

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

COMUNE DI CASCINA PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO

Sindaco

Moreno Franceschini

Assessore all'Urbanistica

Fabio Mariotti

Gruppo di lavoro

Ufficio Urbanistica

Ufficio Ambiente

Massimiliano Perini Geologo

Studio Associato di Urbanistica e Architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

dicembre 2005



INDICE

Titolo I: Norme generali

Articolo 1: Obiettivi e azioni del Piano Particolareggiato

Articolo 2: Processo strategico per l'attuazione

Articolo 3: Zona interessata dal Piano Particolareggiato

Articolo 4: Elaborati del Piano Strutturale

Titolo II: Attuazione del Piano Particolareggiato

Capitolo I: Modalità d'intervento

Articolo 5: Unità edilizie d'intervento, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Articolo 6: Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso

Articolo 7: Interventi edilizi

Articolo 8: Manutenzione

Articolo 9: Restauro

Articolo 10: Ristrutturazione

Articolo 11: Ripristino

Articolo 12: Ristrutturazione urbanistica

Capitolo II: Tipologie edilizie

Articolo 13: Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Edilizia specialistica religiosa

Edilizia specialistica civile pubblica, privata/Palazzo

Edilizia seriale porticata

Edilizia seriale di base

Edilizia ottocentesca

Sostituzione edilizia

Edilizia recente, realizzata dopo il 1907

Capitolo III: Progetti complessi, Aree pubbliche e libere

Articolo 14: Il sistema delle mura, la via interna, i manufatti storici e le aree verdi

Articolo 15: Strade e piazze. Elementi di arredo urbano e sistemazioni, canalizzazioni e cavi

Articolo 16: Corti e verde privato

Capitolo IV: Indirizzi per le componenti degli edifici tipologizzati o per gli interventi di ripristino

Articolo 17: Murature, strutture portanti verticali, scale

Articolo 18: Strutture portanti orizzontali e pavimentazioni. Coperture e relativo manto, gronda e sottogronda, canali di gronda e pluviali, lucernari, comignoli e canne fumarie, antenne e parabole

Articolo 19: Elementi di facciata. Orizzontamenti, basamenti, aperture, infissi, intonaci e tinteggiature, tende, insegne e targhe

Titolo I

Norme generali

Articolo 1

Obiettivi e azioni del Piano Particolareggiato

Il piano particolareggiato si propone di raggiungere i seguenti **obiettivi**:

1) l'area centrale come ambito di affermazione della identità locale e contesto che raccoglie grandi valori culturali da valorizzare e fare conoscere (la pieve di S.Maria, la struttura urbanistica, il tessuto edilizio, le mura, l'iconografia, le pitture) e che produce attività culturale (il teatro restaurato, le scuole, la nuova biblioteca);

2) la maggiore riconoscibilità della città murata, oggi in buona parte impossibile da identificare per l'edificazione a ridosso delle mura di manufatti che in parte hanno terminato la loro funzione;

3) la conservazione dello scenario fisico e il rilancio residenziale dell'area e della qualità della vita dei cittadini;

4) il rilancio delle attività economiche partendo dall'idea di un centro commerciale naturale, con l'incentivo per le attività artigianali specializzate collegate al legno, da realizzare anche in rapporto con le scuole, per attività ricettive e turistiche da impostare e favorire con nuove destinazioni.

In relazione a tali obiettivi il piano particolareggiato si struttura secondo le seguenti **azioni**:

1) La revisione del sistema delle regole per gli interventi edilizi tramite la riclassificazione, secondo le caratteristiche tipologiche, del tessuto edificato, l'aggiornamento delle norme tecniche sulla base delle esperienze di gestione del piano vigente e delle richieste dei cittadini, gli indirizzi per gli interventi. In relazione ai vari interventi ammessi l'amministrazione organizza un sistema di investimenti e incentivi per la residenza (il centro deve essere pensato come un'area di espansione già pronta o quasi per essere abitata) e per la permanenza e il nuovo inserimento di attività produttive, commerciali e artigianali, per attività culturali e turistico/ricettive.

2) Il progetto mura per liberare il più possibile l'antica fascia verde che separava il circuito murario dalla via di circonvallazione restituendo una maggiore riconoscibilità alla città murata. Questo avviene mediante un processo che si compone di più passaggi:

-l'acquisizione di aree a seguito del trasferimento pilotato di attività produttive o dell'abbandono delle stesse per obsolescenza delle strutture;

-l'organizzazione di progetti di recupero per parti (numerati nel piano) in modo da arrivare ad una diversa configurazione che garantisca gli interessi economici e, insieme, gli obiettivi generali;

- le sistemazioni a verde della parte sud e di altre liberate o ripristinate con la realizzazione di parcheggi sotterranei, utili anche per il funzionamento del teatro, in modo da organizzare un sistema della sosta che possa portare ad una diversa e complessiva riorganizzazione della mobilità e dell'accessibilità interna;
- il restauro e la valorizzazione dei manufatti storici del sistema difensivo, con possibilità di visita, e delle mura con il ripristino di parti non più necessarie per la mobilità carrabile;
- la sistemazione unitaria della via lungo le mura con pavimentazione omogenea, da attrezzare come percorso pedonale e ciclabile per la visita al circuito murario e il contemporaneo recupero degli spazi circostanti degli isolati.

3) Il progetto spazi pubblici per coordinare in un disegno unitario i vari progetti e programmi in corso e da completare:

- sistemazione della Piazza Martiri della Libertà e del corso Matteotti, secondo i progetti già da tempo in corso di elaborazione;
- sistemazione della via Palestro, della piazza della chiesa di Santa Maria e di tutto il complesso circostante, della via Garibaldi, con l'obiettivo della valorizzazione del primo nucleo storico dell'insediamento di Cascina, cuore nascosto da stimolare con investimenti che funzionino da esempio per le iniziative private e per la riqualificazione di un monumento di grande interesse.

4) I progetti edilizi di valorizzazione e ripristino, con schemi direttori e prescrizioni, per recuperare specifici ambiti degradati o singoli edifici, interni alla città murata.

In particolare lungo via Garibaldi, che rappresenta l'asse di simmetria da valorizzare in un rapporto dialettico con la via commerciale porticata, con un disegno coerente e unitario derivato dai rilievi dei prospetti con interventi di ripristino tipologico e di storicizzazione che stimolino gli investimenti e la valorizzazione del contesto.

Articolo 2

Processo strategico per l'attuazione

Partendo dagli obiettivi e dai progetti precedenti, l'amministrazione comunale, in relazione alla complessità dei problemi in campo, valuta l'opportunità di avviare un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire un percorso condiviso che produca impegni di ciascuno a realizzare una serie di azioni in tempi determinati.

Per questo l'amministrazione comunale individua gli attori pubblici e privati fra: le proprie strutture, enti pubblici, istituzioni culturali, aziende, fondazioni, aziende di

credito, rappresentanti di categorie e di cittadini organizzati e, attraverso protocolli d'intesa e accordi, mette appunto i piani, i progetti e le proposte, con l'approvazione, dove necessario, del Consiglio comunale.

Sulla base di tali programmi si stabilisce chi fa che cosa e si individuano le risorse (con piani degli investimenti), le priorità (organizzazione dei tempi con programmi annuali) e le modalità degli interventi (come e dove) necessari per raggiungere i risultati strategici che ci si è posti.

Articolo 3

Zona interessata dal Piano Particolareggiato

Il piano interessa la parte della città di Cascina interna alle mura e la fascia esterna, nelle cartografie storiche a verde ed ora in parte edificata, strettamente connessa. Era già individuata come zona A nell'ultimo Piano regolatore e nel Regolamento urbanistico vigente ed era già assoggettata ad uno specifico Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il Piano Particolareggiato è redatto secondo i criteri della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni, della L 457/1978 da ultimo modificata dal D.L. 380/2001 e del D.L. 42/2004

Sulla base della documentazione storico-cartografica si è stabilito il 1907 come l'anno nel quale considerare concluso il processo di formazione della città di antico regime.

Per il contesto edificato realizzato in precedenza quindi si è sviluppata l'analisi tipologica e gli interventi devono puntare alla manutenzione, al restauro, alla tutela e alla valorizzazione.

L'edificato più recente è considerato ambientalmente connesso ma avulso dalla compagine storica e gli interventi complessi devono tendere al ripristino, al diradamento o alla storicizzazione, riproponendo elementi della tradizione tipologica e architettonica consolidati.

Articolo 4

Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1: Quadro generale degli interventi, scala 1/500
- Prescrizioni esecutive per specifici interventi
 - Tavola 2: Gli spazi pubblici, Progetti speciali,
 - Tavola 2.1 Spazi pubblici: corso Matteotti
 - Tavola 3: L'asse centrale: via Garibaldi,
 - Tavola 4: Esempi di ripristino edilizio

Il Quadro conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati:

- Trascrizione informatica del Catasto leopoldino, 1825
- Trascrizione informatica del Catasto 1907
- Confronto fra i catasti 1825 e 1907
- Trascrizione informatica del Catasto 1946
- Confronto fra i catasti 1907 e 1946
- C.T.R. 2000
- Confronto fra i catasti 1946 e C.T.R. 2000
- Netto storico, permanenze catastali e confronti
- Atlante dei tipi edilizi
- Destinazione d'uso dei piani terra
- Relazione

Titolo II

Attuazione del Piano Particolareggiato

Capitolo I

Modalità di intervento

Articolo 5

Unità edilizie di intervento, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

All'interno della cerchia muraria il tessuto edificato è suddiviso in unità edilizie di intervento. Ad ognuna corrisponde la classificazione tipologica dell'edificio e l'eventuale individuazione degli spazi liberi collegati.

Le unità edilizie di intervento di norma corrispondono alle divisioni catastali e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Non è ammesso l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie di intervento possono essere composte da più unità immobiliari.

Le unità immobiliari possono essere aumentate tenendo prima di tutto conto delle divisioni catastali al 1907, riportate in cartografia in tratteggio rosso. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici tipologizzati. Il maggiore approfondimento può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico.

Negli edifici recenti l'aumento di unità immobiliare è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

La dimensione minima delle nuove unità immobiliari residenziali è di mq 60 di superficie lorda.

Gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia di intervento o su parti di essa, mentre non sono previsti interventi estesi a più unità contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione simultanea delle opere sulle singole unità oppure mediante un piano attuativo (D.L.380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per gli interventi che non siano limitati alla manutenzione da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruità con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione nelle parti comuni, le costanti tipologiche, gli impianti tecnologici, gli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie nei manufatti bianchi in cartografia e privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica.

Articolo 6

Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie, successivamente specificate, sono prevalentemente:

- residenziali
- culturali, religiose, scolastiche e sociali
- commerciali, con strutture di vicinato;
- turistico-ricettive e di ristoro;
- direzionali e di servizio
- artigianali

L'uso deve essere compatibile con la tipologia dell'edificio. Le attività non residenziali potranno interessare quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quelle parti di fabbricato che per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico sanitarie non possono essere adibiti a uso residenziale.

Le attività commerciali e artigianali devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose e tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

Si ha mutamento di destinazione d'uso, con il passaggio da una all'altra delle categorie precedentemente elencate, quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre quaranta metri quadrati anche con più interventi successivi. È sempre ammesso nel rispetto del successivo articolo 15.

Articolo 7

Interventi edilizi

Per gli interventi edilizi diretti valgono le definizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali e nei piani e regolamenti comunali con le precisazioni, dettate dalle specificità del centro di Cascina, riportate agli articoli seguenti:

- manutenzione
- restauro
- ristrutturazione edilizia
- ripristino
- ristrutturazione urbanistica

Articolo 8

Manutenzione

Gli interventi di manutenzione sono ammessi per tutte le categorie di edifici e sono:

a) **Interventi di manutenzione ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare:

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, rivestimenti e pavimentazioni esterne senza modificare tipi di materiali, tinte e tecnologie esistenti se tradizionali;
- la riparazione e l'ammmodernamento di impianti e servizi igienici;
- il rifacimento di intonaci interni, la loro tinteggiatura, la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Si attuano dopo semplice comunicazione scritta

b) **Interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare:

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte)

- rifacimento di elementi architettonici e decorativi;
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
- rifacimento o installazione di materiali di isolamento,
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento,
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico,
- rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato,
- la riapertura di finestre tamponate,
- la riduzione in pristino di aperture incongrue,
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne;
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala,
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni,
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno,
- costruzione di opere di allacciamento fognario,
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

Si attuano con denuncia di inizio dell'attività.

Articolo 9

Restauro

Gli interventi di restauro sono ammessi per tutte le categorie di edifici e sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche diverse da quelle originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.

Si attuano con denuncia di inizio dell'attività, sentito il collegio per il paesaggio. Nel caso di aumento di unità immobiliare è necessario il permesso di costruire comunale.

Articolo 10 **Ristrutturazione**

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi per le categorie di edifici specificate nei successivi articoli e sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte o in tutto diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La trasformazione può comportare incremento di superficie coperta e/o di superficie utile.

Per il rispetto dei caratteri e dei valori del centro storico di Cascina, in relazione alla classificazione tipologica degli edifici, gli interventi di ristrutturazione si articolano nelle seguenti categorie:

R1: Ristrutturazione edilizia con parziale trasformazione dell'organismo edilizio:

- il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi, l'eliminazione di nuovi elementi e impianti tecnici
- il riordinamento di collegamenti orizzontali e verticali, nel rispetto della posizione consolidata, dei servizi e della distribuzione interna
- piccolo rialzamento dei solai di copertura, per la formazione di vani sottotetto senza modifica del profilo della copertura, la creazione di nuove aperture sul fronte strada e terrazze a tasca.
- la traslazione di un solaio se privo di valore architettonico e decorativo
- la realizzazione di vani cantina con altezza massima di ml 2,40 la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile
- il cambio di destinazione d'uso e l'aumento delle unità immobiliari

In alcuni casi, individuati in cartografia con il segno +, è ammesso il rialzamento di un piano (altezza attuale più metri 3), che deve avvenire nel rispetto dei criteri tipologici e architettonici del tipo edilizio di riferimento.

R2: Ristrutturazione edilizia con totale trasformazione dell'organismo edilizio, in aggiunta ai precedenti:

- la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato

- interventi di ripristino, come definiti nel successivo articolo, compresa l'addizione funzionale all'esistente, (art.79 comma 2 lettera d) punto 3 L.R. 1/05, fino ad un massimo di mq 20 di superficie utile nel rispetto del successivo art. 16.
- la formazione di nuove aperture
- l'accorpamento e il cambio di destinazione, anche se già accorpati, al fabbricato principale di volumi accessori
- la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale l'intervento è considerato come nuova costruzione.

Gli interventi R1 e R2 si attuano con denuncia di inizio dell'attività. Gli interventi R1 con rialzamento si attuano con permesso di costruire.

Articolo 11 **Ripristino**

Gli interventi di ripristino sono ammessi per gli edifici realizzati dopo il 1907 o recenti, per quelli profondamente modificati, individuati in cartografia, e sono gli interventi rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza anche attraverso la demolizione e successiva ricostruzione a parità di volume di porzioni dell'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

Essendo interventi onerosi ma volti a realizzare un disegno di interesse generale, al fine del ripristino sono ammessi, oltre quanto previsto nel precedente articolo al punto R2, rialzamenti di un piano, equivalente a ml 3, per gli edifici che attualmente sono a uno o due piani fuori terra, fino a raggiungere un massimo di tre piani fuori terra.

Gli interventi di ripristino si attuano con permesso di costruire, sentito il collegio per il paesaggio.

Articolo 12 **Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per gli edifici recenti e per specifici ambiti di degrado, individuati in cartografia, e sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica interni all'area murata puntano alla storicizzazione di edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, l'organizzazione delle piante e delle facciate, delle case tipiche, come individuate nella tavola Atlante dei tipi edilizi. Si ricostruiscono al massimo a parità di volume.

Nell'area posta in via XX Settembre, individuata in cartografia con uno specifico perimetro, si prevede:

Obiettivi e caratteristiche generali dell'intervento: Ricostruzione di un comparto demolito da eventi bellici con un progetto di ripristino tipologico che produca il completamento residenziale ed eventualmente commerciale (negozi di vicinato o di servizio) dell'abitato e la formazione di uno spazio pubblico interno all'isolato. Si realizza con edifici disposti lungo la via XX settembre, ripresi dall'Atlante dei tipi edilizi, tenendo conto dei vincoli sismici. Si aggregano a schiera con unità mono o plurifamiliari che possono formare una piazzetta di uso pubblico.

- Superficie complessiva d'intervento: mq 430
- Superficie utile: massimo mq 600
- Volume edificabile: mc 1800
- Altezza massima: ml 9
- Rapporto di copertura: 50%
- Spazi di uso pubblico: mq 120 con sistemazione di una piazzetta interna con panchine, selciato, prato corredato da una bella pianta, I parcheggi privati possono essere interrati.
- Destinazione d'uso: residenziale con eventuali negozi di vicinato o servizi (uffici pubblici o privati) a piano terra.
- Attuazione: permesso di costruire se si seguono gli schemi proposti nelle prescrizioni allegate al piano, altrimenti piano di recupero.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con permesso di costruire se riferiti ad un singolo edificio con piano attuativo se riferiti ad un ambito di degrado e devono seguire le specifiche prescrizioni individuate nelle norme e nelle cartografie.

Capitolo II **Tipologie edilizie**

Articolo 13

Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

Le caratteristiche dell'impianto urbanistico di Cascina hanno evidenziato un

tessuto molto omogeneo tale da rendere nettamente prevalente la tipologia a schiera scandita regolarmente lungo i fili stradali. Ciò nonostante, tenendo conto di varianti interne allo stesso tipo edilizio, si possono distinguere le seguenti categorie:

- edilizia specialistica religiosa
- edilizia specialistica civile
- palazzo
- edilizia seriale della strada porticata
- edilizia seriale di base

Ai tipi edilizi antichi si affiancano quelli più recenti o altri realizzati senza un chiaro riferimento ad un modello tradizionale che sono stati distinti nelle seguenti categorie:

- edilizia ottocentesca
- sostituzione edilizia
- edilizia recente, realizzata dopo il 1907

Edilizia specialistica religiosa

Sono gli edifici destinati a funzioni di culto religioso che rivestono interesse collettivo, individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il numero 9.

Modalità di intervento: restauro che comprende:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto originario;
- la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ripristino degli ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate;
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti anche con demolizioni di manufatti recenti

La destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Edilizia specialistica civile pubblica, privata/Palazzo

Sono gli edifici pubblici destinati a funzioni specializzate non religiose che rivestono interesse collettivo, quali palazzi per il governo municipale e per la giustizia, torri, mura; edifici privati con le caratteristiche del **Palazzo**, individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il numero 10 a, o manufatti a carattere storico per attività non residenziali individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il numero 10 b.

Modalità di intervento per gli edifici pubblici e per i palazzi privati, individuati in cartografia: restauro per le parti di valore tipologico, segnalate in cartografia, e per tutti i manufatti del sistema murario, ristrutturazione R1 per le parti di più recente edificazione.

Per gli edifici specialistici privati: ristrutturazione R1.

Per i manufatti e le parti di pregio tipologico, individuate con pallino rosso in cartografia, si prescrive la manutenzione e ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle facciate, la conservazione delle caratteristiche dimensionali, dei materiali e delle finiture, escludendo il rialzamento dei solai di copertura.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle per altri servizi, attività burocratiche amministrative, scolastiche, turistico-ricettive. Per l'edilizia privata è ammessa la residenza sempre nel rispetto dei caratteri tipologici.

Edilizia seriale porticata

Sono gli edifici, non individuati in altre categorie precedenti, posti lungo la via Matteotti e porticati, organizzati in schiere singole o fuse, in alcuni casi fino a raggiungere i caratteri del palazzetto, destinati prevalentemente ad attività commerciale al piano terreno e a residenza nei piani superiori. Individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con i numeri 5 e 6.

Modalità di intervento: restauro per le parti porticate e per gli edifici, individuati in cartografia con apposito simbolo, che hanno la caratteristica del palazzetto. Ristrutturazione R1 per gli altri

Per i manufatti e le parti di pregio tipologico, individuate con pallino rosso in cartografia, si prescrive la manutenzione e ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle facciate, la conservazione delle caratteristiche dimensionali, dei materiali e delle finiture, escludendo il rialzamento dei solai di copertura.

Le destinazioni d'uso ammessa è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico ricettive, mentre il piano terra è destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio.

Edilizia seriale di base

Sono gli edifici organizzati in schiere singole, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza. In alcuni casi le schiere si fondono fino a raggiungere i caratteri del palazzetto. Sono individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con i numeri 1, 2, 3 e 4

Modalità di intervento: Ristrutturazione R1.

Si prescrive la conservazione del corpo scala per gli edifici nei quali si conserva il modello originario, su cui è basata l'aggregazione antica, come individuato nell'Atlante dei tipi.

Per i manufatti e le parti di pregio tipologico, individuate con pallino rosso in cartografia, si prescrive la manutenzione e ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle facciate, la conservazione delle caratteristiche dimensionali, dei materiali e delle finiture.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo

di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche e architettoniche delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

Le destinazioni d'uso ammesse è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico ricettive. Il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio.

Edilizia ottocentesca

Sono gli edifici realizzati prima del 1907 caratterizzati dalla fusione di più lotti originari, scala in posizione centrale con androne a doppia rampa, gronda, basamento e finiture unitarie, tetto a padiglione. Sono individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il numero 7.

Modalità di intervento: Ristrutturazione R2

Gli interventi dovranno prevedere la conservazione dei fronti esterni nella loro unitarietà, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario se rientra nella descrizione dell'Atlante dei tipi edilizi.

Le destinazioni d'uso ammesse è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio, turistico ricettive, commerciali.

Sostituzione edilizia

Sono gli edifici, inseriti nel tessuto storico, che hanno sostituito un manufatto mantenendo il sedime catastale o accorpendo più lotti limitrofi.

Modalità di intervento: Ristrutturazione R2 e Urbanistica, Ripristino.

Le destinazioni d'uso ammesse è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio, turistico ricettive, commerciali.

Edilizia recente, realizzata dopo il 1907

Sono gli edifici di recente costruzione che possono essere considerati in contrasto con i fabbricati storici individuati nell'Atlante dei tipi edilizi.

Modalità di intervento: Ripristino, Ristrutturazione urbanistica

Le destinazioni d'uso ammesse è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio, turistico ricettive, commerciali.

Capitolo III

Progetti complessi, Aree pubbliche e libere

Articolo 14

Il sistema delle mura

la via interna, i manufatti storici e le aree verdi

Sulla base degli obiettivi generali e nel quadro del processo strategico per l'attuazione, l'Amministrazione organizza il progetto del sistema delle mura.

Le componenti fisiche da mantenere, restaurare, progettare sono: la Via Lungo le Mura, il sistema murario e le torri difensive, le aree verdi pubbliche e gli spazi pubblici esterni e interni direttamente a contatto quale piazza Martiri della Libertà, gli edifici pubblici, gli edifici privati, i percorsi e gli spazi privati.

Tali componenti si integrano e interagiscono fra di loro e sono gli oggetti della progettazione urbanistica e architettonica e degli accordi fra soggetti pubblici e soggetti privati per l'attuazione.

La Via Lungo le Mura e i manufatti storici sono trattati unitariamente: la prima nel successivo articolo 15 insieme agli accessi carrabili e pedonali al centro, le Mura nella definizione tipologica degli interventi.

Il progetto si suddivide, in corrispondenza dell'asse di simmetria, in due settori di intervento funzionali, che a loro volta è possibile organizzare per l'attuazione in più ambiti.

Settore 1, fascia sud dell'area urbana

Obiettivi principali: completare l'organizzazione a verde con la sistemazione dei prati secondo le diverse funzioni collegate alle attività della biblioteca, al riposo, allo svago, alla visita del sistema delle torri e delle mura. Ripristino di porzioni di quest'ultime o realizzazione di allestimenti archeologici lungo le antiche fondamenta e le porzioni rimanenti; progettazione degli accessi alla città e completamento di tutte le pavimentazioni lungo il circuito murario e urbano, come previsto nel successivo articolo 15. Eventuale realizzazione di parcheggio interrato a servizio della città e del teatro restaurato con sistemazione a prato della parte superiore. Ristrutturazione della piazza Martiri della Libertà, come da progetti approvati e integrazione con gli spazi inedificati lungo le mura e con i percorsi di collegamentoo esterni alla città murata. Interventi privati di manutenzione e ristrutturazione con eventuali demolizioni e ricostruzioni per liberare le mura dai manufatti e consentirne la visione e l'eventuale visita.

Quantità e parametri: verde da sistemare o mantenere: mq 3.000; accessi e pavimentazioni: mq 5.000, sistemazioni delle mura ml: 120; parcheggio mq: 1.500 mc: 9.000, posti auto: 100, nuova sistemazione a verde mq 1.800

Caratteristiche e Modalità d'intervento: progetti attuativi; soggetto attuatore

pubblico, pubblico/privato, anche attraverso project financing per la realizzazione di servizi e opere di interesse pubblico.

Settore 2, fascia nord dell'area urbana

Obiettivi principali: liberare quanto possibile la fascia intorno alle mura e al sistema delle torri, mediante interventi di trasformazione urbanistica in modo da arrivare ad una diversa configurazione che garantisca gli interessi economici e, insieme, gli obiettivi generali; recupero del sistema murario, organizzazione dei percorsi pedonali e degli accessi alla città murata, sistemazione e formazione di spazi pubblici con verde a prato, pavimentazioni, arredi, impianti tecnici.

Quantità e parametri: per raggiungere gli obiettivi precedenti si individuano specifici ambiti di recupero, numerati nella cartografia di piano, nei quali si procede con interventi di ristrutturazione urbanistica con i seguenti parametri:

- Ru1: ambito di rispetto: mq 320
 ambito di intervento edilizio: mq 900
 volume edificabile: pari all'esistente
- Ru2: ambito di rispetto: mq 400
 ambito di intervento edilizio: mq 700
 volume edificabile: pari all'esistente,
- Ru3: ambito di rispetto: mq 500
 ambito di intervento edilizio: mq 650
 volume edificabile: pari all'esistente
- Ru4: ambito di rispetto: mq 540
 ambito di intervento edilizio: mq 430
 volume edificabile: pari all'esistente

In attesa dell'attuazione di tali interventi, negli immobili compresi negli ambiti di recupero sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, senza cambio di destinazione d'uso.

Caratteristiche, Modalità d'intervento: progetti attuativi, piani di recupero. Soggetto attuatore: pubblico, con l'acquisizione di aree a seguito del trasferimento pilotato di attività produttive o dell'abbandono delle stesse per obsolescenza delle strutture; pubblico/privato, anche attraverso project financing per la realizzazione di servizi e opere di interesse pubblico; privato.

Gli ambiti di recupero possono realizzarsi con uno o più piani attuativi convenzionati e tutte le proprietà comprese negli specifici ambiti di recupero partecipano proporzionalmente alla realizzazione degli interventi e dell'ambito di rispetto anche attraverso la costituzione di consorzi, come previsto dalla normativa regionale.

Nel caso di attuazione con più piani attuativi, uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi e l'equilibrio fra ambito di rispetto e ambito di intervento deve essere approvato preventivamente dal Consiglio Comunale.

Articolo 15

Strade e piazze

Elementi di arredo urbano e sistemazioni, canalizzazioni e cavi

Sulla base degli obiettivi individuati nel precedente articolo 1 l'Amministrazione comunale redige programmi operativi, eventualmente da inserire nel Piano triennale delle opere pubbliche, per la sistemazione di piazze e strade.

Nel caso di proprietà private interessate, l'Amministrazione comunale promuoverà forme di concertazione per l'attuazione degli interventi stessi.

Nella tavola 2 sono individuati indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi, che qui si riassumono come riferimento generale, ma che possono essere sostituiti da soluzioni simili che si rivelassero nel progetto esecutivo tecnicamente più appropriate.

1) Pavimentazione entro le mura

- Piazza della Chiesa. Nel sagrato lastricato esistente in pietra grigia rigata, recuperato e da completare estendendolo di fronte alla corte e dietro la torre civica. Lastre rettangolari di pietraforte grigia posta in opera in fasce "a correre" di larghezza variabile, esteso a tutta via Palestro. Nella corte e ai piedi della torre civica eventuali inserti di erba sistemata a prato.

- Corso Matteotti. Nei portici e nel marciapiede esterno mantenimento della pavimentazione esistente in piastrelle di porfido poste in opera "a correre" da integrare, come da disegni esemplificativi o con altri schemi simili. Dopo il marciapiede, si inserisce una fascia in acciottolato di porfido, o in altra pezzatura dello stesso materiale, larga due metri per segnalare lo spazio di sosta dei veicoli. Al centro si sviluppa una carreggiata di almeno 5 metri sistemata con cubetti di porfido di cm 6/8 posti in opera ad archi contrastanti, con zanelle laterali (almeno 20 cm), sempre in piastrelle di porfido o, il tutto, con soluzioni simili.

- Vie centrali, assi di simmetria (via Garibaldi, via Mentana). Sistemazione con pietraforte grigia messa in opera con fasce laterali in lastre rettangolari di grandi dimensioni. Carreggiata in lastrico ad "opera incerta" con sezione a culla con canaletta centrale di raccolta acque (almeno 20 cm) e caditoie in pietra ogni 10 metri o, il tutto, con soluzioni simili.

- Via Curtatone e le altre vie a pettine. Sistemazione con pietraforte grigia messa in opera con fasce laterali in lastre rettangolari di grandi dimensioni. Carreggiata in lastrico ad "opera incerta" con sezione a schiena d'asino con raccolta d'acqua laterale e caditoie in pietra ogni 10 metri o, il tutto, con soluzioni simili.

-Via Lungo le mura. Sistemazione con fascia lungo le case di larghezza costante (intorno ai cm 100) in lastre rettangolari di pietraforte grigia completata da zanella e caditoie in pietra; carreggiata fino ai piedi delle mura con pendenza verso il marciapiede, salvo problemi tecnici particolari, finita in cocchiopesto o calcestruzzo architettonico o lastrame inerbito o, il tutto, con soluzioni simili.

2) Pavimentazione e sistemazioni fuori dalle mura

-Mura. Dove e quando possibile, ai piedi delle mura sempre erba sistemata a prato. Nei varchi in corrispondenza di tratti di mura demoliti, dove non ve ne siano i resti, acciottolato di pezzatura medio/grande

-Attraversamenti della fascia esterna alle mura. Sulla base dei programmi attuativi gli accessi al centro storico, nel rispetto dell'originaria struttura muraria possono essere organizzati secondo diversi modi di utilizzazione. Essi sono:

Solo occasionalmente carrabili: sistemazione con erba e guide carrabili in acciottolato o lastricato di larghezza cm 60/80 e distanza fra gli assi cm 160. o altra soluzione tecnica simile.

Carrabili: sistemazione con guide in lastre rettangolari in pietraforte grigia di larghezza cm 60/80, con tre fasce di acciottolato e marciapiedi cm 100/120 in lastricato rettangolare.

Pedonali: lastricato in pietraforte grigia di pezzatura medio-piccola realizzata in "opera incerta"

-Area Porta fiorentina e pisana e marciapiede esterno sul bordo del centro storico. Sistemazione con pavimentazione in piccoli elementi disposti a maglia ortogonale con cubetti in porfido di cm 4/6 o sestini di cotto o altre soluzioni simili.

È prescritto il restauro o il ripristino, sulla base della documentazione fotografica o d'archivio, degli elementi ancora esistenti all'interno della città murata, quali ad esempio edicole religiose, insegne, chioschi, lampioni in ghisa a stelo o a mensola, buche delle lettere, balaustre, cancellate e muri perimetrali con le tipiche finiture in elementi in cotto inclinati.

Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici è auspicabile che vengano installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia. Negli interventi relativi ad unità edilizie formate da più unità immobiliari, preesistenti o a seguito di nuova formazione, si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza elettriche, telefoniche e idriche. Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.

Articolo 16

Corti e verde privato

Le corti e i verdi privati sono parte integrante della tipologia e il loro mantenimento o il restauro deve essere programmato o progettato con l'edificio a cui si riferisce.

Tali spazi dovranno quindi essere conservati e non sono edificabili, salvo i casi di tipologie che ammettono interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o ripristino, per raggiungere gli obiettivi del piano.

Possono essere modificati, mantenendo la quantità di spazio libero precedente, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze regolarmente concessionate nelle tipologie nelle quali si ammettono interventi di ristrutturazione variamente definiti.

Gli elementi in ferro, ghisa pietra o altro materiale della tradizione di carattere storico devono essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate si faranno con elementi di uguale forma e materiale.

Capitolo IV

Indirizzi per le componenti degli edifici tipologizzati o per gli interventi di ripristino

Articolo 17

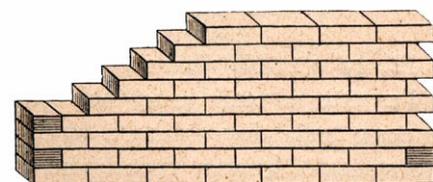
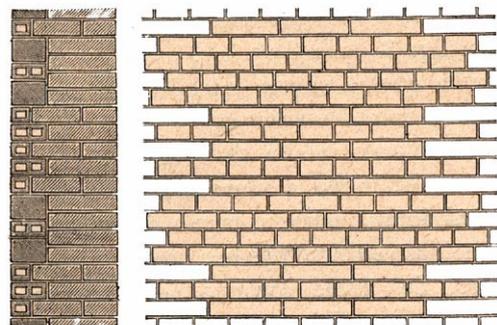
Murature. strutture portanti verticali, scale

Le murature antiche e di pregio (in pietra, laterizio o miste) vanno mantenute e, quando è il caso, restaurate. Fra queste si segnalano le murature portanti significative per l'organizzazione tipologica dell'edificio, in genere quelle in comune nella disposizione a schiera. Eventuali demolizioni e ricostruzioni si faranno utilizzando quanto più possibile il materiale di recupero.

Nella costruzione di nuove strutture a faccia a vista è richiesto l'uso di tecnologie e materiali tradizionali, riferendosi alle strutture presenti nel contesto.

Eventuali opere di integrazione di parti deteriorate di murature esistenti si effettuano utilizzando materiali analoghi e stesse tecnologie.

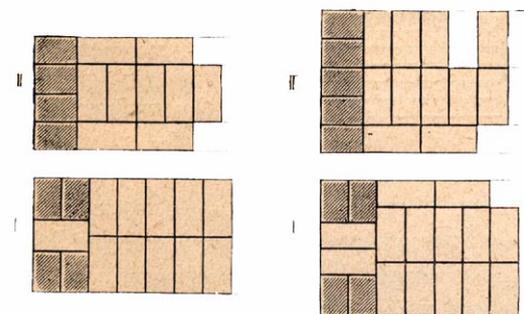
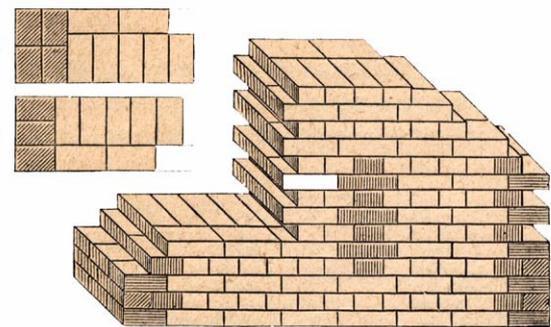
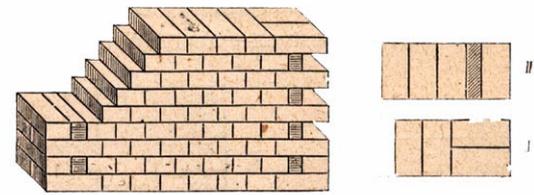
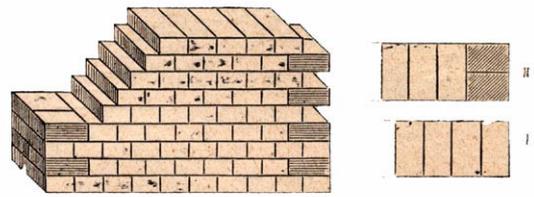
Qualora si usino materiali diversi (laterizi cavi, blocchi di calcestruzzo vibrato o altro) e tecnologie non tradizionali (strutture in calcestruzzo armato) la struttura



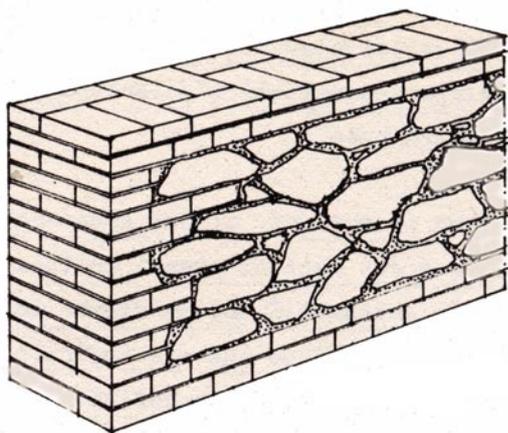
A destra in alto: tradizionale disposizione di muratura faccia vista con sezione che mostra l'unione fra rivestimento e muro. In basso muratura tradizionale ad una testa con disposizione in spessore.

sarà interamente intonacata o rivestita coerentemente con le caratteristiche del contesto.

Nelle strutture verticali realizzate in muratura portante eventuali riduzioni della sezione muraria vanno previste in corrispondenza della linea d'imposta dei solai e, nel caso di coperture a volta, a livello della linea dei davanzali delle finestre soprastanti.

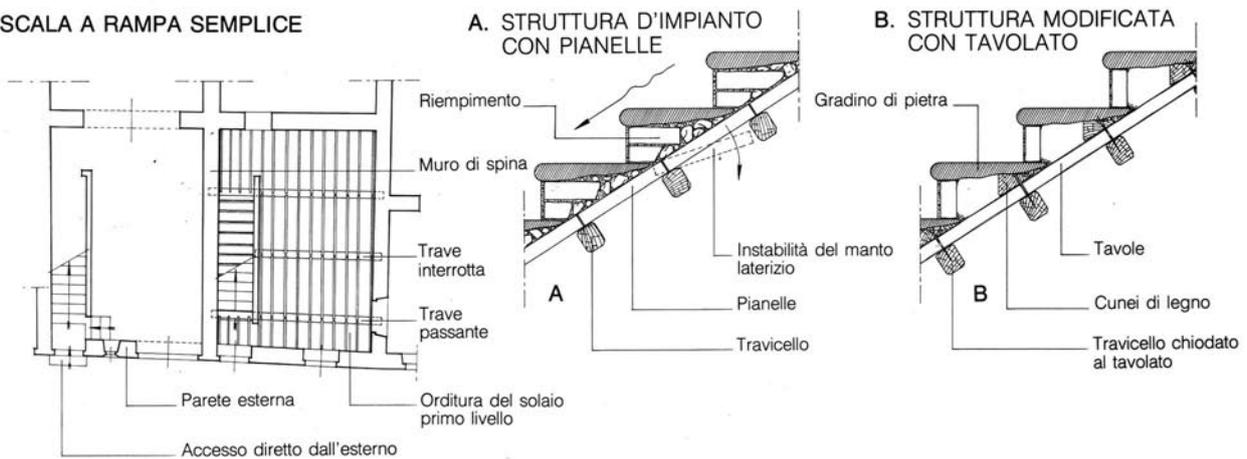


Sopra schemi di murature a due, tre e più teste con disposizione in chiave (in alto) e a blocco (con corsi in chiave e corsi in spessore) A sinistra immagini con esempi di murature con corsi in spessore o a blocco e con inserti di epoche diverse



A sinistra: muratura mista di pietrame con ricorsi in mattoni e, sopra, un esempio con ricorsi in spessore e di costa (volta). La parte superiore incompleta e la vegetazione sono elementi di degrado.

SCALA A RAMPA SEMPLICE



Le scale interne agli edifici vanno conservate e mantenute se corrispondono alle caratteristiche individuate per le varie tipologie edilizie, come riassunte nell'Atlante dei tipi. In questo caso eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti o dell'intera struttura, vanno eseguiti mantenendo la localizzazione della scala, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti.

Qualora si facciano interventi di aumento di unità immobiliare con la ricostituzione dei tipi edilizi originari, seguendo i perimetri rossi individuati in cartografia, le scale devono essere ripristinate secondo il tradizionale assetto tipologico, dedotto dalla lettura delle strutture murarie e dall'atlante dei tipi e da eventuale documentazione storica.

In alto: schema costruttivo di scala a rampa singola, tipica degli edifici a schiera, realizzata in modo tradizionale e un possibile intervento di miglioramento strutturale.

Sotto due immagini di scale tipiche



Articolo 18

Strutture portanti orizzontali e pavimentazioni

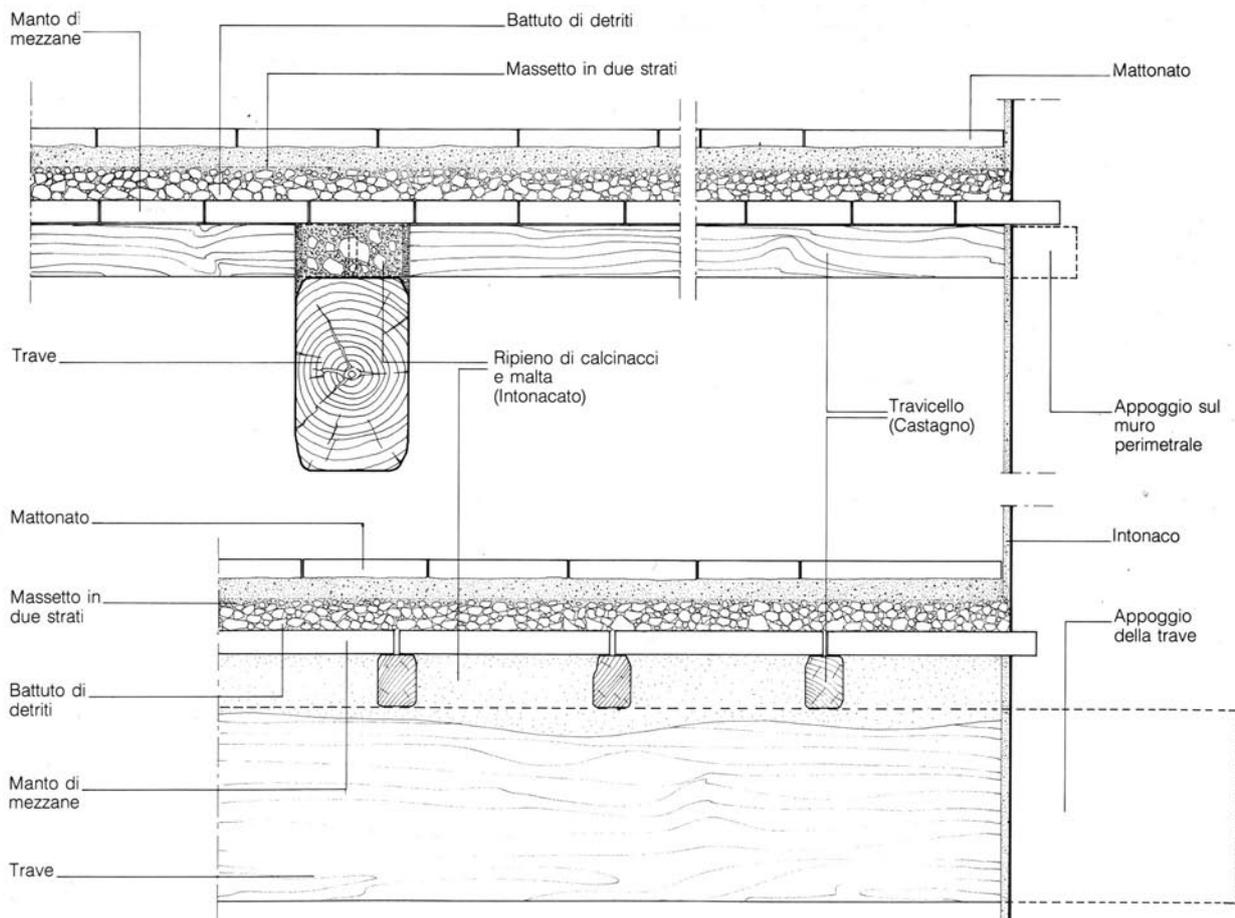
Coperture e relativo manto, gronda e sottogronda, canali di gronda e pluviali lucernari, comignoli e canne fumarie, antenne e parabole

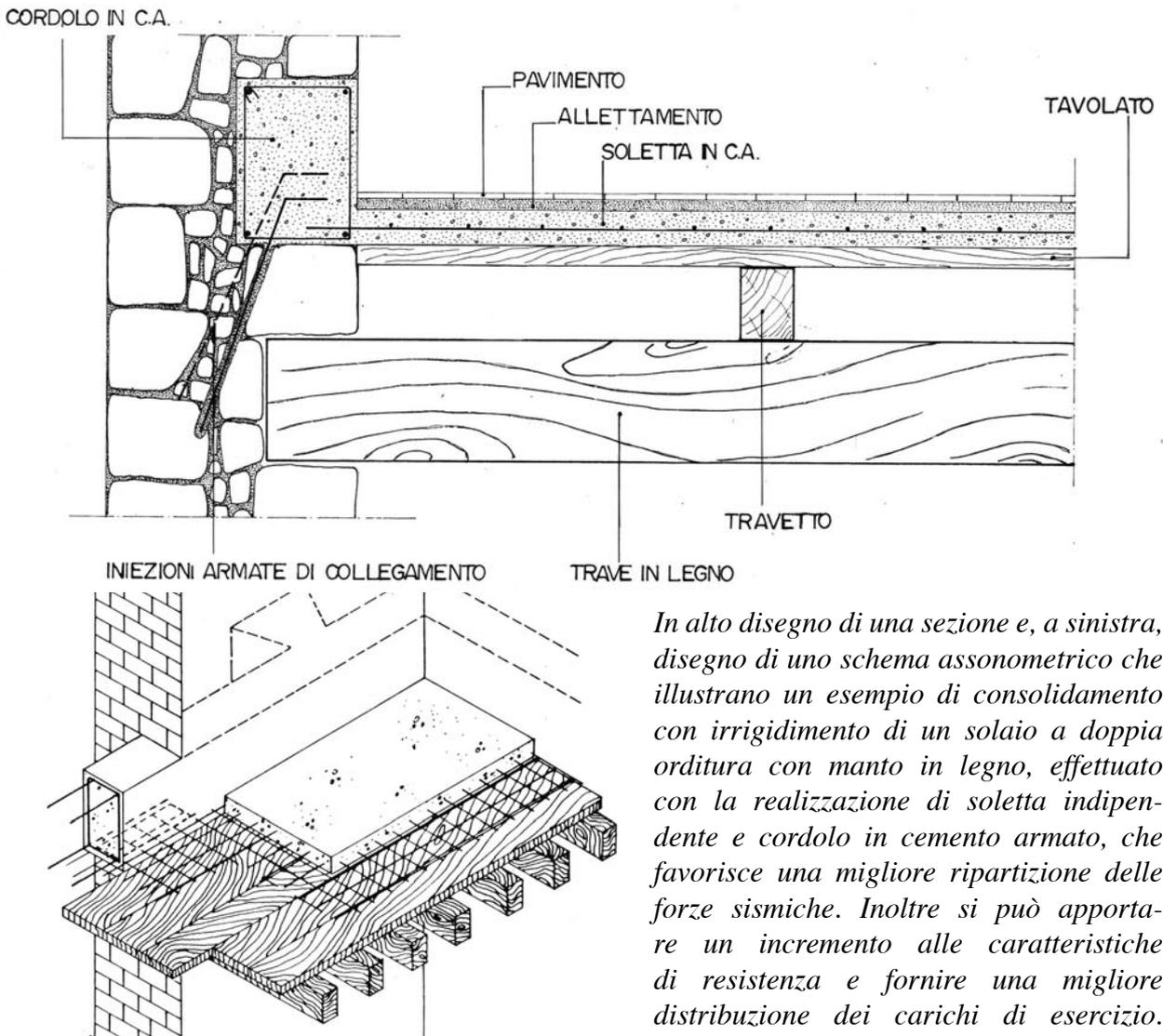
È preferibile conservare quanto più possibile le strutture originarie.

Per i solai in legno o a volta deteriorati si interviene con opere di manutenzione e consolidamento adeguate. Il consolidamento si può realizzare con la sostituzione delle parti deteriorate con materiali analoghi per forma e dimensione a quelli esistenti; la formazione di massetto armato con rete elettrosaldata collegata alla struttura lignea e l'eventuale realizzazione di cordolo perimetrale in calcestruzzo armato. L'eventuale cordolo, anche nel caso di piccoli rialzamenti, nel caso di murature faccia a vista dovrà essere opportunamente rivestito con gli stessi materiali della struttura, ovvero intonacato nei casi di facciate intonacate. Al cordolo sono comunque da preferirsi altri tipi di legature quali catene in acciaio opportunamente dimensionate e collegate con le murature perimetrali.

Nel caso di opere di sostituzione di intero solaio realizzato con materiali e tecnologie contrastanti con l'assetto prevalente del fabbricato, si auspica che la nuova struttura venga realizzata in legno ovvero con altri materiali aderenti alla tipologia del fabbricato stesso. Per la formazione dell'impalcato sarebbe preferibile l'utilizzo di pannelle in cotto o di assito in legno.

Sotto: schema costruttivo di solaio a doppia orditura (travi e travicelli) con manto di mezzane

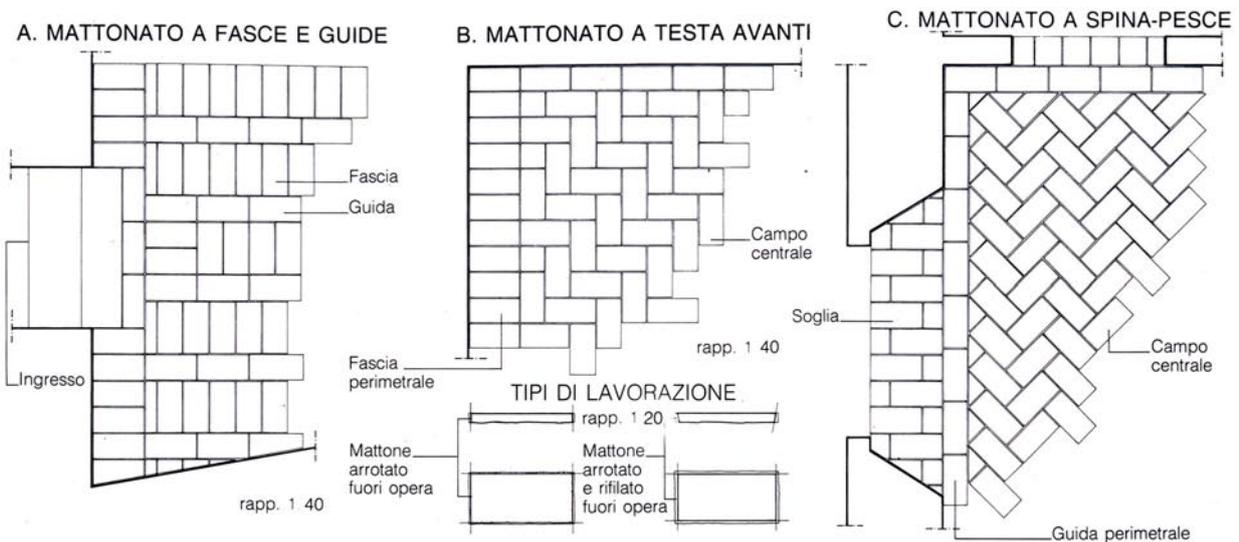




In alto disegno di una sezione e, a sinistra, disegno di uno schema assometrico che illustrano un esempio di consolidamento con irrigidimento di un solaio a doppia orditura con manto in legno, effettuato con la realizzazione di soletta indipendente e cordolo in cemento armato, che favorisce una migliore ripartizione delle forze sismiche. Inoltre si può apportare un incremento alle caratteristiche di resistenza e fornire una migliore distribuzione dei carichi di esercizio.

Non è opportuna l'eliminazione di pavimentazioni tipiche e storicizzate. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate si potrà anche realizzare con elementi dello stesso materiale e di uguale forma e dimensione.

Nel caso di nuove pavimentazioni e di sostituzione di pavimentazioni esistenti
Sotto: alcuni dei possibili esempi di mattonati ordinari e tradizionali per ambienti interni



che non abbiano valore tipologico, è opportuno privilegiare materiali tradizionali (cotto, pietra, graniglia, legno, ceramica nei servizi igienici) e comunque non in contrasto con l'assetto tipologico consolidato dell'edificio.

Per i locali ad uso commerciale o artigianali posti al piano terreno degli edifici si usino anche materiali che ripropongono le caratteristiche morfologiche di quelli tradizionali (cotto greificato, pietre artificiali, cemento lucidato o resinato).

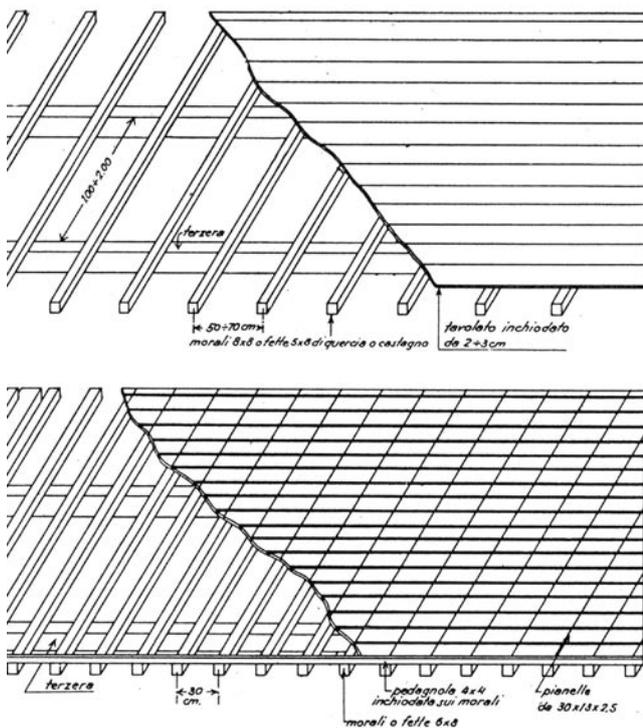
La copertura dei fabbricati dovrà essere coerente con la tipologia degli edifici e con la loro espressione architettonica. Gli interventi di restauro e consolidamento dovranno essere realizzati senza alterazione dell'esistente rispettando forma e materiali sia del sistema strutturale che del manto. Qualora le coperture non siano coerenti con il tipo edilizio sono necessari interventi di ripristino, riferendosi all'Atlante dei tipi e alle documentazioni allegate.

Sotto: i tetti di Cascina centro a fine novecento.



Non è consentito interrompere l'andamento delle falde per la realizzazione di terrazze a tasca.

Si dovranno conservare o ripristinare quei manti realizzati in materiali tradizionali (coppi e embrici) eliminando eventuali elementi contrastanti. Per le sostituzioni di parti deteriorate è opportuno usare materiale originario recuperato o elementi dello



Sopra: esempi di armatura lignea per i vari manti adatti al piano di posa della copertura: in alto con tavole, il secondo con pianelle.

Sotto: particolare di una sezione di gronda che si riscontra nei tipi edilizi meno di base come i palazzetti, con la foto dell'edificio cui si riferisce.

dell'edificio, queste vanno eseguite nei seguenti modi:

- aggetto di gronda realizzato con file di mezzane in cotto e variamente articolato;
- aggetto di gronda realizzato con morali in legno sagomati, con o senza sottomensola e impalcato di mezzane in cotto limitato da seggiola finale.

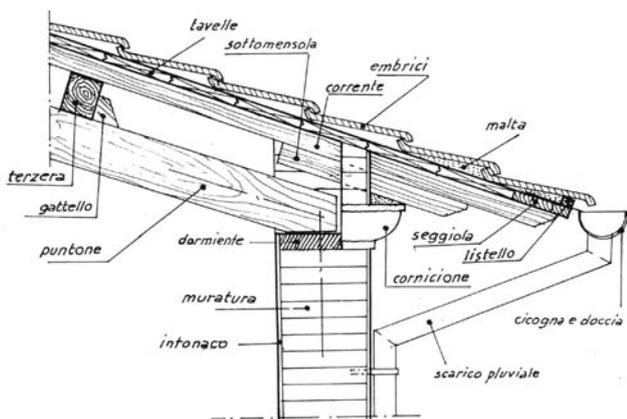
La dimensione dell'aggetto deve essere proporzionata con le dimensioni della facciata, la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

La finitura del tetto sui fronti laterali a capanna deve essere nelle forme tradizionali con embrici sporgenti direttamente dal muro o con elementi in cotto modanati, a

stesso tipo. Per le sostituzioni integrale del manto dovranno essere utilizzati coppi e embrici tradizionali.

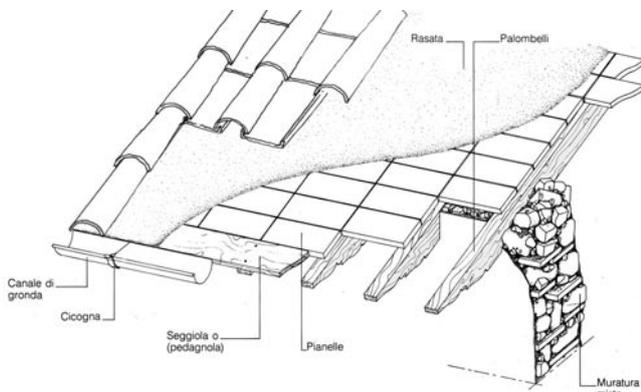
Le strutture di aggetto di gronda che non derivano da recenti interventi di sostituzione degli elementi originali o comunque consolidati (aggetti in pietra, in cotto modanati, mensole in legno o altro), vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali e nei materiali con opere di consolidamento e manutenzione. Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati o in contrasto con quelli esistenti vanno effettuati utilizzando materiali, caratteri formali e tecniche analoghe a quelle consolidate.

Nel caso di opere di rifacimento di strutture derivanti da interventi di sostituzione di strutture preesistenti e non consolidate con la tipologia



seconda della situazione preesistente.

La realizzazione di nuovi aggetti di gronda in cemento, in sostituzione di gronde in legno, non è consentita.



In alto la gronda più tipica e semplice con correnti non sagomati privi di sottomensola, seggiola di legno e pianelle, riscontrabile sia nei tipi edilizi di base che in edifici più importanti (schema a sinistra). Sotto al centro altri esempi di gronde tipiche con una soluzione d'angolo restaurata. In basso un buon esempio di ristrutturazione, un intervento meno corretto con tavelloni e mensole di cemento e, infine, una proporzionata gronda in cemento.



L'installazione di finestre a tetto deve essere in continuità con l'andamento delle falde ed è limitata a due finestre per edificio principale di misura non superiore a mq 0,6.

Le canne fumarie se esterne al fabbricato non devono essere visibili dagli spazi pubblici

I comignoli e gli sfiati devono essere realizzati con materiali e forme tipiche della tradizione e comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio.

In edifici composti da più unità immobiliari le antenne televisive devono essere condominiali. Le parabole satellitari sono ammesse sopra le coperture degli edifici, ma devono essere di colore tale da confondersi con quello delle coperture e, se possibile, collocate a contatto con elementi sporgenti (abbaini sbalzi, cartelle) presenti, sempre per mitigarne la presenza. Si esclude l'installazione di parabole su finestre, balconi o terrazze prospettanti vie e pubblici spazi.

Articolo 19

Elementi di facciata

Orizzontamenti, basamenti, aperture, infissi, intonaci e tinteggiature, tende, insegne e targhe

Cornici marcapiano e marcadavanzale, altri elementi decorativi di pregio architettonico devono essere mantenuti e conservati con adeguate tecniche di restauro. Eventuali parti deteriorate vanno sostituite utilizzando tecnologie costruttive o materiali del tutto analoghi a quelli esistenti.

Nel caso di nuova esecuzione di tali orizzontamenti questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione, quali cornici in pietra semplice o lavorata, marcapiani in muratura intonacata anche con elementi in cemento purché intonacati e tinteggiati.

Le eventuali opere di definizione dei basamenti degli edifici devono essere conservate con opportuni interventi di manutenzione e restauro.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o comunque di rifacimento delle facciate si può individuare uno zoccolo, quale mediazione tra la struttura verticale e il marciapiede o la strada, proporzionato con le dimensioni della facciata. Esso potrà essere individuato attraverso particolari tecniche di lavorazione dell'intonaco o attraverso tinteggiatura con colori differenti dal campo della facciata e nelle tonalità tipiche.

Di fianco un esempio di finestra tamponata, sempre riapribile. Si nota l'arco di scarico superiore e la diversa disposizione dei mattoni



Sulla base di adeguata documentazione storico-architettonica è sempre consentito il ripristino di aperture precedentemente tamponate qualora questo risulti funzionale alla logica distributiva dell'edificio ed alla sua evoluzione storica.

E' consentito, per le stesse motivazioni, la chiusura di aperture realizzate in epoca successiva a quella originaria e non rispondenti ai criteri sopraindicati.

Nuove aperture sono ammesse, per motivi igienico-funzionali, di norma con esclusione della facciata principale, quando non alterino l'equilibrio architettonico. In questo caso la loro dimensione dovrà rispettare le misure e le proporzioni tipiche.

Davanzali, architravi, stipiti e cornici in genere, se storicizzati, devono essere conservati con opportuni interventi di consolidamento o restauro. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà avvenire utilizzando elementi della stessa forma e realizzati con gli stessi materiali.

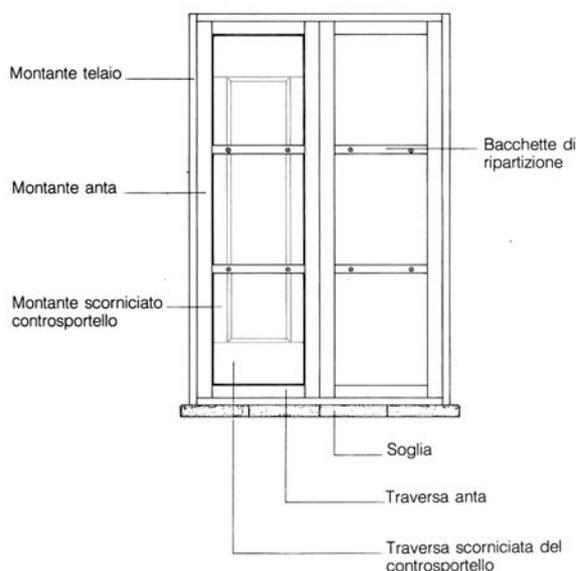
Per quelle aperture che non hanno la dimensione o la posizione originaria, a seguito di interventi incoerenti con i caratteri tipologici, è opportuno il ripristino con la ridefinizione delle dimensioni e delle proporzioni tipiche.

Nel caso di aumento di unità immobiliari negli edifici tipologizzati, resta prioritario il rispetto di tali valori tipologici, da confermare anche in deroga ad altri regolamenti.

Le strutture occasionali e di allestimento (vetrine di negozi, bacheche) saranno inserite evitando di sovrapporsi a stipiti, davanzali, cornici ed ogni altro elemento di pregio.

Gli infissi dovranno essere di norma restaurati o ripristinati. Se sostituiti dovranno essere in forme analoghe alle originali, preferibilmente in legno naturale o tinteggiato nei colori tradizionali.

Sotto: un esempio di infisso da rinnovare, come l'intonaco, e il relativo disegno



Per i locali commerciali, artigianali, e per le nuove aperture a piano terreno i serramenti saranno in legno o in ferro verniciato nei colori comuni e per le parti vetrate è escluso l'uso di vetri a specchio o fumè.

Nel caso dell'uso di persiane è opportuno che siano in legno, verniciate nei colori tipici della tradizione (verde, grigio, marrone). Il loro fissaggio sarà realizzato con cardini metallici murati ed è escluso l'impiego dei telai a "madonna".

Eventuali persiane o sportelloni su finestre prospettanti vie o comunque spazi pubblici, posti al piano terreno degli edifici, dovranno avere il meccanismo di apertura del tipo a scorrimento.

È di norma escluso l'utilizzo di avvolgibili.

La sostituzione di ringhiere in ferro o ghisa con parapetti pieni in muratura per balconi, terrazze e logge non è ammessa sempre che la loro preesistenza non venga documentata attraverso relazione storico-architettonica.

Le grate su finestre o aperture poste al piano terreno degli edifici siano di disegno semplice e lineare e verniciate con i colori tipici della tradizione.

Ogni altra opera in ferro quali cancellate o ringhiere di nuova esecuzione seguirà disegni lineari e semplici.

I portoni e i portoncini in legno vanno conservati con adeguate opere di manutenzione o restauro. L'eventuale loro sostituzione dovrà prevedere comunque la riproposizione di altro elemento uguale per forma e materiali.

I nuovi portoni o portoncini negli interventi di ripristino dovranno essere realizzati in legno con forme e disegni tradizionali e lasciati o a legno oppure verniciati nei colori tipici (verde, marrone).

Per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici è sconsigliato l'uso di serrande o basculanti in lamiera metallica, a favore di portoni sezionati in legno oppure ad ante incernierate.

Sotto e a lato: alcuni esempi di portoncini e portoni tradizionali conservati nel centro



Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati del tipo a “civile” con velatura finale di malta di calce. E’ possibile realizzare intonaci con altre composizioni purché garantiscano la traspirazione della struttura e caratteristiche simili alle tradizionali.

È opportuno valutare la qualità delle tessiture murarie nel disegno delle facciate ed il loro significato nel contesto. In questo senso è preferibile lasciare in vista o stonacare solo i paramenti murari a conci regolari costruiti per rimanere senza intonaco e mantenere o ripristinare l’intonaco, con materiali e tecniche tradizionali, sulle altre murature. Eventuali decorazioni pittoriche sulle facciate o all’interno degli edifici vanno conservate e restaurate secondo le opportune tecniche.

Negli interventi di straordinaria manutenzione o di restauro su edifici di valore architettonico (tipologie 8,9,10, 5.3), in occasione di interventi di tinteggiatura delle facciate è opportuno eseguire saggi per individuare i colori preesistenti da riproporre. In caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali a base di calce.

E’ sconsigliato quindi l’uso di vernici al quarzo o simili. E’ consentito l’uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche simili alla tinteggiatura a calce.

Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite per la protezione di esercizi commerciali al piano terra. Le tende retrattili devono sporgere al massimo di m. 1.50, con altezza minima di m.2,20 dal suolo, senza creare intralcio alla circolazione, realizzate in tela impermeabile.

Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate con interventi di manutenzione o restauro.

Le nuove insegne degli esercizi commerciali o altro vanno contenute entro il vano dell’apertura dell’esercizio stesso in modo da non mascherare né demolire eventuali stipiti o architravi di pregio architettonico.

Per quanto concerne la dimensione e il tipo di insegne e targhe si rimanda al Piano della Pubblicità, tenendo conto che sono vietate le insegne a bandiera.

