza telai metallici a vista e verniciati come sopra. E'vietato nei nuovi manufatti l'impiego del legno a vista; nel caso di accertata esistenza storica di soluzioni a vista è ammesso il ripristino. Non sono ammesse soluzioni di tipo scorrevole. Le spalle, gli architravi gli archi e ogni altro manufatto tradizionale in pietra sono soggetti a conservazione, senza possibilità di rimozione o alterazione delle dimensioni; è ammessa solo la sostituzione delle parti eventualmente ammalorate con materiali e finiture identiche all'originale. I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno preferibilmente inseriti ad incasso sui portoni evitando ogni sporgenza; se tale soluzione non è possibile vanno inseriti ad incasso nella muratura evitando di interessare eventuali contorni in pietra.

8. Si prescrive l'utilizzo, per gli interventi riguardanti le facciate, dei seguenti materiali lapidei: ceppo, arenaria di Sarnico (o pietre similari), pietra Simona e marmo bianco di Zandobbio. E' in ogni caso escluso l'impiego di elementi lapidei di spessore limitato per la formazione di spalle e architravi di aperture. Qualora si intendano realizzare spalle e architravi di aperture in pietra è prescritto l'impiego di pietra Simona o arenaria di Sarnico (o pietra similare), preferibilmente con superficie spuntata, con una sezione minima di cm 15 x 15. I davanzali e le soglie devono avere uno spessore minimo di cm 5, non devono essere lucidati ma finiti a piano di sega, sabbiati, bocciardati o spuntati; possono essere realizzati, oltre che nelle pietre sopracitate, in tonalite, in graniti bianchi e in porfido rosso. E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali di facciate o di parti di esse, con l'eccezione delle zoccolature di cui al comma 1.4 del precedente art. 4.

9. Le spalle e le architravi di eventuali nuove aperture devono preferibilmente essere finite con intonaco; eventuali rivestimenti in pietra devono rispettare quanto prescritto al comma precedente. Le eventuali griglie di aerazione, da contenere nella misura massima di cm 15 x 15, devono essere colorate come la facciata, evitando in ogni caso griglie in acciaio inox, alluminio, materiale plastico ecc.

10. Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed essere costituite da tondi o quadri verticali in ferro eventualmente con piatti d'irrigidimento orizzontali; devono essere verniciate con colore scuro. Sono vietate inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata o similare.

Art. 5 - Balconi, scale esterne, vetrine, segnaletica, insegne e targhe

1. I balconi e i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a conservazione: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati non recuperabili con elementi di identico materiale e finitura. E'vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura con ogni soluzione dei balconi esistenti. Dove risulti necessario la sostituzione dei balconi esistenti, la struttura può essere realizzata in calcestruzzo, purché intonacato, o con elementi lapidei. E'vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso di vetro o altri materiali similari. Sono ammessi parapetti realizzati con profilati di ferro semplici (usualmente piatti per gli orizzontali e tondi e quadri per i verticali), escludendo l'utilizzo di altri profilati, elementi scatolari o tubolari, reti e grigliati nonché alluminio o acciaio inox. Tutte le parti metalliche devono essere verniciate di colore scuro. La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio. Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi a quanto indicato al comma 8 dell'art. 4; non è altresì ammesso l'impiego di profilati metallici o altri materiali metallici, con l'eccezione, qualora non diversamente realizzabile, della lamiera di rame.

2. Le scale esterne di pregio esistenti sono soggetti a conservazione: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati non recuperabili con elementi di identico materiale e finitura. E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura con ogni soluzione delle scale esterne esistenti. Dove risulti necessaria la sostituzione delle scale esistenti queste devono poggiare su muratura intonacata (con esclusione del calcestruzzo a vista). I gradini devono essere realizzati con masselli in arenaria di Sarnico o similari escludendo l'utilizzo dei soli rivestimenti della pedata ed alzata con elementi di limitato spessore. Per i parapetti vale quanto specificato al precedente comma 1.

3. E' in ogni caso vietata l'apertura di nuove vetrine in facciata con dimensioni maggiori di m. 3 x 3, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti di facciata. I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, in ferro verniciato o con elementi lapidei conformi all'art. 4 comma 8. I serramenti devono essere realizzati in legno o in ferro con verniciatura coprente; le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento: sono vietate rientranze, sfondati anche parziali e sporgenze di ogni genere. Per le soglie è prescritto l'impiego di materiali lapidei conformi all'art. 4 comma 8. Le pavimentazioni non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno. Sono ammesse le serrande, purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili, in legno o lamiera di ferro con verniciatura coprente; in caso di impossibilità di impiego degli antoni è ammesso l'utilizzo di serrande avvolgibili a maglie con verniciatura coprente. E'in ogni caso vietato l'utilizzo di cancelli retrattili con maglie a pantografo.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata. Le vetrine esistenti di valore storico sono soggette a conservazione.

Le tende devono essere conformi per forma, materiali e colore per l'intera unità edilizia. Nelle tende non è consentito l'uso di materiali plastici ma solo quello della tela, con soluzioni lineari evitando le conformazioni a bauletto. Le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito è di 40 cm inferiore alla larghezza del marciapiedi su cui insistono, i lembi inferiori devono avere altezza minima di m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere oltre 20 cm dal filo della vetrina. Non è consentita la posa di tende sporgenti oltre 20 cm dal filo della facciata su strade aperte al traffico e prive di marciapiedi.

4. L'apposizione di segnaletica, targhe, insegne e altri mezzi pubblicitari e informativi è soggetta a specifica autorizzazione comunale. I cartelli per la segnaletica stradale nel centro storico dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in modo da non alterare la visione di elementi di pregio storico-ambientale. Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee e indicazioni dipinte o graffite sulle murature, evitando l'uso delle usuali targhe metalliche.

Sono vietate le seguenti tipologie di insegne e segnalazioni pubblicitarie:

- le insegne di tipo auto illuminante;
- le insegne con illuminazione intermittente, anche esterna;
- le insegne a messaggio variabile;
- l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna.

Sono consentite le seguenti tipologie:

- insegne a bandiera di tipo opaco non auto illuminante, di superficie inferiore a 0,8 mq e poste ad un'altezza minima di 4 m dal suolo stradale, misurati dal filo inferiore dell'insegna;
- insegne dipinte o a graffito sulla facciata;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere dipinte;

- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro e lettere traforate illuminati dall'interno;
- in ceramica dipinta.

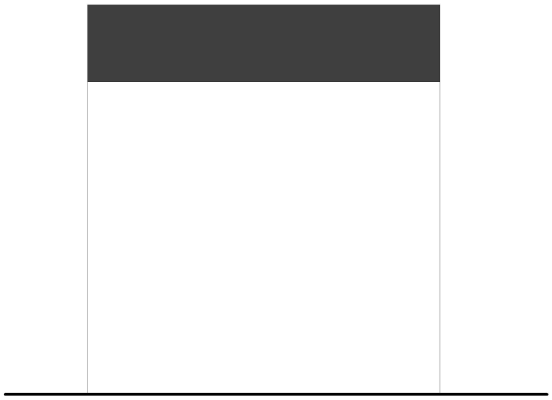
Le insegne possono essere ubicate, in conformità alle misure massime di cui agli schemi allegati, in una delle seguenti posizioni:

- all'interno del fornice della vetrina senza limiti di dimensione;
- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina;
- sulla muratura, lateralmente alla vetrina, per le sole insegne in ceramica dipinta.

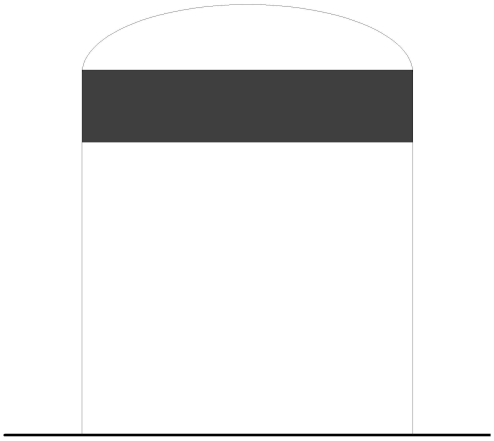
Sono vietate le insegne non in aderenza alla facciata ed in particolare le insegne sui parapetti e quelle collocate nelle lunette sovraporta munite di rosta.

In presenza di portico le insegne vanno collocate in corrispondenza della vetrina e non in facciata esterna. E'ammessa l'apposizione di insegne dipinte sugli antoni di chiusura. Non è consentita l'installazione esterna o inserita nelle vetrine di apparecchi per la distribuzione di beni di consumo.

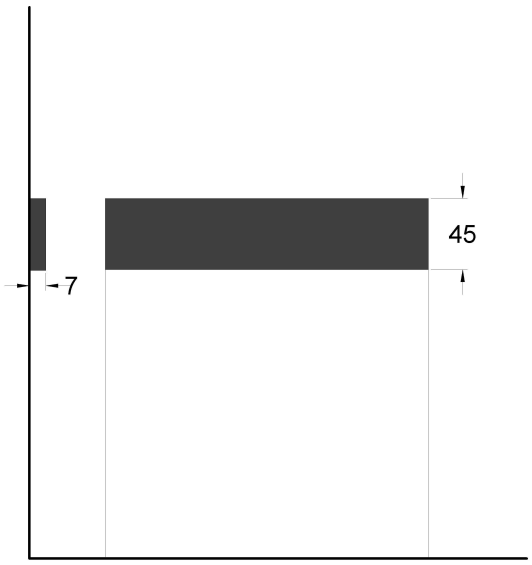
Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni e in genere qualunque attività devono essere in materiali lapidei o metallo, con esclusione delle materie plastiche, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox



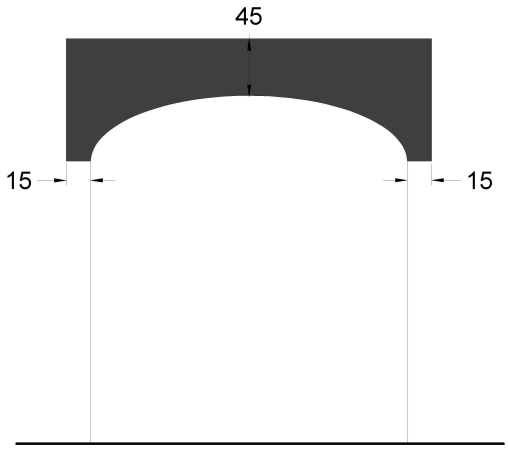
Insegna in luce di vetrina con vano con architrave



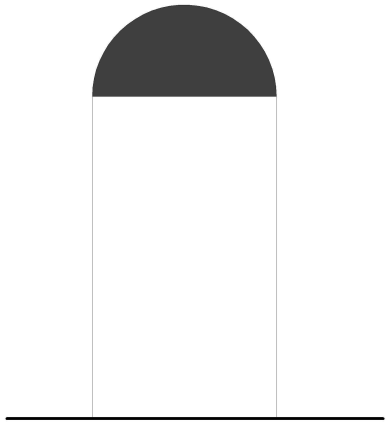
Insegna in luce di vetrina con vano ad arco con rosta



Insegna su muratura posizionata entro i fili verticali dell'apertura della vetrina

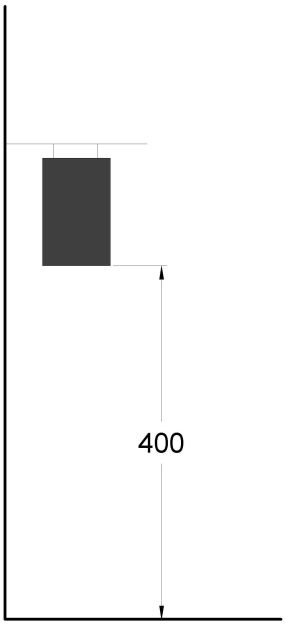


Insegna su muratura con vano ad arco

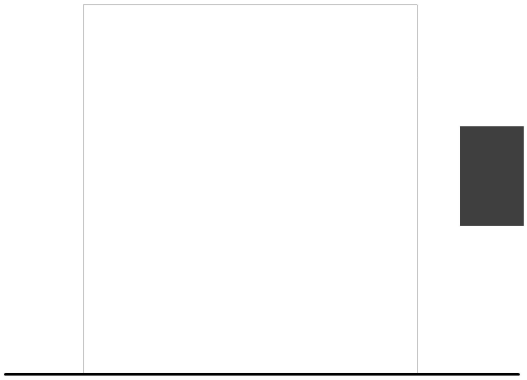


Insegna in luce di vetrina con vano ad arco

senza rosta



Insegna a bandiera sup. max. 0,8 mq



Insegna in ceramica dipinta sup. max. 0,8 mq

Art. 6 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici

1. Le corti interne, i cortili e le chiostrine sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Capo integra tali disposizioni laddove tratta di edifici appartenenti alle tipologie con giardino. Ove presenti, le tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio debbono essere conservate e/o ripristinate. Analogo trattamento deve essere riservato agli elementi architettonici o di arredo presenti all'interno di questi spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. È inoltre prescritta la salvaguardia di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

Le nuove recinzioni, che comunque non potranno frazionare spazi liberi tipo logicamente unitari, laddove ammesso o in sostituzione delle esistenti non di pregio, possono essere realizzate con inferriate, con o senza muretto (alto comunque non più di 60 cm), realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi orizzontali d'irrigidimento) eventualmente con finitura a punta di lancia. E'ammesso solo l'utilizzo del ferro verniciato con colori scuri. In alternativa, laddove compatibile con il contesto e le condizioni ambientali, è ammessa la realizzazione di recinzioni di muratura intonacata con le stesse caratteristiche previste per le facciate degli edifici, di almeno 2 m di altezza.

Le nuove pavimentazioni devono essere realizzate in acciottolato o in lastre di pietra spuntata (arenaria, graniti bianchi, porfido rosso) o ghiaietto. Per gli spazi liberi in diretta relazione con spazi pubblici pavimentati in cubetti di porfido è ammesso l'utilizzo di tale materiale.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali degli spazi pertinenziali devono essere rimosse. Per queste ultime permane la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.5. Ove tali elementi superfetativi siano considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al medesimo precedente articolo.

Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo 2.8.

2. I giardini, gli orti e le aree verdi o sportive private sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Capo integra tali disposizioni laddove tratta di edifici appartenenti alle tipologie con giardino. Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa nei giardini storici. In tutti gli altri casi, essi saranno realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

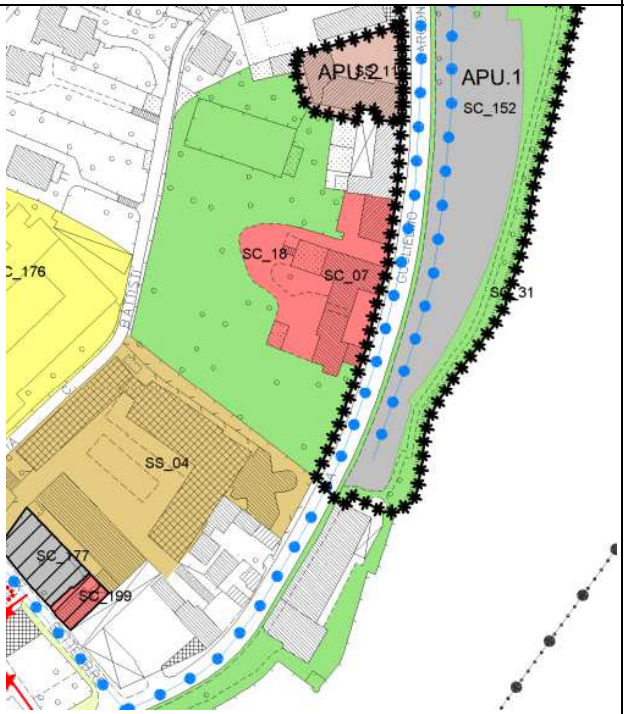
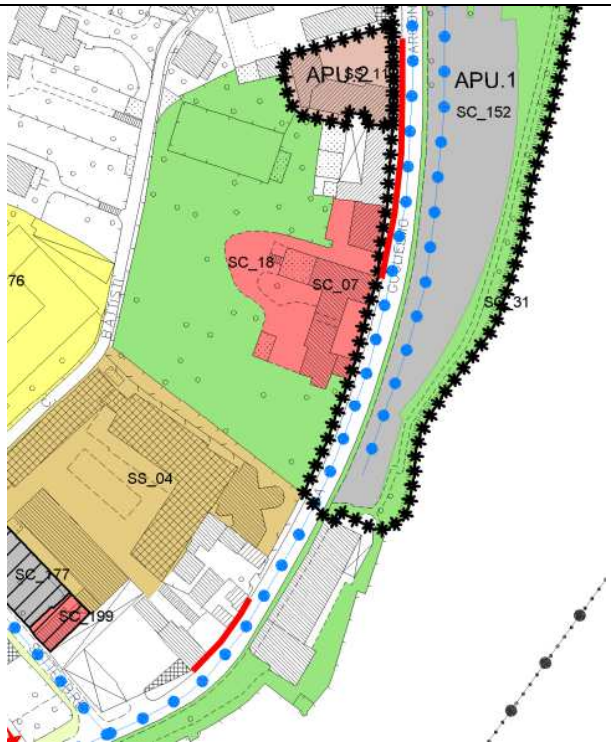
Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati di cui al precedente art. 5.1.

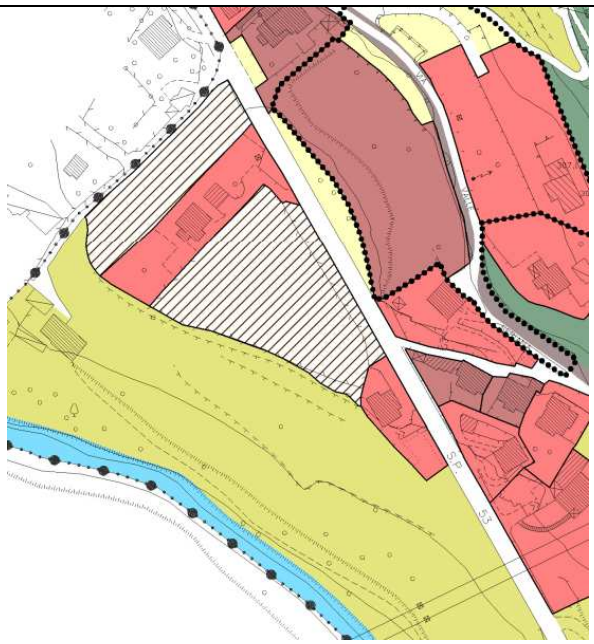
MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 18	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede la possibilità di realizzare depositi per attrezzi in tutte le zone, ad esclusione del centro storico.
	Si inserisce un ulteriore periodo in fondo all'art. 10 delle Disposizioni Comuni Art. 10 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche. Depositi attrezzi ….. In tutte le zone, con esclusione delle zone A, è possibile realizzare manufatti per deposito attrezzi, in legno, con Sup max 5 mq e H max = 2,30 m, da collocarsi preferibilmente in posizione appartata e poco visibile dall'esterno.

MODIFICHE NORMATIVE – PROPOSTA DI MODIFICA 19	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede il distacco del Manuale del Restauro dalle NTA del Piano delle Regole e la sua annessione, come allegato, al Regolamento Edilizio

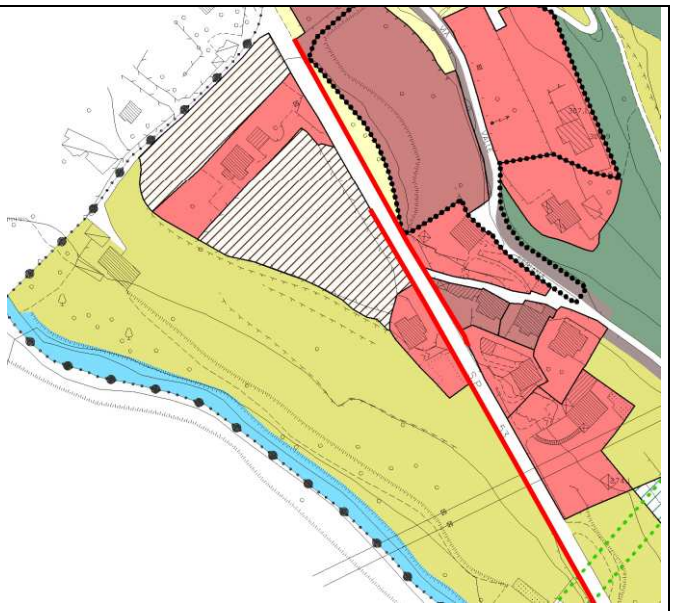
2.5 Modifiche per inserimento opere pubbliche

MODIFICHE PER INSERIMENTO OPERE PUBBLICHE – PROPOSTA DI MODIFICA 20	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede l'inserimento dei calibri stradali nelle nuove strade previste dal PGT .
	Si inserisce un ulteriore elaborato C.7.3 al Piano delle Regole, denominato "Viabilità di progetto", riportante la sinossi delle sezioni stradali della viabilità di progetto.

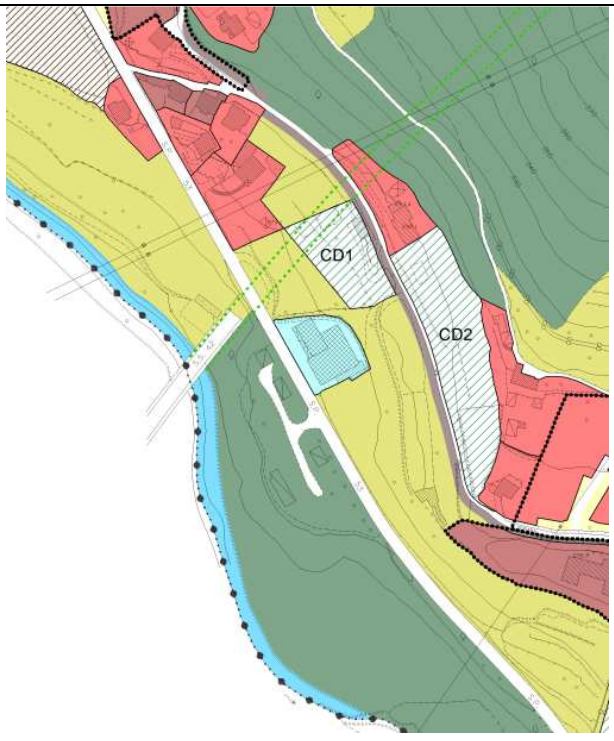
MODIFICHE PER INSERIMENTO OPERE PUBBLICHE – PROPOSTA DI MODIFICA 21	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede l'inserimento degli allargamenti dello spazio stradale per la realizzazione di marciapiedi, come previsti dal PRG previgente.
	
Estratto Piano dei Servizi vigente	Estratto Piano dei Servizi variato



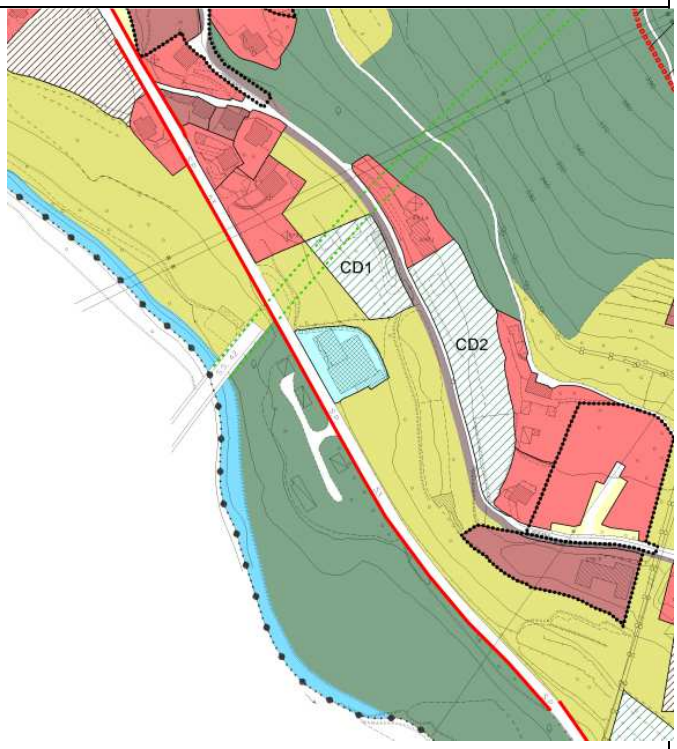
Estratto Piano delle Regole vigente



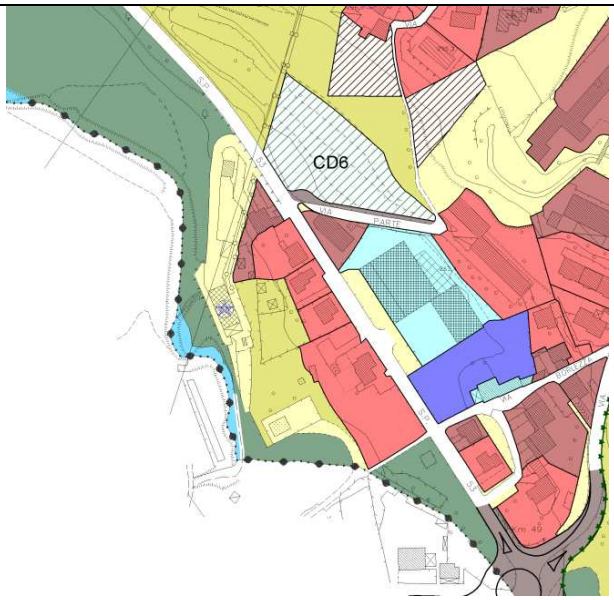
Estratto Piano delle Regole variato



Estratto Piano delle Regole vigente



Estratto Piano delle Regole variato

	
Estratto Piano delle Regole vigente	Estratto Piano delle Regole variato
Estratto Piano delle Regole vigente	Estratto Piano delle Regole variato

MODIFICHE PER INSERIMENTO OPERE PUBBLICHE – PROPOSTA DI MODIFICA 22	
Pgt approvato	Proposta di variante
	La proposta prevede l'inserimento del Piano Urbano Generali dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) come allegato del Piano dei Servizi.
	Si inserisce un ulteriore elaborato B.6 al Piano dei Servizi, denominato "Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo".