



Comune di Sabbioneta
Provincia di Mantova
Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

Piano di Governo del Territorio seconda variante generale

adozione D.C.C. ... del ...
approvazione D.C.C. ... del ...

giugno 2023

Piano delle Regole

PdR.6 | Disciplina per il centro storico di Sabbioneta

Elaborati per l'adozione del piano
(a seguito della procedura di VAS)

professionista incaricato
arch. Federico Bianchessi
via Malombra 11
26100 Cremona
e-mail giraffe.architetti@gmail.com
tel. e fax 0372 1930703



collaboratori
arch. Sara Bodini

Sommario

NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO	4
<i>Art. 1 - Oggetto e organizzazione delle norme.....</i>	<i>4</i>
CAPITOLO 1 – PRESCRIZIONI GENERALI.....	5
TITOLO I – DEFINIZIONI E MODALITÀ DI INTERVENTO.....	5
<i>Art.2 - Natura e ambiti di intervento.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 - Modalità d'intervento</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 - Procedura di accertamento</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 - Modalità d'intervento per gli edifici storici trasformati irreversibilmente.....</i>	<i>6</i>
TITOLO II – PRESCRIZIONI COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI	8
<i>Art. 6 - Generalità</i>	<i>8</i>
<i>Art. 7 - Superfici minime.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 8 - Altezza dei vani</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 - Recupero dei sottotetti.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10 - Uso dei soppalchi.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 11 - Modalità per la creazione di frazionamenti e accorpamenti.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12 - Superfetazioni</i>	<i>9</i>
<i>Art. 13 - Impianti tecnologici.....</i>	<i>10</i>
13.1 - Installazione degli impianti.....	10
13.2 - Servizi interni.....	11
13.3 - Inserimento di ascensori	11
13.4 - Uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili.....	11
13.5 - Impianti radio-televisivi satellitari	11
<i>Art. 14 - Autorimesse e posti macchina.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 15 - Salvaguardia dei materiali e elementi architettonici tradizionali all'interno del nucleo storico principale.....</i>	<i>12</i>
15.1 - Murature	12
15.2 - Archi e volte	12
15.3 - Solai	12
15.4 - Pavimentazioni e mattonati	12
15.5 - Elementi architettonici di facciata.....	12
15.6 - Trattamento delle superfici murarie a vista e ad intonaco.....	13
15.7 - Scelta dei colori	14
15.8 - Coperture	14
15.9 – Comignoli.....	14
15.10 - Grondaie e discendenti	14
15.11 - Serramenti esterni.....	14
15.12 - Vetriere.....	15
15.13 – Ingressi pedonali.....	15
15.14 – Ingressi carrai.....	15
15.15 – Finestre.....	15
15.16 – Inferriate e altri manufatti in metallo	16
15.17 – Soglie e davanzali.....	16
TITOLO III – PRESCRIZIONI COMUNI PER GLI SPAZI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	17
<i>Art. 16 - Generalità</i>	<i>17</i>
<i>Art. 17 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici situati all'interno del nucleo storico principale.....</i>	<i>17</i>
17.1 - Corti, cortili e chiostrine	17

17.2 - Giardini, orti e aree verdi di pregio architettonico e ambientale	18
CAPITOLO 2 – PRESCRIZIONI IN BASE ALLE CATEGORIE EDILIZIE	19
TITOLO I – GENERALITÀ	19
Art. 18 - <i>Elaborati di riferimento</i>	19
TITOLO II - PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA	20
PARTE 1 – TIPOLOGIE EDILIZIE NON RESIDENZIALI	20
Art. 19 - <i>Edifici Speciali civili</i>	20
Art. 20 - <i>Edifici Speciali Religiosi</i>	21
Art. 21 - <i>Chiese</i>	23
PARTE 2 – TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI	25
Art. 22 - <i>Palazzi</i>	25
Art. 23 - <i>Palazzetti di tipo 1</i>	26
Art. 24 - <i>Palazzetti di tipo 2</i>	28
Art. 25 - <i>Case a corte</i>	29
Art. 26 - <i>Edilizia di base con preminenza di caratteri “a cortina”</i>	31
Art. 27 - <i>Edifici di origine rurale</i>	32
PARTE 3 – TIPOLOGIE EDILIZIE MODERNE	34
Art. 28 - <i>Edifici moderni con caratteri conformi all’edificato tradizionale</i>	34
Art. 29 - <i>Edifici moderni con caratteri difforni dall’edificato tradizionale</i>	35
TITOLO III - DESTINAZIONI D’USO	37
Art. 31 - <i>Destinazioni d’uso ammissibili nel centro storico</i>	37
Art. 32 - <i>Destinazioni d’uso non ammissibili</i>	37
TITOLO V - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI SPAZI LIBERI	38
Art. 33 - <i>Generalità</i>	38

NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

Art. 1 - Oggetto e organizzazione delle norme

1.1. La presente disciplina costituisce parte integrante delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, ed è finalizzata a precisare le modalità di intervento per gli edifici di valore storico e/o testimoniale compresi dentro la cerchia murata gonzaghesca e costituenti il centro storico di Sabbioneta.

1.2.- Per questi edifici vengono stabilite prescrizioni che ne assicurino la tutela e il mantenimento sul territorio. Tali prescrizioni dipendono dalla natura di questi edifici e dalla loro collocazione in posizione isolata o all'interno di nuclei, e prescindono pertanto dall'appartenenza ad un sistema territoriale o ad una determinata categoria di utilizzazione funzionale, come invece avviene per le parti urbanizzate di origine moderna.

1.3.- Il Capitolo 1 del presente elaborato stabilisce le prescrizioni generali da applicarsi a tutti gli edifici, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica. Il successivo Capitolo 2 tratta gli edifici in base alla loro natura tipologica e stabilisce per ciascuna categoria edilizia la modalità d'intervento da applicarsi.

1.4.- Per questi edifici la modalità d'intervento è di natura conservativa, con le precisazioni di cui ai successivi capitoli, titoli e articoli. Le categorie di utilizzazione e destinazioni d'uso sono quelle individuate in base alla loro classificazione.

CAPITOLO 1 – PRESCRIZIONI GENERALI

TITOLO I – DEFINIZIONI E MODALITÀ DI INTERVENTO

Art.2 - Natura e ambiti di intervento

2.1.- L'attuazione degli interventi sugli edifici di valore storico avviene attraverso interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici attuativi, attuabili in base alle prescrizioni delle presenti norme di attuazione del Piano delle Regole.

2.2.- Le tavole grafiche allegare alla presente disciplina definiscono i rispettivi ambiti d'intervento. I successivi paragrafi precisano i diversi limiti dimensionali degli interventi.

2.3.- La tav. PdR7 individua e delimita le unità edilizie che compongono il tessuto urbano storico. Per unità edilizia si intende la porzione di tessuto caratterizzata da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni. Tali unità possono riguardare singoli edifici o complessi edilizi, ivi comprese le relative aree di pertinenza.

2.4.- Gli interventi possono riguardare un'intera unità, parte di questa o più unità. Nel caso l'intervento riguardi una parte dell'unità edilizia individuata nelle tavole, oppure riguardi un'intera unità e una o più porzioni di unità contigue, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato che inquadri il progetto delle opere da eseguire nel contesto dell'unità o delle unità coinvolte, al fine di dimostrare la congruenza dell'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce.

2.5.- Tale elaborato deve dimostrare che l'intervento proposto:

- non comprometta altri interventi parziali sulla medesima unità, trattando impropriamente parti comuni, spazi aperti, ecc.;
- non comprometta la futura riorganizzazione dell'intera unità da attuarsi sulla base di un progetto di recupero complessivo.

2.6.- A tali fini, non possono essere usati impropriamente elementi edilizi che contraddistinguono la tipologia dell'edificio (scale, atri, androni, portici, loggiati, elementi strutturali portanti, ecc.) né introdotti elementi di divisione fra le componenti della medesima unità, o dotazioni impiantistiche, igienico-sanitarie e tecnologiche in forme che siano permanenti e non reversibili e tali da compromettere future riorganizzazioni complessive dell'unità edilizia interessata dall'intervento. Eventuali deroghe a tale prescrizione saranno ammesse solo se realizzate in forme temporanee e reversibili.

Art. 3 - Modalità d'intervento

3.1.- Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione. Le norme specifiche contenute nei successivi titoli e articoli dettagliano la natura di tali interventi in ragione dell'appartenenza di detti edifici ad una determinata famiglia tipologica.

3.2.- In generale, gli interventi di natura conservativa si applicano in tutti quei casi in cui è riscontrabile una condizione di:

- a) integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall' intervento, al modello tipologico descritto dalle norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, tali da rendere correggibili mediante le operazioni proprie della conservazione gli eventuali scostamenti da tale modello;
- b) alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall' intervento, al modello tipologico descritto dalle norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso a) precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi.

3.3.- La presente disciplina consente di stabilire una modalità d'intervento non strettamente conservativa solo nei casi in cui le circostanze di fatto di un edificio storico o parte di questo mostrino un'alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, tale da rendere impossibile l'attuazione di opere di natura conservativa. Tale diversa modalità d'intervento consente di scegliere in opzione due alternative, secondo le precisazioni di cui al successivo articolo 5.

Art. 4 - Procedura di accertamento

4.1.- Per ottenere il riconoscimento di una modalità d'intervento speciale è necessario allegare alla domanda edilizia elementi conoscitivi sulla natura sufficienti a valutare la condizione di alterazione secondo le precisazioni di cui all'ultimo comma del precedente articolo.

4.2.- Il procedimento si concluderà, su conforme parere dell'Ufficio tecnico comunale, con la formale definizione del grado di alterazione del manufatto oggetto dell'intervento proposto, e, se il caso lo richiede, con la conseguente designazione di una modalità di intervento diversa da quella di natura conservativa; tale decisione sarà successivamente formalmente notificata all'interessato a cura dell'ufficio comunale preposto.

4.3.- Il riconoscimento di una modalità di intervento alternativa, fra quelle indicate al successivo articolo 5, dipende dai seguenti indicatori riferiti al complesso o ad una porzione preponderante dell'edificio in questione:

- la scomparsa o alterazione radicale della giacitura e quota di imposta degli *elementi strutturali* originari, ivi comprese murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture, tali da non poter essere ristabiliti sulla base di tracce o elementi superstiti;
- la scomparsa o trasformazione irreversibile degli *elementi distributivi* che caratterizzano l'impianto tipologico originario, ivi compresi i collegamenti orizzontali e verticali, e gli spazi coperti e scoperti di pertinenza normalmente associati a determinate famiglie tipologiche, tali da non poter essere reintrodotti mediante il ripristino documentato dello stato di fatto originario;
- la distruzione o manomissione irreversibile, spesso realizzata in forme incompatibili con il contesto storico circostante, degli *elementi architettonici* originari, ivi compresi l'organizzazione delle aperture sui fronti esterni ed interni, i materiali e i trattamenti di superficie, le componenti architettoniche e gli apparati decorativi, tali da non poter essere ricostituiti mediante interventi di reintegrazione e risarcimento parziale o di tipo correttivo.

Art. 5 - Modalità d'intervento per gli edifici storici trasformati irreversibilmente

5.1.- Per gli edifici storici o parti di questi di cui si dimostri l'avvenuta modificazione irreversibile ai sensi dell'art. 4, sussiste la possibilità di attuare un'ulteriore trasformazione

dell'edificio attuata con l'intento di ristrutturare sia internamente che esternamente il manufatto in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;

5.2.- In questo intervento di trasformazione devono essere conservati gli elementi edilizi superstiti di valore storico. Ferma restando la salvaguardia di tali elementi, l'intervento consente:

- le modifiche distributive e strutturali necessarie;
- le modifiche dell'assetto di facciata;
- la realizzazione di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;
- la realizzazione di garage e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato.

TITOLO II – PRESCRIZIONI COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI

Art. 6 - Generalità

6.1.- Le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento di tutti gli edifici, a complemento e ulteriore precisazione di quanto contenuto e specificato in merito a ciascuna categoria tipologica nei successivi capitoli.

6.2.- Tali norme sono da considerarsi prevalenti sulle disposizioni dettate in materia dal Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Superfici minime

7.1.- Fatti salvi i casi esistenti in data precedente all'adozione delle presenti norme, in caso di suddivisione delle unità immobiliari esistenti, la superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a 45 mq al netto delle murature.

7.2.- Per le destinazioni diverse da quelle residenziali di cui al primo comma, le superfici minime saranno conformi a quanto stabilito per legge.

Art. 8 - Altezza dei vani

8.1.- L'altezza dei vani destinati ad abitazione o ad altri usi consentiti dovrà conformarsi alle altezze esistenti, anche se ciò comporta quote inferiori a quelle stabilite per legge. In tutti gli altri casi, le altezze saranno conformi a quelle stabilite per legge, essendo comunque ammessa per corridoi, servizi igienici, ripostigli, dispense e vani cucina una altezza minima di m. 2,25.

Art. 9 - Recupero dei sottotetti

9.1.- Per tutte le categorie tipologiche l'adattamento dei sottotetti è ammesso solo per funzioni abitative, essendo esclusa ogni altra utilizzazione che non sia quella originaria di soffitta o vano di servizio a tetto. Oltre alla specifica legislazione in materia, l'adattamento dei sottotetti a fini abitativi dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- l'altezza media interna sarà pari a m. 2,40, escludendo da tale computo tutte le parti di sottotetto la cui altezza netta rilevata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del solaio sia inferiore a m. 1,50;
- l'intervento non comporterà una modifica dell'andamento originario della copertura, salvo che nei casi espressamente indicati al successivo Titolo III. Eventuali aperture saranno realizzate in conformità a quanto indicato al successivo paragrafo specificamente riferito alle coperture.

Art. 10 - Uso dei soppalchi

10.1.- La realizzazione di soppalchi abitabili è ammessa solo nei casi in cui essi non compromettano le proporzioni e i caratteri architettonici degli ambienti interessati, particolarmente nei casi di palazzi, palazzetti e altri edifici di prestigio, e non danneggino elementi decorativi presenti sulle pareti interne (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili).

10.2.- I soppalchi potranno essere realizzati solo in ambienti che hanno una altezza complessiva pari a m. 4,50 e la cui posizione non sia tale da resecare le aperture di finestre

o porte interne. Non sono comunque ammessi, al disotto di soppalchi realizzati in legno, angoli di cottura, caldaie o altri impianti che producano calore o fiamme.

10.3.- La realizzazione di soppalchi dovrà inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- l'intervento dovrà tendere a differenziare la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce sia per forma che per materiali;
- l'altezza del soppalco dal pavimento sarà di almeno m 2,25 e la sua dimensione complessiva non sarà superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- le scale interne di raccordo con il soppalco avrà rampe di larghezza non inferiore a m 0,75 salvo che nei casi di recupero di scale esistenti.

Art. 11 - Modalità per la creazione di frazionamenti e accorpamenti

11.1.- Eventuali frazionamenti dovranno realizzarsi su porzioni unitarie degli organismi edilizi, in modo da non alterare la logica distributiva delle parti comuni nonché i caratteri tipologici complessivi degli edifici in questione. A tal fine non sono ammesse la apertura di nuove porte di ingresso sulle vie pubbliche o la realizzazione di nuove scale all'interno degli spazi comuni degli edifici.

11.2.- Non sono inoltre ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici degli spazi di rappresentanza e degli apparati decorativi presenti in palazzi, palazzetti e altri edifici di prestigio.

11.3.- Nei casi di frazionamento, gli spazi utili risultanti non potranno comunque essere inferiori alle dimensioni minime indicate al precedente articolo 7.

11.4.- Eventuali accorpamenti, sia a fini residenziali che commerciali, dovranno riguardare spazi compresi all'interno di una medesima unità edilizia, essendo escluse rifusioni e collegamenti, anche parziali, fra unità edilizie distinte.

Art. 12 - Superfetazioni

12.1.- Sono da considerarsi superfetazioni le aggiunte orizzontali e verticali determinatesi in tempi e secondo modalità costruttive con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio storico di appartenenza.

12.2.- La tavola PdR.7 evidenzia le sole superfetazioni orizzontali riscontrabili in fase d'indagine e vanno assunte come traccia preliminare per una loro individuazione. Ogni intervento edilizio che coinvolga tali strutture (segnalate o meno dalla tavole di PGT) è chiamato a stabilire per tali manufatti un opportuno trattamento in base ad un giudizio di merito da fissarsi all'atto della presentazione del progetto.

12.3.- Il giudizio in merito a tali aggiunte distinguerà:

- le superfetazioni congrue che sono il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.). Esse sono storicamente consolidate e presentano un livello di integrazione accettabile con le rispettive unità edilizie di appartenenza;
- le superfetazioni incongrue che sono il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente storico circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc.).

12.4.- All'atto di richiesta di autorizzazione per interventi diversi dalla semplice manutenzione ordinaria e straordinaria sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti, verrà stabilito su richiesta del proponente o a giudizio dell'Ufficio Tecnico la

congruità o l'incongruità della superfetazione, anche sulla base della documentazione presentata, delle condizioni e stato di consistenza delle superfetazioni stesse e del progetto di intervento presentato.

12.5.- Nel caso di superfetazioni congrue queste andranno mantenute e le superfici esterne saranno trattate in modo indifferenziato rispetto al corpo principale dell'edificio.

12.6.- Nel caso di superfetazioni incongrue, queste potranno essere mantenute o demolite. Nel caso si opti per il loro mantenimento, dovranno essere oggetto di un intervento volto al miglioramento e armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza, tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti; la loro superficie esterna dovrà essere trattata in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso. Nel caso si opti per la demolizione è possibile recuperare in forme appropriate la superficie persa all'interno della stessa unità edilizia o parte di unità oggetto d'intervento. L'Ufficio Tecnico, in sede di valutazione dell'elemento superfetativo incongruo, può vietare il mantenimento qualora giudichi inidonea la sua presenza a causa del contrasto rispetto al corpo principale. La costruzione di nuovi volumi in sostituzione di quelli esistenti, quando ammessa, è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- i nuovi volumi non dovranno essere prossimi, addossati o recare pregiudizio alla vista di edifici di particolare pregio;
- dovranno garantire, qualora non fosse già presente, la continuità della cortina edilizia su fronte strada. In questi casi l'allineamento planimetrico sul fronte strada al filo di quelli esistenti è obbligatorio e non è ammessa la realizzazione di pilotis, portici, e altri manufatti simili. Quando posti sul fronte strada, tali volumi dovranno altresì preferibilmente avere la medesima altezza degli edifici esistenti, ovvero riprendere l'altezza di quelli attigui, quando questi non siano evidentemente discordanti rispetto alle caratteristiche tipiche dell'edilizia storica. In questi casi, o nei casi in cui i fili di gronda degli edifici attigui siano fra loro differenti, si dovrà valutare l'intero fronte edilizio sul quale è collocato l'intervento e le altezze caratteristiche delle varie tipologie presenti nella città murata (piccoli edifici di due piani, edifici di due piani con finestrelle, palazzi con interpiano più alto, ecc.);
- quando è garantita la continuità della cortina edilizia (piccoli volumi recuperabili attraverso sostituzione edilizia) e i nuovi volumi interessano le pertinenze interne, questi dovranno essere addossati all'edificio principale e/o ai muri di cinta. In quest'ultimo caso è preferibile che gli accessori e i piccoli volumi siano in corrispondenza dei volumi presenti nei compendi attigui, fatti salvi i diritti di terzi;
- la ricostruzione di due o più volumi dovrà, di norma, prevedere un unico nuovo corpo di fabbrica (accorpamento dei piccoli volumi e accessori).

12.7.- Per le superfetazioni di grande dimensione rispetto all'unità edilizia di appartenenza e all'edificio di origine antica, è stata attribuita la modalità d'intervento corrispondente agli edifici moderni con caratteri difformi di cui al successivo art. 29 e dovranno di conseguenza seguire le indicazioni normative ivi riportate.

Art. 13 - Impianti tecnologici

13.1 - Installazione degli impianti

La realizzazione degli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento e scarico pluviale, e di rete elettrica e telefonica dovrà adeguarsi alla normativa vigente e alle specifiche indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali in merito alla loro installazione sugli edifici di valore storico. Tali indicazioni saranno volte ad evitare il determinarsi di menomazioni, alterazioni e modifiche sulle murature esterne e su altri elementi di valore storico e architettonico, sia

esterni che interni, dovuti alla realizzazione di allacciamenti, nicchie per contatori e alloggiamenti tecnologici.

13.2 - Servizi interni

La realizzazione di servizi interni agli alloggi, quali bagni e cucine, è sempre permessa all'interno degli edifici storici. Nei casi in cui essi siano privi di aperture esterne, si prescrive l'installazione di impianti di ventilazione forzata. Inoltre, ove sussistano caratteri di particolare pregio architettonico e risulti prioritario il rispetto di elementi decorativi all'interno dell'unità edilizia interessata, si prescrive l'uso di elementi prefabbricati leggeri opportunamente posizionati, eventualmente predisponendo le condizioni per rendere possibile la futura reversibilità dell'intervento.

13.3 - Inserimento di ascensori

Ove tecnicamente possibile, è sempre ammessa la realizzazione di ascensori e montacarichi nelle unità edilizie storiche, fatte comunque salve le precisazioni e le limitazioni di cui al successivo Titolo III. L'installazione di tali impianti dovrà comunque adeguarsi alla normativa vigente e alle specifiche indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico in merito alla loro installazione. In particolare, dette installazioni verranno realizzate in forme amovibili e chiaramente differenziate per forma e materiali dal contesto storico in cui si inseriscono e in modi che non alterino l'impianto tipologico e distributivo, e i profili altimetrici delle coperture. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti dimensionalmente impossibile o possa comprometterne in modo irreversibile i caratteri storici, potranno realizzarsi, in alternativa, impianti di elevazione collocati all'interno di cortili o spazi scoperti di pertinenza, sempre che, anche in questo caso, i caratteri storici degli edifici siano opportunamente salvaguardati. In nessun caso tali impianti potranno essere realizzati su fronte strada.

13.4 - Uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili

La realizzazione di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili è sempre consentita, nel rispetto della normativa vigente, per tutte le unità edilizie storiche destinate ad uso pubblico. Tali installazioni verranno realizzate in forme amovibili e chiaramente differenziate per forma e materiali dal contesto storico in cui si inseriscono, e in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo degli edifici in questione e che non arrechino pregiudizio all'estetica dei fronti esterni.

13.5 - Impianti radio-televisivi satellitari

La realizzazione degli impianti radio-televisivi satellitari dovrà adeguarsi alla normativa vigente e alle specifiche indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali in merito alla loro installazione. Nei casi di sostituzione e nuova installazione di antenne e sistemi di ricezione individuale si fa obbligo di predisporre sistemi comuni centralizzati. Si avrà inoltre cura, nella scelta di materiali, apparati tecnici e modalità di installazione, di salvaguardare l'integrità ambientale del centro storico e i punti di vista panoramici ad esso afferenti.

Art. 14 - Autorimesse e posti macchina

14.1.- In generale, per ogni unità edilizia e tipo di intervento all'interno del centro storico, non sono ammesse l'apertura di nuovi accessi a autorimesse e garage sui fronti stradali e la realizzazione di nuovi parcheggi interrati in cortili o spazi di pertinenza. È tuttavia consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione contenuta nelle presenti norme, il ripristino di accessi carrabili passati in disuso nei casi in cui sia possibile provarne l'esistenza sulla base di tracce superstiti e documentazione certa.

14.2.- Non è inoltre ammessa la costruzione di garage o tettoie per il ricovero di automezzi in prefabbricato, lamiera o altri materiali precari, sia in forma isolata che appoggiati ad edifici esistenti.

14.3.- Per gli edifici provvisti di annessi con corti o spazi aperti di pertinenza, e nei casi in cui sia possibile l'accesso carrabile e sussistano le condizioni tecniche di attuazione, è consentita la realizzazione di parcheggi interni con soluzioni a raso.

14.4.- Per gli edifici soggetti ad interventi di cui al precedente art. 5, è consentita la realizzazione di parcheggi al piano terreno del corpo edilizio principale e/o di annessi opportunamente predisposti, sempre che essi abbiano accesso interno al lotto di pertinenza e non diretto su strada pubblica.

Art. 15 - Salvaguardia dei materiali e elementi architettonici tradizionali all'interno del nucleo storico principale

15.1.- Tutti gli interventi da attuarsi all'interno del nucleo antico principale tenderanno alla conservazione e recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. In particolare, le seguenti prescrizioni comuni si applicano a tutti gli interventi edilizi, salvo ove diversamente specificato al successivo Capitolo 2.

15.1 - Murature

Si prescrive il mantenimento dei materiali e delle apparecchiature murarie originarie. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

15.2 - Archi e volte

Ove presenti, si prescrive il mantenimento sui fronti degli archi in pietra e laterizio, unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri.

Si prescrive inoltre il mantenimento delle volte in pietra e laterizio. Si fa espresso divieto di rimuovere gli intonaci dagli intradossi delle volte allo scopo di esporre l'apparecchio murario. In presenza di decorazioni plastiche o pittoriche sugli intradossi dei solai, questi dovranno essere conservati evitando interventi sulle strutture che possano danneggiarli.

15.3 - Solai

Si prescrive il consolidamento o il ripristino dei solai originari, anche nei casi in cui essi siano stati manomessi o controsoffittati. Si prescrive inoltre il mantenimento di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Il rifacimento parziale o totale dei solai lignei, se necessario, dovrà di norma impiegare gli stessi materiali e le medesime tecniche costruttive.

15.4 - Pavimentazioni e mattonati

Ove ancora presenti, si prescrive il mantenimento delle originarie pavimentazioni in laterizio. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di laterizi aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

15.5 - Elementi architettonici di facciata

Si prescrive il mantenimento e ripristino con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, comprendenti lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni.

L'obbligo di mantenimento e ripristino si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili, che non possono essere rimossi, alterati o sostituiti. È infine prescritta la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche nei casi in cui essi siano di provenienza incerta o non appaiano conformi ai caratteri architettonici prevalenti nell'edificio in questione.

15.6 - Trattamento delle superfici murarie a vista e ad intonaco

Gli indirizzi generali relativi al trattamento delle facciate riguardano edifici che presentano, in tutto o in parte, apparecchi murari a faccia vista; e facciate che presentano, in tutto o in parte, superfici murarie intonacate. Ambedue i casi sono ampiamente diffusi nel centro storico.

Nel caso di edifici storici che presentano le apparecchiature murarie a vista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, limitate a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, essendo comunque vietate alterazioni o integrazioni analogiche degli elementi di facciata. La decisione di procedere ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Si fa comunque divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti.

Nel caso di edifici storici che presentano facciate intonacate si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi monumentali, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie. Tutte le facciate rivestite con intonaco dovranno essere tinteggiate. Nelle unità edilizie diverse fra loro per funzione o proprietà, ma con un prospetto comune, si dovrà prevedere un'unica modalità di colorazione, sia nelle tinte utilizzate che nella diversificazione pittorica fra le parti. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere valutata dagli uffici comunali e dalle sovrintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e

costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.

15.7 - Scelta dei colori

La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, ove possibile, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate, e, in mancanza di tale riscontro:

- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto nel contesto in cui si inserisce.

15.8 - Coperture

Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie, caratterizzanti in modo particolare l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda, secondo le pendenze esistenti. Il reimpiego dei coppi non deteriorati e la sostituzione dei pezzi mancanti con elementi dello stesso tipo e colore è da ritenersi sempre prioritario. Non sono comunque ammessi nuovi tetti piani e quelli con falde a profilo spezzato o inverso. Non è ammessa la modifica delle linee di gronda, del colmo e della pendenza delle falde esistenti (salvo quanto diversamente specificato nella disciplina del capitolo 2, relativa delle singole tipologie edilizie). Non sono ammesse tegole alla marsigliese o di altra foggia, né la realizzazione, anche parziale, di coperture a terrazzo. I manti di copertura realizzati con materiali incongrui dovranno essere sostituiti con manti di tipo tradizionale in coppi.

Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Essi avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuno e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 5 % della superficie totale della falda interessata.

15.9 – Comignoli

I comignoli esistenti di tipo tradizionale (mattone pieno disposto in foglio e intonacato) dovranno essere conservati, restaurati o ripristinati utilizzando materiali e tecniche tradizionali. In caso di sostituzione il comignolo dovrà essere ricostruito con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, collocandovi sopra un cappello in coppi di laterizio quale elemento terminale. I camini e gli sfiati di tipo prefabbricato, in alluminio o altri metalli a vista, e quelli in materiale plastico, sono da considerarsi di carattere superfetativo e dovranno essere sostituiti con elementi di foggia e materiali tradizionali.

15.10 - Grondaie e discendenti

Gli sporti non possono eccedere i 50 cm dal piano del muro perimetrale. Si prescrivono canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare sostenuti da cicogne; gli scarichi pluviali, anch'essi in lamiera o in rame, saranno esterni e a sezione circolare.

15.11 - Serramenti esterni

Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, roste, occhielli, puntelli, paletti, batocchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove

sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si prescrive la sostituzione, anche parziale, dei serramenti e della ferramenta in questione, con l'impiego di forme, proporzioni, materiali e colori simili a quelli originari. Dove non esistono serramenti tipici, le porte ed i portoni di accesso dovranno essere realizzati in legno con tavole disposte orizzontalmente, immaschiettate fra loro e rinforzate con cornici orizzontali, oppure a doppio tavolato inchiodato.

15.12 - Vetrine

Le vetrine esistenti e quelle nuove, quando ammesse, dovranno essere sempre realizzate in arretramento rispetto al piano esterno delle facciate, privilegiando la suddivisione della parte vetrata in due o più riquadri di forma rettangolare.

Per la loro realizzazione si potranno utilizzare profilati in legno di colore verde scuro o marrone scuro, o profilati in ferro di sezione quadrata o rettangolare di colore nero o grigio. Il profilo delle aperture esistenti (in special modo quelle ad arco) non potrà essere modificato in caso di trasformazione in vetrine. Non sono consentite le saracinesche metalliche poste anteriormente alle vetrine, mentre quale elemento di chiusura si prescrive l'utilizzo di portoni di legno.

In presenza di più vetrine e chiusure esterne nello stesso fronte, queste dovranno essere coordinate fra loro relativamente ai materiali, alle proporzioni, alle misure e alle forme utilizzate.

È sempre possibile la chiusura parziale o completa di vetrine per ricavarvi una porta od una finestra. In presenza di tali possibilità sono vincolanti le prescrizioni relative alle geometrie e modalità costruttive contenute nella presente disciplina.

15.13 – Ingressi pedonali

Le porte d'ingresso dalla strada devono di norma essere di forma rettangolare e terminare con architrave o arco a tutto sesto. Gli ingressi di nuova realizzazione nei prospetti su strada, quando ammessi, dovranno avere come riferimento gli altri ingressi pedonali presenti nella medesima facciata.

15.14 – Ingressi carrai

Le aperture dovranno essere di forma rettangolare, con architrave rettilineo o con un arco a 3 o 5 centri, mentre sono da considerarsi trasformazioni recenti non in sintonia con le modalità costruttive locali gli ingressi carrai ad arco ribassato. I nuovi ingressi carrai, se ammessi, dovranno essere realizzati utilizzando le tecniche costruttive tradizionali. Come elementi di chiusura superiore dovranno essere impiegate travi in legno a vista, come architravi, o in laterizio per gli archi a più fuochi. È consentita la deroga all'arretramento degli elementi di chiusura dei passi carrabili.

15.15 – Finestre

Le finestre dovranno essere rettangolari con un rapporto tra base ed altezza variabile da 1:1,5 a 1:2, e una larghezza generalmente compresa tra gli 80 e i 110 cm. Il rapporto massimo di 1:2 è da utilizzarsi con larghezze inferiori al metro. I finestrilli dei sottotetti dovranno avere la stessa larghezza delle finestre sottostanti. Le aperture potranno avere rapporti e misure differenti nei casi di riutilizzo degli spazi originariamente destinati ad uso agricolo e quelli non residenziali (opifici dismessi). Nei casi in cui si renda necessaria la collocazione di inferriate e parapetti di protezione il loro posizionamento dovrà sempre avvenire all'interno del foro.

15.16 – Inferriate e altri manufatti in metallo

I manufatti tradizionali in metallo lavorato, quali cancelli e inferriate dovranno essere conservati e in caso di sostituzione riprodotti con le forme e le tecniche originarie. Le griglie delle finestre e i sovraluca di ferro di porte e portoni di nuova posa dovranno sempre adottare le forme e le geometrie desumibili dalla tradizione costruttiva locale.

15.17 – Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali in laterizio intonacato dovranno essere sempre conservati nella loro consistenza originaria. In presenza di soglie e davanzali in pietra di valore testimoniale si procederà al loro recupero. I davanzali delle aperture di nuova realizzazione, quando ammesse, devono essere uguali a quelli presenti sul fronte di intervento. In assenza di riferimenti in loco, potranno essere realizzate soglie e davanzali in mattoni pieni o in pietra di Lessinia opportunamente sagomati.

TITOLO III – PRESCRIZIONI COMUNI PER GLI SPAZI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Art. 16 - Generalità

16.1.- Le seguenti prescrizioni comuni si applicano al trattamento degli spazi di pertinenza degli edifici antichi del centro storico a complemento e ulteriore precisazione di quanto contenuto e specificato in merito a ciascuna categoria tipologica nei successivi Capitoli 2 e 3.

16.2.- Tali norme sono da considerarsi prevalenti sulle disposizioni dettate in materia dal Regolamento Edilizio.

Art. 17 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici situati all'interno del nucleo storico principale

17.1 - Corti, cortili e chiostrine

Le corti, i cortili e le chiostrine interne sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie, e non possono essere alterati, frazionati o trattati indipendentemente da esse. Il trattamento di tali spazi sarà preceduto da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto a ciascuna unità edilizia o parte di essa, ovvero all'insieme delle unità edilizie di cui tali spazi sono parte. In generale, tali interventi, anche se realizzati in tempi diversi, tenderanno ad assicurare l'applicazione di tecniche simili, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si prescrive la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio, ove presenti, nonché il restauro integrale degli elementi caratterizzanti e/o esistenti all'interno di tali spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. Le eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in pietra, laterizio, ciottoli, oppure ghiaia o terra stabilizzata, mentre sono vietati calcestruzzo, asfalto, ceramica, e masselli autobloccanti.

È inoltre prescritta la conservazione di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Qualora questi ultimi siano stati demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. L'eventuale apertura di nuove porte e finestre nelle recinzioni dovrà attenersi alle norme dell'art. 15. I muri di confine dovranno essere ricostruiti con muratura in mattoni pieni intonacati (non intonacati se in mattoni di recupero) di altezza massima pari a m 2,20 e con uno spessore a due o tre teste. L'elemento di copertura del muro dovrà essere realizzato in coppi di cotto, in mattoni pieni di recupero posti di costa, o con altra soluzione tradizionale.

Al fine di recuperare in pieno l'assetto originario delle corti interne, particolarmente nei casi di spazi che abbiano un evidente valore architettonico e ambientale, saranno demolite le coperture, i manufatti precari e le superfetazioni che ne compromettano le caratteristiche dimensionali e formali, nonché, ove presenti, gli elementi incongrui di divisione interna. Sempre a tal fine, non è ammessa la realizzazione di coperture totali o parziali degli spazi in questione, anche se realizzate con elementi amovibili.

Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa, eccezion fatta che per i manufatti leggeri di cui all'art. II.7 dell'elaborato PdR.5.

17.2 - Giardini, orti e aree verdi di pregio architettonico e ambientale

Le seguenti prescrizioni sono da intendersi in senso generale. Il successivo Capitolo 2 integra tali disposizioni riferendosi specificatamente agli edifici appartenenti alle tipologie edilizie con giardino.

In generale, tali spazi sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie, e non possono essere alterati, frazionati o trattati indipendentemente da esse. Il loro trattamento sarà preceduto da un elaborato che dimostri la congruenza dell'intervento proposto rispetto a ciascuna unità edilizia o parte di essa, ovvero all'insieme delle unità edilizie di cui tali spazi sono parte. Tali interventi, anche se realizzati in tempi diversi, tenderanno ad assicurare l'applicazione di criteri e tecniche analoghe al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si prescrive la conservazione integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il restauro degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali indigene e storicamente accertate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa, eccezion fatta che per i manufatti leggeri di cui all'art. II.7 dell'elaborato PdR.5.

CAPITOLO 2 – PRESCRIZIONI IN BASE ALLE CATEGORIE EDILIZIE

TITOLO I – GENERALITÀ

Art. 18 - Elaborati di riferimento

18.1.- Gli elaborati cartografici cui si riferiscono le presenti norme sono costituiti dalle tavola urbanistica in scala 1:2000 relativa all'ambito ricompreso nella città murata di Sabbioneta (PdR 7a).

TITOLO II - PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI APPARTENENZA

PARTE 1 – TIPOLOGIE EDILIZIE NON RESIDENZIALI

Nella presente parte sono disciplinate le tipologie edilizie anche di carattere monumentale nate per specifiche funzioni diverse dalla residenza.

Art. 19 - Edifici Speciali civili

19.1.- Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché ospedali, musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, ecc. In alcuni casi, essi erano originariamente edifici speciali religiosi o edifici privati a carattere monumentale, successivamente convertiti ad uso pubblico.

19.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

19.3.- In particolare, gli interventi sugli elementi strutturali comporteranno la conservazione delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini della integrale conservazione dell'apparato strutturale, non saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura delle murature interne, ad eccezione che per l'ex cinematografo di via Galleria e dei casi sotto specificati. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Sarà anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. Tale principio ammette deroghe solo per l'ex

cinematografo di via Galleria, dove sarà possibile effettuare una riorganizzazione dell'articolazione interna, nel rispetto comunque delle murature esterne e degli orizzontamenti esistenti. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. In tutti i casi di sarà ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Non saranno invece ammessi frazionamenti interni alle singole unità edilizie, eccezion fatta che per l'ex cinematografo di via Galleria.

Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Nel caso di aperture evidentemente tamponate, sarà inoltre possibile effettuare interventi di riapertura, con l'impiego di serramenti identici agli esistenti o comunque conformi ai caratteri dell'edilizia storica. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

19.4.- Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Oltre alle destinazioni per *servizi*, nel limite massimo del 20% della Slp dell'unità edilizia o della parte di unità oggetto d'intervento, sono ammessi ulteriori usi per *pubblici esercizi, commerciali* purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. Tale vincolo non trova applicazione nel caso dell'ex cinematografo di via Galleria, per il quale tutte le destinazioni di cui sopra si intendono ammesse senza limiti percentuali.

Art. 20 - Edifici Speciali Religiosi

20.1.- Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso quali conventi, dipendenze e ostelli religiosi, seminari, convitti, collegi, ecc.

20.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari, nonché il mantenimento dei rispettivi giardini e spazi scoperti di pertinenza. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno anche ammessi il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché limitate modificazioni volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

20.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. La bucatatura dei solai e l'apertura delle murature interne saranno ammesse solo se, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli edifici in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Sarà anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Sarà infine ammesso l'inserimento di nuovi elementi strutturali, chiaramente differenziati per materiali e forme, ma solo nei casi in cui essi risultino indispensabili all'adeguamento delle attuali funzioni o all' inserimento di nuove funzioni compatibili.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti (refettorio, biblioteca, dormitorio, capitolo, aule, ecc.), i collegamenti verticali e orizzontali (androni, corridoi principali, portici, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (chiostro, giardini, orti, cimitero, patii, ecc.). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Saranno ammesse limitate modificazioni del sistema distributivo atte a facilitare l'adeguamento funzionale o l'inserimento di nuove funzioni compatibili, purché esse non compromettano la qualità e l'integrità tipologica degli edifici in questione. Non saranno invece ammessi frazionamenti interni alle singole unità edilizie. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. L'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili sarà ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero, forma, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, polifore, cornici, cornicioni, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a

cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

20.4.- Oltre alla naturale destinazione *religiosa*, nei casi di dismissione, sono ammesse *ulteriori destinazioni* purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione.

Art. 21 - Chiese

21.1.- Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi interventi di trasformazione e ampliamento degli originari impianti prevalentemente romanici. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, canonica, campanile, ecc., con l'esclusione di eventuali chiostrì o spazi porticati rientranti nella tipologia di cui al precedente art. 20.

21.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi e di tutti gli arredi interni originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

21.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione rigorosa di murature esterne ed interne, volte, cupole, colonne, pilastri, arcate, coperture, ecc., con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Non è ammessa alcuna modifica del sistema strutturale, ivi comprese la bucatatura di volte e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Sarà infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno, la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli spazi coperti di pertinenza (canonica, campanile, locali di servizio, ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili sarà ammesso e nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non saranno consentiti, neppure in casi di dismissione, l'inserimento di ascensori, frazionamenti o suddivisioni.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro scientifico di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione, sia i materiali originari impiegati, sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, ecc., anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati. L'obbligo di conservazione si estende a tutte gli elementi architettonici e archeologici nonché alle stratificazioni murarie in elevato, essendo vietata la rimozione o alterazione di testimonianze che rendano conto del passaggio dell'opera attraverso il tempo. Per il trattamento delle superfici esterne ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1 a seconda della presenza di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci o da partiti murari a vista. Tali trattamenti avverranno sotto il controllo delle Sovrintendenze preposte e nella più scrupolosa applicazione dei criteri del restauro scientifico. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni, mobili e fissi, incluse porte d'ingresso in legno e metallo, vetrate, rosoni, oculi, ecc., ivi comprese le ferramenta originarie utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti, decorazioni e arredi fissi interni, che saranno conservati nelle posizioni originarie, assicurando la pulitura e il restauro di volte, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, altari, balaustre, banchi, cattedre, cibori, grate, pulpiti, repositori, reliquiari, transenne, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

21.4.- Oltre alla naturale destinazione *religiosa*, nei casi di dismissione, sono ammesse *ulteriori destinazioni* purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

PARTE 2 – TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

Art. 22 - Palazzi

22.1.- Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici, per servire da residenza delle famiglie principali. I palazzi, anche di carattere monumentale, sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di grandi dimensioni, che possono anche occupare gran parte dell'isolato di appartenenza, sono organizzati intorno ad un cortile interno, e sono spesso corredati da giardini ed edifici minori di servizio. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono spesso di considerevole importanza.

22.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

22.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione rigorosa di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini della integrale conservazione dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Sarà infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e

documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. Eventuali frazionamenti volti al recupero e alla migliore utilizzazione degli spazi disponibili saranno ammessi solo se compatibili con le caratteristiche tipologiche riscontrate, essendo comunque escluse alterazioni del sistema distributivo generale e frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici degli spazi di rappresentanza e degli apparati decorativi. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione. La conservazione delle superfici esterne comporterà la pulitura e ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La composizione degli intonaci e la scelta dei colori si baserà su saggi da effettuarsi sulle superfici murarie al fine di rinvenire le tracce dei trattamenti originari. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

22.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*. L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura direzionale, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione.

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

Art. 23 - Palazzetti di tipo 1

23.1.- Sono gli edifici di altezza variabile derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue oppure più spesso realizzati ex-novo, che, pur conservando una dimensione

cospicua, tendono a riprodurre in scala minore il modello dei palazzi. Essi si caratterizzano frequentemente per il trattamento omogeneo dei prospetti intonacati, che presentano in diversi casi aperture regolari e allineate e talvolta per la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc.

23.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

23.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi rispetteranno la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e saranno effettuate con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1;
- la realizzazione di limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con

tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La conservazione delle superfici esterne comporterà la pulitura e ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori farà riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si assicurerà infine la pulitura e il restauro degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

23.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*, sia nella sua declinazione ordinaria che nelle altre declinazioni speciali: residenza collettiva, specialistica, ecc.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura direzionale, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi, artigianato di servizio limitatamente ad attività localizzate al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

Art. 24 - Palazzetti di tipo 2

24.1.- Sono gli edifici di altezza variabile realizzati ex-novo o più spesso derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue, che, pur conservando una dimensione cospicua, tendono a riprodurre in scala minore il modello dei palazzi. Se non in rari casi, non presentano un trattamento omogeneo dei prospetti intonacati o la presenza di elementi architettonici ricorrenti.

24.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare la conservazione dei principali caratteri strutturali, tipologici, e architettonici degli edifici in questione. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

24.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione delle murature esterne ed interne, solai, scale e coperture. Gli interventi rispetteranno la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e saranno effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi destinati ad alloggio, il sistema distributivo principale (androni, corridoi, scale, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici (cortili, chiostri, cavedi, ecc.). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1;
- modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti) apportando, se il caso limitate alterazioni nel numero e forma di porte e finestre con lo scopo di assicurare un disegno complessivo regolare ed armonico). Non potranno essere alterati i materiali originari impiegati, né, ove presenti, i singoli elementi decorativi. Modifiche delle aperture e altri elementi di facciata saranno consentiti all'interno di corti e chiostrini, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità formale dei prospetti in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e aggiunte deturpanti. La conservazione delle superfici esterne comporterà la pulitura e ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori farà riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Saranno parimenti conservate o sostituite con materiali e fatture simili tutte le inferriate presenti ai piani terreni.

24.4.- Le destinazioni d'uso ammesse e le limitazioni seguono le prescrizioni di cui al precedente articolo.

Art. 25 - Case a corte

25.1.- Gli edifici a corte rappresentano una tipologia residenziale piuttosto diffusa per un lungo periodo, a partire dal XVII secolo. Si tratta di una derivazione ad uso civile della tipologia rurale della cascina. Questi edifici sono caratterizzati da impianti edilizi di forma regolare, altezze variabili fra i due e i tre piani, talvolta partiti di facciata regolari con aperture allineate, infissi tradizionali in legno, superfici intonacate e scompartite in qualche caso da marcapiani. La distribuzione orizzontale e verticale dipende dalla presenza del cortile, in posizione centrale utilizzato come pertinenza comune.

25.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. . In nessun caso è

consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

25.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi rispetteranno la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e saranno effettuate con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi destinati ad alloggio, il sistema distributivo principale (androni, corridoi, scale, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici (cortili, chiostrini, cavedi, ecc.). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1;
- modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti) apportando, se il caso limitate alterazioni nel numero e forma di porte e finestre con lo scopo di assicurare un disegno complessivo regolare ed armonico). Non potranno essere alterati i materiali originari impiegati, né, ove presenti, i singoli elementi decorativi. Modifiche delle aperture e altri elementi di facciata saranno consentiti all'interno di corti e chiostrini, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità formale dei prospetti in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e aggiunte deturpanti. La conservazione delle superfici esterne comporterà la pulitura e ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori farà riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Saranno parimenti conservate o sostituite con materiali e fatture simili tutte le inferriate presenti ai piani terreni.

25.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura direzionale, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi, artigianato di servizio, piccole attività manifatturiere, ecc. limitatamente ad attività localizzate al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

Art. 26 - Edilizia di base con preminenza di caratteri "a cortina"

26.1.- Raggruppa l'edilizia di base in cui emergono manufatti con impianto "a cortina" lungo gli assi stradali e impianto distributivo frequentemente "in linea". Tale categoria si diffonde, soprattutto nel XIX secolo, sia come modifica e accorpamento di precedenti edifici, sia come impianti omogenei di completa ristrutturazione o nuova costruzione. Tali impianti danno luogo ad edifici plurifamiliari distribuiti da corpi scala che smistano uno o più appartamenti per piano, con facciate regolari e intonacate, sulle quali si distinguono un portone d'ingresso principale, gli accessi agli esercizi commerciali lungo la strada e le finestre allineate verticalmente e orizzontalmente. Cornici, modanature e dettagli di facciata non frequenti si presentano secondo modelli di tipo classico, in stucco o pietra.

26.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare la conservazione dei principali caratteri strutturali, tipologici, e architettonici degli edifici in questione. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di interventi volti al recupero dei sottotetti secondo le modalità di cui al comma successivo.

26.3.- In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse oscillazioni nella quota di imposta dei tetti comprese entro +/- 15 cm, nonché la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Ai fini del recupero degli edifici esistenti, laddove necessario per la funzionalità e la statica dei fabbricati, sarà ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, secondo tipologie costruttive analoghe o il più possibile compatibili con quelle originarie.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto tipologico generale, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti ad integrare eventuali frazionamenti e la realizzazione di sottotetti abitabili. Saranno comunque ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la conservazione degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature

murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. Per i fronti secondari, afferenti a vie accessorie e a spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei prospetti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi in legno, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello).

26.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura direzionale, *commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi, artigianato di servizio, ecc.*

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

Art. 27 - Edifici di origine rurale

27.1.- In tale categoria sono compresi gli edifici a corte di grandi dimensioni un tempo adibiti a funzioni agricole e oggi per lo più riconvertiti ad usi civili. Questi edifici comprendono una porzione conformata per usi residenziali, altre per usi produttivi (stalle, fienili, barchesse, ecc.) e talvolta altri edifici di origine moderna a completare la dotazione di spazi produttivi. Le diverse parti affacciano spesso su uno spazio comune che funge da disimpegno (aia).

27.2.- Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare la conservazione dei principali caratteri strutturali, tipologici, e architettonici degli edifici in questione. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità. In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

27.3.- In particolare, l'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

Per le *parti di origine storica* l'intervento è di natura conservativa, con il quale introdurre le modifiche necessarie ai diversi usi confermando i caratteri strutturali e formali originari, e senza compromettere le strutture portanti verticali e orizzontali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione o il ripristino degli elementi distributivi caratteristici del tipo: portici, ballatoi, scale, ecc., che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti o tamponati;
- appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza centrale.

L'intervento può inoltre comportare:

- la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- la modifica delle aperture nelle facciate posteriori e in quelle principali sullo spazio centrale comune;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

Qualora l'intervento riguardi *edifici di natura produttiva o speciale*, quali fienili, stalle o edifici religiosi, dovrà essere assicurato il rispetto degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono questa categoria di edifici, con la possibilità di realizzare tamponamenti delle campate aperte, in modo da lasciare a vista l'orditura strutturale.

Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre all'intervento di restauro e risanamento conservativo, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione.

27.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura *direzionale, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi, artigianato di servizio, piccole attività manifatturiere, ecc.*

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

PARTE 3 – TIPOLOGIE EDILIZIE MODERNE

Sono gli edifici moderni edificati a partire grosso modo dall'Unità d'Italia fino ai nostri giorni. Essi non hanno nel loro insieme un carattere omogeneo, essendo stati costruiti in tempi e con modalità costruttive e caratteri edilizi fra loro molto diversi. Ai fini della presente normativa, e a seconda della loro congruenza o meno con l'edificato antico, gli edifici moderni sono suddivisi nelle categorie di cui ai successivi articoli 36 e 37.

Art. 28 - Edifici moderni con caratteri conformi all'edificato tradizionale

28.1.- Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della trasformazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici trasformati o costruiti fra il periodo post-unitario e i primi due decenni del XX secolo. Essi presentano infatti le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente compatibili con il contesto storico circostante:

- allineamenti dei muri d'ambito con le facciate degli edifici storici contigui e con i tracciati viari antichi;
- volumetrie, coperture, prospetti e aperture assimilabili a quelle tradizionali per forma, organizzazione e proporzioni;
- materiali edilizi e trattamento delle superfici simili a quelli presenti nell'edilizia storica circostante.

28.2.- Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta al recupero dell'edificio, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante limitate alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

28.2.- In particolare si prescrivono:

- la conservazione degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti;
- la conservazione delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza;
- la conservazione integrale dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione generale, i materiali impiegati, le aperture esistenti e gli eventuali elementi decorativi, anche a mezzo di ripristini nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati;
- la conservazione degli ambienti interni, assicurando il loro restauro nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.
- la conservazione dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;
- l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario.

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti;
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;
- l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico, di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;
- l'inserimento di nuovi elementi di tamponamento orizzontali e verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, che abbiano carattere di opificio o deposito, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili.

28.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura *direzionale, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi, artigianato di servizio, piccole attività manifatturiere, ecc.*

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

Art. 29 - Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale

29.1.- Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico costruito o libero, che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a partire dal 1950 su suoli liberi marginali del nucleo antico o a seguito della demolizione di edifici più antichi. Essi presentano le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difformi dal contesto storico circostante:

- edificazione che, pur occupando in tutto o in parte il sedime storico di un precedente edificio, spesso non rispetta gli allineamenti originari e si discosta da quelli degli edifici storici contigui;
- volumetrie, coperture, prospetti, balconi e aperture diverse per forma e organizzazione da quelli tradizionali e risultanti in marcate difformità di scala e proporzioni;
- impiego di materiali, tecniche costruttive e infissi di tipo industriale, che contrastano fortemente con i materiali e le finiture proprie dell'edilizia storica circostante.

29.2.- Per tali edifici, le modalità d'intervento prescritte, da scegliere in alternativa, sono:

- ristrutturazione, secondo la definizione riportata nel Regolamento Edilizio, da condursi secondo l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;
- per i soli edifici che hanno irreversibilmente trasformato o sostituito un precedente edificio antico, la riedificazione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile.

In nessun caso è consentito l'aumento del volume geometrico esistente, eccezion fatta che per la realizzazione di impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

29.3.- Nei casi di ristrutturazione devono essere conservati e restaurati gli elementi edilizi superstiti di valore storico. Fermi restando tali elementi, l'intervento consente:

- le modifiche distributive e strutturali necessarie;
- le modifiche dell'assetto di facciata
- la realizzazione di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;
- la realizzazione di garage e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato.

Nei casi di riedificazione, gli interventi prescritti comprenderanno le seguenti operazioni:

- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;
- la delimitazione degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- la riproduzione di forme e elementi architettonici certi, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso rilievi, disegni, descrizioni e gli eventuali resti superstiti del precedente edificio storico, rendendo percepibili tali riproduzioni attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;
- l'uso di forme e dettagli desumibili dal sedime storico e dagli edifici esistenti con caratteristiche simili a quelle del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui al precedente punto. Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali.

29.4.- La destinazione d'uso principale ammessa è quella *residenziale*.

Sono inoltre ammesse le utilizzazioni relative alle categorie d'uso di natura *direzionale, commerciale al dettaglio, per pubblici esercizi, artigianato di servizio, piccole attività manifatturiere, garage, ecc.*

Sono anche ammesse la destinazione per servizi e quella di natura ricettiva.

Art. 30 - Cinta muraria

La cinta muraria di Sabbioneta dovrà essere interamente salvaguardata nella sua struttura costitutiva, comprendente le opere in muratura ed i retrostanti terrapieni. Saranno possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da condursi di concerto con la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova. Le aree libere dei baluardi e degli spalti dovranno conformarsi alle previsioni delle linee guida per il progetto dello spazio pubblico urbano del sito Unesco di Mantova e Sabbioneta, nonché alle prescrizioni del Piano dei Servizi.

TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO

Art. 31 - Destinazioni d'uso ammissibili nel centro storico

31.1.- Le norme di cui al precedente Titolo definiscono per ciascuna famiglia tipologica le destinazioni d'uso ammissibili, secondo le definizioni degli usi riportata nell'art. III.1. delle NTA del Piano delle Regole. Le norme contenute nel presente Titolo trattano in forma generale delle destinazioni d'uso non ammissibili all'interno del Centro storico principale o di parti di esso, nonché delle destinazioni d'uso protette.

Art. 32 - Destinazioni d'uso non ammissibili

32.1.- Le destinazioni d'uso e attività sotto elencate sono da considerarsi incompatibili con l'assetto ambientale, le caratteristiche tipologiche e morfologiche e le funzioni prevalentemente residenziali e di servizio insediate nel Centro Storico:

- attività commerciali di grande e media distribuzione con superfici di vendita superiori ai limiti fissati dalla vigente legislazione e regolamenti;
- attività commerciali di vendita carburanti;
- pubblici esercizi, limitatamente a mense e simili;
- attrezzature sanitarie ed assistenziali di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura;
- attrezzature ricreative e di spettacolo, quali discoteche, stadi, palasport e altre attività simili che comportino elevati afflussi e inquinamento acustico;
- attrezzature sportive che richiedano strutture incompatibili con un contesto storico, quali piscine, campi per l'atletica e simili;
- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature militari, quali caserme e simili, ad esclusione di tenenze, commissariati e stazioni dei carabinieri;
- attrezzature carcerarie;
- attività manifatturiere e industriali, ivi inclusi depositi e magazzini di merci con superficie superiore ai 150 mq, riparazioni di veicoli a motore e carrozzerie;
- attività di spedizione e trasporto, aziende di autotrasporto, attività di spedizione e autonoleggio e altre attività che determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli;
- artigianato di servizio limitatamente alle attività che producono esalazioni nocive o disturbi o che possono risultare fonte di impatti non compatibili con la residenza (l'artigianato del settore non alimentare potrà essere considerato compatibile previa dimostrazione, tramite specifica relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato, circa la compatibilità dell'attività in oggetto con le attigue funzioni residenziali, sia sotto l'aspetto dell'impatto acustico, sia dal punto di vista degli impatti ambientali).
- tutte le attività agricole, residenza rurale e attività produttive agricole in genere;
- attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, quali campeggi, villaggi turistici e simili;

32.2.- Il rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio per le destinazioni d'uso sopra indicate è pertanto vietato, unitamente al rilascio di autorizzazioni amministrative per l'esercizio di tali attività, anche in casi di subentro o variazione. Nei casi in cui la destinazione d'uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d'uso compatibile.

TITOLO V - PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI SPAZI LIBERI

Art. 33 - Generalità

33.1.- Gli spazi liberi non di uso privato sono disciplinati separatamente allo scopo di garantire l'unitarietà progettuale, salvaguardare la qualità di detti spazi e di esaltare l'unicità del sistema di fortificazioni e degli spazi liberi connessi.

33.2.- Per la valorizzazione e riqualificazione di tali spazi trovano applicazione gli indirizzi del Piano di Gestione del sito UNESCO Mantova e Sabbioneta e in particolare le "Linee Guida per il progetto dello spazio pubblico urbano", nonché le indicazioni di cui al Piano Unico delle Mura di Sabbioneta (PUM), sviluppato nell'ambito del progetto "MuraNet", redatto entro un partenariato con capofila GAL Oglio Po e cofinanziato con il contributo di Fondazione Cariplo nell'ambito del bando PIC 2018.

33.3.- Il PUM viene riprodotto in allegato alle presenti norme e ne costituisce parte integrante per quanto attiene alla progettazione degli spazi pubblici aperti.

33.4.- Tali disposizioni assumono un valore indicativo ed esemplificativo e saranno tradotte in specifici progetti di sistemazione dello spazio pubblico, mediante iniziativa pubblica, con i fisiologici approfondimenti e perfezionamenti da sviluppare in sede progettuale.

33.5.- L'Amministrazione Comunale, in aggiunta ai suggerimenti di cui agli indirizzi richiamati al precedente comma 2, potrà individuare specifiche soluzioni in luoghi idonei per la sosta dei residenti in sostituzione dell'attuale dotazione in spazi inidonei quali Via Gonzaga, Piazza Ducale e altri e per la sosta a rotazione breve in attesa che venga completato il sistema di parcheggi di cintura al limitare dell'area di pertinenza del sistema delle mura.

Allegato

- “Piano Unico delle Mura”