

SPAZIO PER PROTOCOLLO

Al Comune di  
Provincia di

**COLOGNO AL SERIO**  
**Bergamo**

Concessione Edilizia n. del  
Autorizzazione Edilizia n. del  
PdR.: prot. n. del



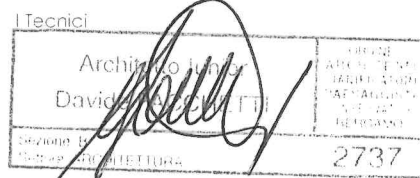
## DOCUMENTI P.G.T.

<b>OGGETTO:</b>	<b>PIANO DI RECUPERO "BRINA-CAVALLERI"</b> Ristrutturazione/riqualificazione/recupero/rigenerazione urbana patrimonio edilizio esistente <b>"ex proprietà Vanoli" - "ex proprietà Caldara"</b>
<b>COMMITTENTE:</b>	Sig. BRINA LUCA – Sig. CAVALLERI MARCO
<b>UBICAZIONE:</b>	via Rocca angolo via Mons. Drago – Cologno al Serio (Bg)
<b>DATA:</b>	Settembre 2022

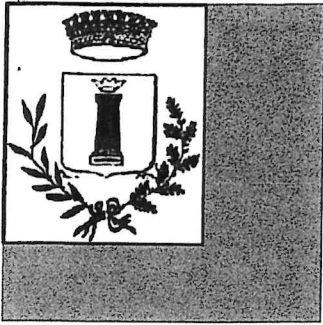


**Studio FACCHETTI**  
BIM Architecture & Engineering+

via Umberto Primo, n. 5 - Morengo (BG)  
tel. 0363-95694  
mail. info@studiofacchetti.com  
www.studiofacchetti.com







# Comune di Cologno al Serio

Via Rocca, 2a - 24055 Cologno al Serio (BG) - 035.4183501

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 12/2005

Piano delle Regole

Quadro Normativo

**n2\_t2** Indagine sullo stato di fatto dei centri storici

PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale  
n° 53 del 29 Ottobre 2008 e n° 54 del 30 Ottobre 2008

Variante Parziale al PGT

Adozione: delibera di Consiglio Comunale

n° 34 del 13 Settembre 2010

Approvazione: delibera di Consiglio Comunale

n° 4 del 26 Gennaio 2011

Il Sindaco: Roberto Legramanti

Il responsabile del procedimento: Geom. Simone Pinotti

**n2\_t2**

**FDA** international

urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

via G. Agnesi 12

20135 Milano

Tel. 02-36520482

Fax 02-36643432

[www.fdainternational.it](http://www.fdainternational.it)

**R**

**Collaboratori**

Dott. Nicola Bonati

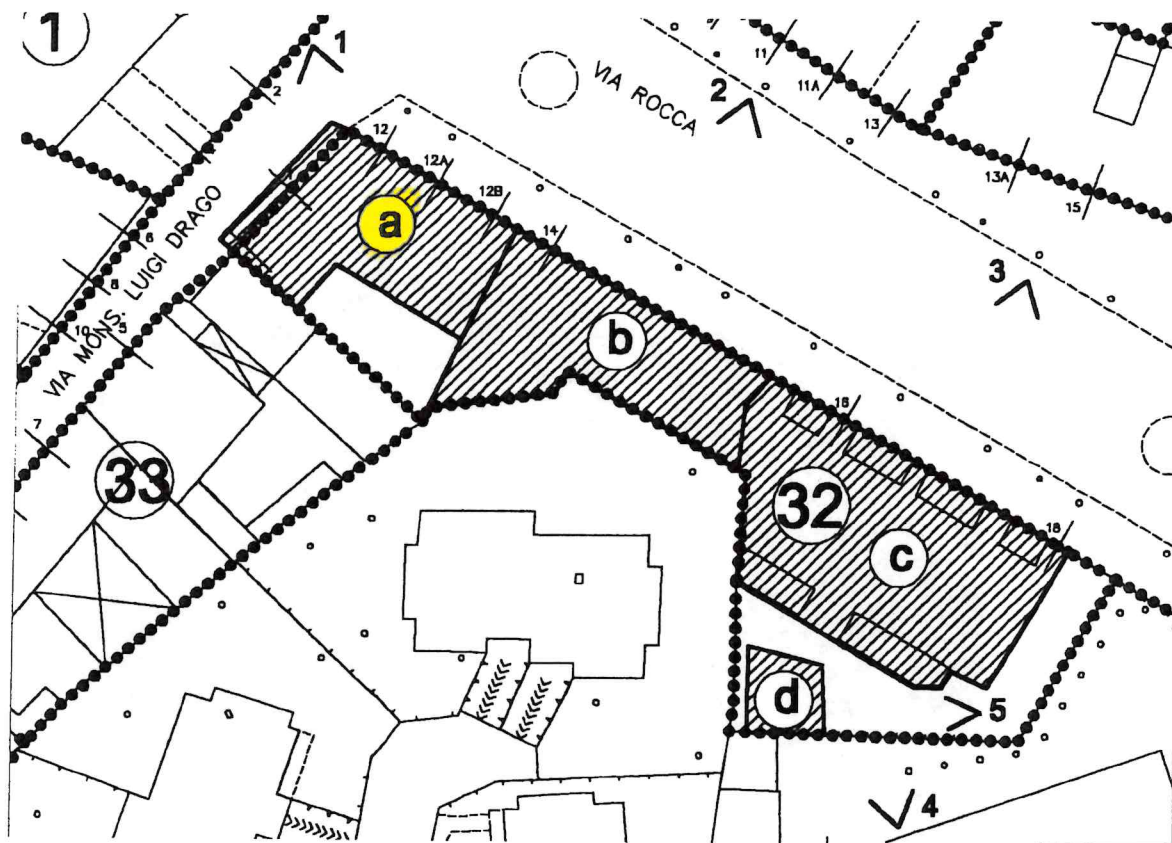
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Delibera n° 4 del 26 gennaio 2011



**IDENTIFICAZIONE**

Dati catastali	Mappale n°
Ubicazione: Via Rocca ang. Via Mons. Drago	N° civico: 12 - 12
Descrizione elementi tipologici generali	impianto a corpi simmetrici in cortina su strada a soluzione d'angolo. Accesso pedonale e carrale diretto da strada.
Datazione impianto originario	1854-1903
Datazione interventi successivi	sec. XX anni '70-'80 -'90
Numero unità immobiliari	
Numero degli abitanti	1
Aree aperte	cortile interno con pavimentazione in lastre di porfido.



**INDAGINE SULLO STATO DI FATTO***Porzione n° 32a*

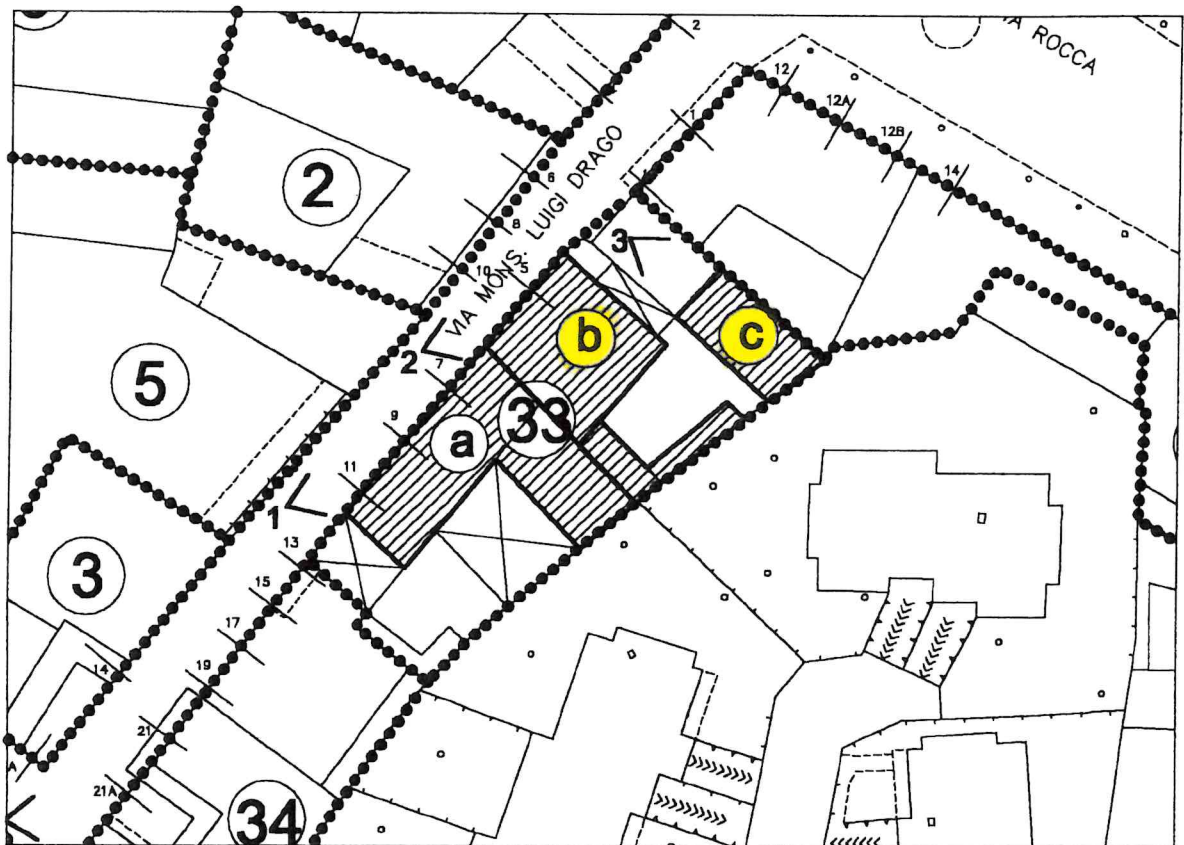
Proprietà	privata
Caratteri tipologici generali	edificio con pianta ad "L" a corpo doppio con balcone su fronte principale. Tetto a falde in cemento e manto di copertura in tegole.
Datazione impianto originario	inizio sec. XX .
Datazione interventi successivi	riedificazione sec. XX anni '70
Elementi architettonici e decorativi	corpo aggettante, sporti di gronda sagomati
Elementi in contrasto	edificio completamente in contrasto con il contesto storico.
Destinazioni d'uso	p.t. commerciale / residenziale, altri piani residenziale
Numero dei piani	2
Stato di conservazione	buono.



foto 1

**IDENTIFICAZIONE**

Dati catastali Ubicazione: Via Mons. Drago	Mappale n° N° civico: 7 - 9 - 11
Descrizione elementi tipologici generali	impianto articolato in cortina su strada con aggregazione disomogenea di corpi superfetativi. Accesso pedonale e carrale diretto da strada.
Datazione impianto originario	2° metà XIX sec. (porz. c), XX sec. anni '60.
Datazione interventi successivi	XX sec. anni '80 / '90.
Numero unità immobiliari	
Numero degli abitanti	
Aree aperte	cortile interno con pavimentazione in cemento







**INDAGINE SULLO STATO DI FATTO***Porzione n° 33b*

Proprietà	privata
Caratteri tipologici generali	edificio a pianta quadrata e corpo doppio con terrazzo su fronte interno. Tetto in cemento a due falde e manto di copertura in coppi. Presenza su fronte interno di corpi superfetativi adibiti a deposito.
Datazione impianto originario	sec. XIX fine
Datazione interventi successivi	sec. XX anni '70
Elementi architettonici e decorativi	finestre incorniciate rettangolari a scansione regolare
Elementi in contrasto	zoccolatura in cemento arricciato su fronte stradale.
Destinazioni d'uso	residenziale.
Numero dei piani	3
Stato di conservazione	buono.



foto 2

**INDAGINE SULLO STATO DI FATTO***Porzione n° 33c*

Proprietà	privata.
Caratteri tipologici generali	corpo secondario a pianta rettangolare a corpo semplice con portico. Copertura a terrazzo in cemento.
Datazione impianto originario	inizi sec. XX.
Datazione interventi successivi	-
Elementi architettonici e decorativi	serramento ligneo colorato.
Elementi in contrasto	intonaco completamente scrostato.
Destinazioni d'uso	deposito.
Numero dei piani	2
Stato di conservazione	necessita di manutenzione esterna.



foto 3



# Comune di Cologno al Serio

Via Rocca, 2a - 24055 Cologno al Serio (BG) - 035.4183501

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 12/2005

Piano delle Regole

Quadro Normativo

**n2\_t6** Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico

PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale  
n° 53 del 29 Ottobre 2008 e n° 54 del 30 Ottobre 2008

Variante Parziale al PGT

Adozione: delibera di Consiglio Comunale  
n° 34 del 13 Settembre 2010

Approvazione: delibera di Consiglio Comunale  
n° 4 del 26 Gennaio 2011

Il Sindaco: Roberto Legramanti

Il responsabile del procedimento: Geom. Simone Pinotti

# n2\_t6

## FDA international

urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

via G. Agnesi 12

20135 Milano

Tel. 02-36520482

Fax 02-36643432

[www.fdainternational.it](http://www.fdainternational.it)

# R

**Collaboratori**

Dott. Nicola Bonati

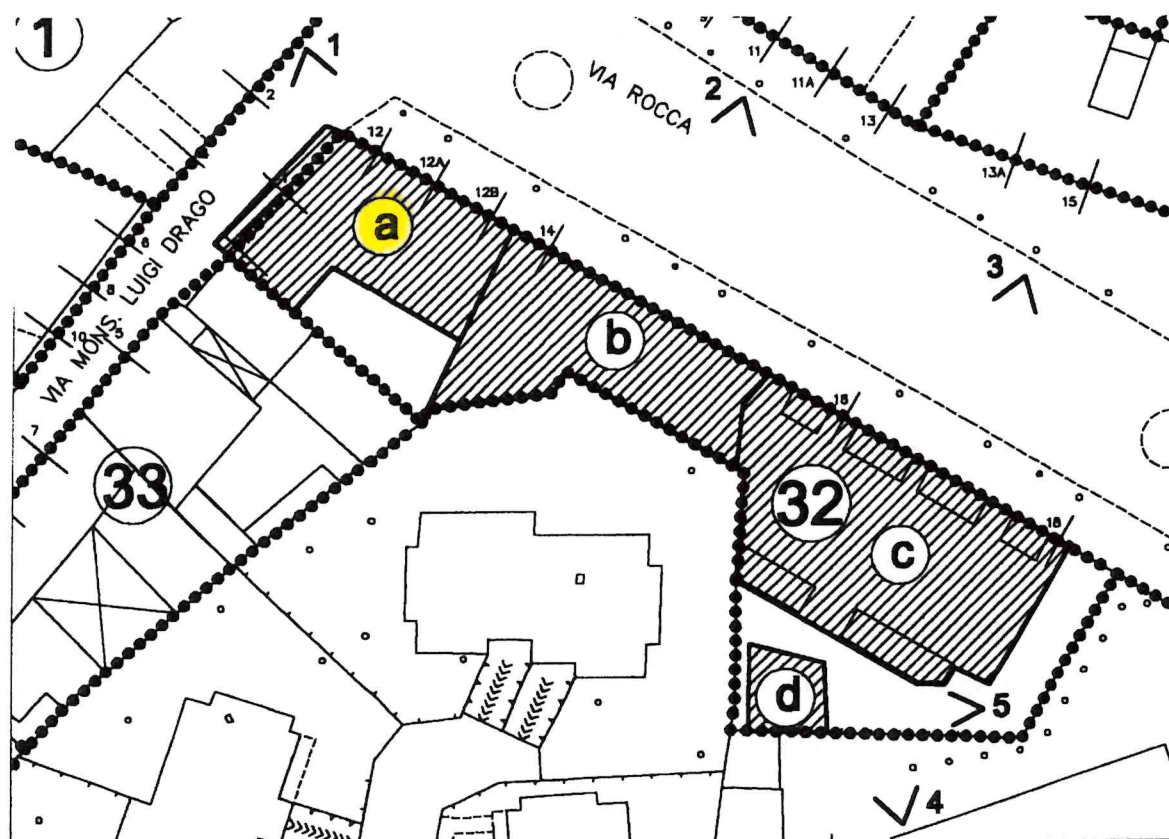
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

Delibera n° 4 del 26 gennaio 2011



**IDENTIFICAZIONE**

Dati catastali	Mappale n°
Ubicazione: Via Rocca ang. Via Mons. Drago	N° civico: 12 - 12
Descrizione elementi tipologici generali	impianto a corpi simmetrici in cortina su strada a soluzione d'angolo. Accesso pedonale e carrale diretto da strada.
Datazione impianto originario	1854-1903
Datazione interventi successivi	sec. XX anni '70-'80 -'90
Numero unità immobiliari	
Numero degli abitanti	1
Aree aperte	cortile interno con pavimentazione in lastre di porfido.



---

**INTERVENTO**Operazione urbanistica Operazione edilizia 

---

**GRADO DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**  **6**

1 - Restauro

2 - Risanamento conservativo

3 - Ristrutturazione interna

4 - Conferma dello stato di fatto

5 - Ristrutturazione edilizia

\* 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale –

7 - Demolizione

---

**GRADO DI INTERVENTO SULLE FACCIATE**

1 - Restauro con obbligo di ridefinizione progettuale degli elementi in contrasto o delle superfetazioni

2 - Rifacimento con ripristino elementi compositivi originari

3 - Riprogettazione

---

**AUTORIZZAZIONE**Per unità minima di intervento Per Piano unitario di intervento 

---

**DESTINAZIONE D'USO**

1 - Residenziale

2 - Servizi alla residenza

3 - Commerciale o terziaria

4 - Rurale ( stalla, deposito, fienile )

5 - Pubblico o di uso pubblico

6 - Religiosa

p.t.

  **1**  **3**

altri piani

  **1**

---

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**Eliminazione elementi in contrasto

---

**INTERVENTO**

Operazione urbanistica

Operazione edilizia

---

**GRADO DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

1 - Restauro

2 - Risanamento conservativo

3 - Ristrutturazione interna

4 - Conferma dello stato di fatto

5 - Ristrutturazione edilizia

6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

7 - Demolizione

---

**GRADO DI INTERVENTO SULLE FACCIATE**

1 - Restauro con obbligo di ridefinizione progettuale degli elementi in contrasto o delle superfetazioni

2 - Rifacimento con ripristino elementi compositivi originari

3 - Riprogettazione

---

**AUTORIZZAZIONE**

Per unità minima di intervento

Per Piano unitario di intervento

---

**DESTINAZIONE D'USO**

1 - Residenziale

p.t.

2 - Servizi alla residenza

altri piani

3 - Commerciale o terziaria

4 - Rurale ( stalla, deposito, fienile )

5 - Pubblico o di uso pubblico

6 - Religiosa

---

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Eliminazione elementi in contrasto





**PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO**

Porzione n° 33c

---

**INTERVENTO**Operazione urbanistica Operazione edilizia 

---

**GRADO DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI** 5

1 - Restauro

2 - Risanamento conservativo

3 - Ristrutturazione interna

4 - Conferma dello stato di fatto

5 - Ristrutturazione edilizia

6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

7 - Demolizione

---

**GRADO DI INTERVENTO SULLE FACCIATE**

1 - Restauro con obbligo di ridefinizione progettuale degli elementi in contrasto o delle superfetazioni

2 - Rifacimento con ripristino elementi compositivi originari

3 - Riprogettazione

---

**AUTORIZZAZIONE**Per unità minima di intervento Per Piano unitario di intervento 

---

**DESTINAZIONE D'USO**

1 - Residenziale

2 - Servizi alla residenza

3 - Commerciale o terziaria

4 - Rurale ( stalla, deposito, fienile )

5 - Pubblico o di uso pubblico

6 - Religiosa

p.t.

altri piani

 2 2

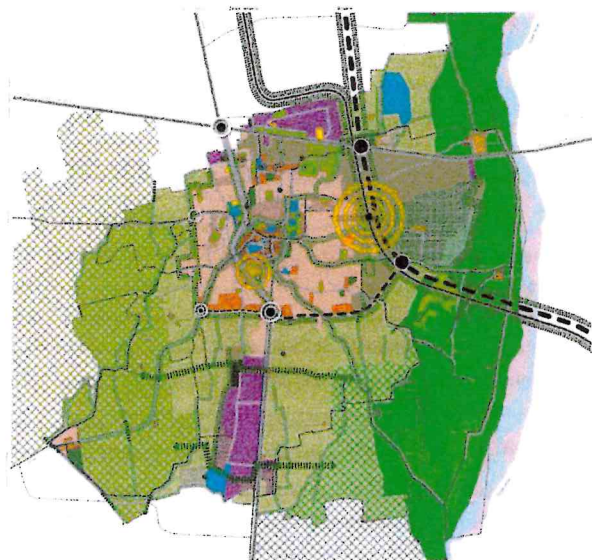
---

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE**Eliminazione elementi in contrasto



# COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO



Piano di Governo del Territorio (ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)

**nl\_Norme Tecniche del Piano delle Regole\_Variante Parziale n°4**

**PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°53 del 29 Ottobre 2008 e n°54 del 30 Ottobre 2008**

**Variante Parziale n° 4 al PGT:**

**Adozione: delibera n° 11 del 05.06.2020**

**Approvazione: delibera n° 48 del 30.10.2020**

**I progettisti della variante parziale 4: Arch. Filippo Simonetti e Dott. Sergio Appiani**

**Il responsabile del procedimento: Geom. Simone Pinotti**

**Il sindaco: Dott.ssa Chiara Drago**



- Ambiti a verde agricolo vincolato
- Corsi d'acqua
- Fasce e ambiti di rispetto

Sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)

#### **art. pr 23. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT**

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT08 e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

#### **art. pr 24. Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci**

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave.

Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, nonché negli ambiti agricoli e a parco sud, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT

#### **art. pr 25. Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale**

Questa zona è costituita da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, queste ultime oggi prevalentemente residenziali, di particolare pregio ambientale.

La stessa è definita “zona di recupero“ ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457. Essa inoltre è individuata, per quanto concerne il nucleo storico principale, quale ambito in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) quinquies della l.r. 12/2005.

In tutta la città storica, ai sensi del comma 1 dell'art. 40 bis della l.r. 12/05, al fine della tutela del valore storico e paesaggistico dei beni in essa inclusi, è esclusa l'applicazione dei commi da 5 a 10 del medesimo articolo. In essa inoltre, ai sensi del comma 5 quater dell'art. 11 della l.r. 12/05, per maggior coerenza con



le finalità di rigenerazione urbana, sono esclusi gli incrementi volumetrici e le deroghe di cui al medesimo comma 5.

Nelle tavole grafiche è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-ambientali significative.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7

Commerciali : c2 (ad eccezione dell'ampliamento di esercizi di vicinato fino a 400 mq di Sv), c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6

Di servizio: g4

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

Tavole di riferimento vincolanti:

n2_t2	Indagine sullo stato di fatto dei centri storici
n2_t3	Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici
n2_t4	Classificazione degli edifici nel centro storico
n2_t5	Abaco guida agli interventi nel centro storico
n2_t6	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico

Il PGT, all'interno del piano delle regole nelle tavole di riferimento per la città storica, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Cologno al Serio che si riferiscono ai nuclei di Muratella, delle Fornasette e di Castel Liteggio.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito. L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede.

Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità

edilizie, individua e definisce:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie individua e definisce:

- a) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità pedonale;
- b) i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.

Entro il perimetro della città storica, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, ad eccezione dell'uso commerciale di vicinato al piano terreno che è sempre ammesso ai sensi dell'art. 51 comma 1 della lr 12/2005, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nelle tavole di riferimento e come previsti nelle schede sopracitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi".

Entro lo stesso perimetro, il PGT individua gli ambiti subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero, per alcuni di essi sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica. L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno della città storica, ulteriori ambiti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le previsioni progettuali individuate in piani di recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico valgono fino alla scadenza decennale di validità del piano di recupero stesso.

Gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno, in ogni caso, garantire il rispetto dei requisiti igienico-edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal PGT.

### STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi nella città storica avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia,



con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati nelle tavole di riferimento per la città storica, alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede. Il piano promuove lo sviluppo della locazione sociale e moderata nel nucleo antico principale che si attuerà sia mediante la realizzazione dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui all'art. 8bis comma 1 della lr 12/05 che con la redazione del *Regolamento per l'incentivazione alla locazione sociale o moderata*.

#### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO:

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro

Grado 2 - Risanamento conservativo

Grado 3 - Ristrutturazione interna

Grado 4 - Conferma dello stato di fatto

b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

c) Interventi di trasformazione integrale

Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

Grado 7 - Demolizione

d) Nuova costruzione

#### TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SULLE FACCIATE - GRADI D'INTERVENTO:

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi in contrasto e delle superfetazioni

b) Interventi di trasformazione per ripristino

Grado 2 - Rifacimento con ripristino degli elementi compositivi originari

c) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale Grado 3 - Riprogettazione

#### PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO - TIPI ARCHITETTONICI

a) facciate

b) aperture in facciata

c) serramenti esterni

d) balconi e ballatoi

e) scale esterne

f) tetti

- g) aperture nei tetti
- h) spazi scoperti
- i) recinzioni
- l) autorimesse
- m) spazi pubblici scoperti
- n) arredo urbano

Gli elementi sopra elencati vengono successivamente specificati.

#### GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal PGT. Nella città storica, sono i seguenti:

##### A. Interventi di conservazione

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perché parte essenziale del tessuto urbanò-storico di Cologno al Serio.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

##### GRADO 1 - RESTAURO

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Cologno al Serio, tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico- filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

##### GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Cologno

al Serio, sia perché parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- conformazione volumetrica del fabbricato;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda,
- imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

È ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Sono ammesse limitate aperture per servizi e cucine e/o per il miglioramento areoilluminante degli stessi.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

### GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

#### GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

- restauro
- risanamento conservativo riqualificazione edilizia
- operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.
- Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

#### B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

#### GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

#### C. Interventi di trasformazione integrale

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

## → GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- operazioni di rimodellamento volumetrico;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G., e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 9,00

## GRADO 7 - DEMOLIZIONE

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per

essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente del Comune, previa acquisizione dell'immobile.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero. E' altresì ammessa la sua trasformazione in diritto edificatorio con un coefficiente di incremento di 1,5, al fine della sua cessione o della sua iscrizione nel registro dei diritti edificatori finalizzato alla cessione. Potranno parimenti essere proposti per la demolizione, e per la trasformazione in diritto edificatorio, anche fabbricati non abusivi di grado 6, previa conferma da parte della commissione per il paesaggio della qualità paesaggistica della proposta di demolizione.

#### NUOVA COSTRUZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero, in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 6 e 7, nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

Per gli edifici di grado 5 e 6 aventi non più di due piani e con altezza in gronda del sottotetto non inferiore a cm. 100, è consentito il sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti all'interno della zona A, sugli edifici di grado 6 e 7, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate. Sempre per gli edifici di grado 6 e 7, possono essere proposti interventi di sopralzo, fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui.

Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

#### Gradi d'intervento sulle facciate

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificati dal PGT nella città storica sono individuati nelle tavole di riferimento, e sono di seguito indicati. Dove la planimetria non individua