



COMUNE DI CERESARA

PROVINCIA DI MANTOVA

REGIONE LOMBARDIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

L.R. 12/2005 s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI

P.G.T. ADOTTATO CON D.C.C. N. 26 DEL 28.06.2012

P.G.T. APPROVATO CON D.C.C. N. 47 DEL 21.12.2012

ELABORATO AGGIORNATO CON IL RECEPIMENTO DEI PARERI E CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CERESARA

AREA TECNICA: GEOM. GIANLUCA MILANI

ELABORATO: PR_CS-NTA
DATA: GIUGNO 2012
AGG: DICEMBRE 2012

PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICO – SCIENTIFICA:



VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

Direttore Tecnico:
ING. GIOVANNI BORDANZI

Progettista:
ING. GERMANO BIGNOTTI

Collaboratori:
DOTT. MASSIMO MOSCONI

DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI

Il presente elaborato propone la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici individuati nella cartografia di Piano delle Regole con l'obiettivo di conferirne tutela e riqualificazione nell'ottica del generale innalzamento qualitativo ridefinendo anche l'identità e la riconoscibilità degli aggregati urbani.

Il Piano delle Regole definisce con specifica perimetrazione gli ambiti del centro storico, al cui interno possono essere definite le zone *A1 – centro storico urbano* e *A2 – aree urbane di vecchia formazione* ed eventualmente attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Il centro storico ricomprende quindi le parti di tessuto urbano consolidato interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale, intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il riconoscimento delle valenze del centro storico e la definizione delle modalità di intervento in tale ambito vengono effettuati con le schede degli edifici esistenti che propongono la sintetica valutazione sullo stato di conservazione ed il quadro di riferimento per l'elaborazione dei progetti relativi agli interventi ammessi, la cui definizione viene di seguito riportata con riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente e ad ulteriori precisazioni che derivano dalle norme del P.R.G.C., con l'indicazione di specifici livelli di intervento.

LIVELLO 1 (LIV. 1): interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

LIVELLO 2 (LIV. 2): opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

LIVELLO 3 (LIV. 3): interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento

degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Riguardano edifici e loro pertinenze che pur non mettendo in risalto particolari valori architettonici ed artistici, rappresentano parti significative dell'insediamento storico e del paesaggio agrario, sia come elementi costitutivi ricorrenti a livello territoriale e urbano sia per il loro significato tipologico.

Questo tipo d'intervento prevede:

- il restauro ed il ripristino con materiali tradizionali, delle coperture e delle facciate, ammettendo per queste ultime parziali modifiche e l'inserimento di nuove aperture purché non alterino l'unitarietà dei prospetti;
- il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne fermo restando la necessità di salvaguardare gli allineamenti delle aperture, le quote di gronda ed il numero dei piani;
- il consolidamento statico delle strutture portanti, con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili anche mediante l'utilizzo di tecnologie attuali o innovative;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari, nel rispetto delle modalità di cui ai precedenti punti;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti di epoca recente che non rivestano interesse storico-artistico o che contrastino con le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- la possibilità di aggregare locali contigui praticando aperture nelle murature portanti che consentano comunque la lettura della partizione originaria;
- la possibilità di aggregare unità immobiliari adiacenti ovvero, di suddividere unità immobiliari ampie per consentire un più organico e funzionale utilizzo dell'intero edificio;
- la possibilità di rendere abitabili soffitte e sottotetti che presentino altezze interne conformi alle Norme igienico-sanitarie vigenti, anche attraverso il ricorso a nuove aperture in falda, senza tuttavia alterare il profilo altimetrico della copertura originaria;
- la possibilità di mantenere le altezze esistenti dei locali abitabili; anche in deroga alle altezze minime fissate dalle vigenti norme igienico-sanitarie;
- la possibilità di creare servizi igienici e locali di cottura aero-illuminati artificialmente;
- la possibilità di utilizzare materiali non tradizionali per la realizzazione di serramenti, pavimenti ed altri elementi di finitura, qualora ciò sia richiesto da documentate esigenze funzionali.

LIVELLO 4 (LIV. 4): interventi edilizi descritti al livello 3 (LIV. 3), riguardanti edifici e loro pertinenze che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, come veri e propri beni culturali e valori storico-artistici.

Sono soggetti a questa tipologia d'intervento gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Questo tipo d'intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate;

- il consolidamento statico delle strutture principali, con sostituzione delle sole parti non recuperabili con materiali e metodiche adeguate senza modificare posizioni e quote degli elementi strutturali fondamentali, quali: murature portanti, solai e volte, scale, ripristinando gli andamenti originali delle coperture;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle modalità di cui ai precedenti commi;
- l'eliminazione delle superfetazioni recenti e di quelle incongrue con l'impianto originario e con i suoi ampliamenti organici;
- la possibilità di mettere in collegamento locali contigui o aggregare unità immobiliari adiacenti mediante la creazione di aperture con dimensioni limitate, rapportate alle effettive necessità e coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'esistente;
- la possibilità di suddividere unità immobiliari ampie, utilizzando soluzioni e materiali eventualmente rimovibili senza danneggiare gli elementi costruttivi originari;
- la possibilità di mantenere le altezze esistenti dei locali abitabili, anche in deroga alle altezze minime fissate dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
- la possibilità di creare servizi igienici e locali di cottura aero-illuminati artificialmente.

LIVELLO 5 (LIV. 5): interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Riguardano edifici e loro pertinenze che pur non mettendo in risalto particolari valori architettonici ed artistici, rappresentano parti dell'insediamento storico e del paesaggio agrario meritevoli di essere salvaguardate volumetricamente anche in modo parziale. Rientrano in questa tipologia gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione planimetrica ed altimetrica della sagoma degli organismi edilizi.

LIVELLO 6 (LIV. 6): interventi volti ad eliminare edifici o loro porzioni pregiudizievoli sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero contrastanti con gli obiettivi di piano o con le caratteristiche storico-artistico-ambientali del tessuto urbano o rurale in cui sono inseriti.

LIVELLO 7 (LIV. 7): interventi di nuova edificazione nei lotti liberi da realizzare nel rispetto dei parametri dell'ambito di appartenenza.

La predisposizione dei progetti ricadenti nell'ambito del centro storico oltre a quanto disposto dalle specifiche schede dovrà porre attenzione alle indicazioni riportate nelle N.T.A. e di seguito riproposte, coerenti con le disposizioni regionali in materia ambientale e le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed

Architettonici delle Province di Brescia, Mantova e Cremona, in relazione alle caratteristiche morfologiche del territorio, con particolare attenzione al sistema insediativo di cui l'immobile fa parte ed al tipo edilizio dello stesso.

SISTEMI INSEDIATIVI

Insediamenti con case a schiera

Per evitare la perdita di leggibilità del sistema e l'ostruzione dei cono percettivi, tutti gli interventi, anche quelli su singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi con la complessità dell'insediamento. Nella valutazione del progetto, quindi, particolare attenzione andrà attribuita alle relazioni che i differenti fronti stabiliscono con il contesto, ovvero con la viabilità sul fronte principale e con lo spazio aperto (privato o agricolo) sul fronte secondario. La sostituzione di uno o più elementi della schiera, se non volta in specifici casi a ridurre la densità edilizia o a reperire spazi pubblici per la sosta o il tempo libero, deve essere effettuata mantenendo la compattezza almeno del fronte principale.

Insediamenti con case a corte

Per evitare la perdita di leggibilità del sistema, tutti gli interventi, anche quelli su singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi con la complessità dell'insediamento. Nella valutazione del progetto, quindi, particolare attenzione andrà attribuita alle relazioni che le differenti corti stabiliscono fra di loro e con lo spazio urbano od agricolo circostante ed alle modifiche che l'intervento proposto comporta.

Borgo, villaggio

Si prescrive la conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi e dei percorsi pubblici, nonché delle modalità di accesso e relazione fra spazi pubblici e spazi privati. In particolare, va mantenuto il senso di aggregazione degli edifici intorno allo spazio pubblico del pozzo, così come vanno tutelati e valorizzati i margini storici del borgo. Le eventuali addizioni edilizie dovranno quindi conservare l'identità dei margini, gli allineamenti e la definizione spaziale.

TIPI EDILIZI

Tipi a schiera

E' consigliabile il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti attraverso il rispetto delle altezze, dell'allineamento su strada e del sedime edilizio laddove questo presenti caratteri di continuità con il contesto. In particolare, del fronte principale va considerata la compattezza e l'assenza di strutture aggettanti e, se non già presenti, di porticati, mentre sul fronte secondario è possibile intervenire con maggiori innovazioni ferma restando la valutazione degli elementi di continuità con il contesto.

Per quanto riguarda poi materiali e superfetazioni si stabilisce rispettivamente:

- vengono preferiti i materiali tradizionali anche se possono essere valutati specifici progetti in grado di dimostrare l'accuratezza delle scelte progettuali e tecnologiche anche in uno spirito di innovazione;
- per quanto riguarda la presenza di superfetazioni o elementi aggettanti si stabilisce la necessità di limitarne il più possibile l'utilizzo, anche eliminando gli elementi estranei al corpo principale già realizzati.

Tipi a corte

Negli edifici in cui risulta riconoscibile la struttura storica della corte (e quindi l'impianto, l'utilizzo di tipologie e di materiali tradizionali) è consigliabile il mantenimento dello stesso, ovvero dei rapporti architettonici e

distributivi. La corte deve quindi restare lo spazio di accesso a più unità edilizie e deve essere liberata da superfetazioni. È ammesso l'uso di parte dell'area interna a parcheggio e il riuso dei piani terreni delle corti con funzioni di servizio alle attività insediate.

Tipi in linea

Non è opportuno alterare radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi e delle loro relazioni. Valgono inoltre le indicazioni già fornite relativamente ai tipi a schiera.

Edifici monofamiliari isolati

E' consigliabile il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti da assoggettare semmai ad una più chiara identificazione anche attraverso la definizione degli spazi appartenenti alla sfera pubblica ed a quella privata. Particolare attenzione va data alla conservazione dell'impianto originale e degli elementi decorativi se di pregio.

Tipi specialistici e di uso pubblico

Nella quasi totalità di tali edifici vige esplicitamente o implicitamente il vincolo del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939, ex L. 1089/1939) e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici. Si suggerisce comunque la tutela degli elementi architettonici e formali di pregio dell'edificio o specifici della tipologia edilizia in questione.

Edifici di archeologia industriale

In linea generale, si consiglia il mantenimento dell'attuale rapporto tra spazi edificati e spazi aperti attraverso il rispetto delle altezze, dell'allineamento su strada, del sedime edilizio e della tipologia stessa. Ove però l'edificio sia in pessimo stato di conservazione e di difficile recupero, e non presenti caratteri di valore architettonico è ammessa la totale demolizione e ricostruzione.

Rustici

Molti edifici facenti parte del centro storico sono costituiti da rustici, spesso non in buono stato di conservazione. Essi, se non presentano caratteri di valore architettonico (capriate, ghiere d'arco, colonne, pilastri, paraste, capitelli...), possono essere soggetti a completa demolizione. Il recupero della volumetria può essere effettuato, se in linea con le indicazioni morfologiche del presente piano, nella stessa unità edilizia.

Si osserva inoltre:

Cortine edilizie

Negli edifici costituenti cortina edilizia di valore ambientale, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, delle bucatore, dei materiali di finitura. Più precisamente:

- vanno conservate le caratteristiche volumetriche non modificando in proporzioni rilevanti le altezze di gronda preesistenti. Tale modifica è consentita in caso di comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti. In caso di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, ai sensi della legislazione vigente, si definisce l'altezza massima dell'intervento, espressa in metri, pari alla minore fra l'altezza massima di zona e l'altezza massima degli edifici adiacenti quello oggetto di eventuale sopralzo;

- va conservata la composizione tipologica delle facciate. A riguardo, è ammessa l'introduzione di uno schema composito diverso dall'esistente, pur facendo riferimento alle caratteristiche dimensionali delle aperture preesistenti. È inoltre ammessa l'apertura di nuovi passi carrai e di nuove bucatore purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- vanno mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:
 - copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali e pluviali in lamiera preverniciata o rame;
 - intonaco civile tinteggiato o a calce;
 - inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
 - infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale.
- non è ammesso aggiungere elementi "decorativi" estranei (timpani, architravi, capitelli, ecc.);
- in caso di interventi innovativi che volgano al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive in linea comunque con le indicazioni generali del presente strumento urbanistico, è possibile derogare a tali indicazioni assoggettando l'intervento a pianificazione attuativa.

Portici e passaggi

Devono essere opportunamente sistemati e vincolati all'uso collettivo; in caso di nuova costruzione i nuovi passaggi devono avere dimensione e sistemazione architettonica adeguata.

Elementi architettonici e recinzioni di particolare pregio

Possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.

Spazi liberi di uso privato

Possono essere utilizzati per cortili, orti, giardini ed altri usi di carattere privato e possono essere suddivisi con siepi; di norma debbono essere privi di costruzioni.

Verde privato

In generale si prescrive la conservazione e la valorizzazione del verde pertinenziale degli insediamenti.

In caso di interventi soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova edificazione, nel rispetto degli indici del P.G.T., anche in sottrazione al verde pertinenziale nel rispetto delle alberature esistenti. Si predilige comunque l'accorpamento delle edificazioni e la loro realizzazione in continuità con l'esistente.

Spazi pavimentati e verde da riqualificare

Per quanto riguarda l'organizzazione di piazze e spazi esterni delle strutture ad uso pubblico, si propone la riqualificazione e il potenziamento del verde esistente tramite la progettazione unitaria dello spazio aperto.

Parchi

Si tratta delle zone a verde di proprietà pubblica o privata prevalentemente piantumate con alberi di alto fusto; gli alberi d'alto fusto devono essere conservati o, in caso di rinsecchimento o ammaloramento, sostituiti con essenze analoghe o comunque tipiche della zona.

SCHEDA 01

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 43

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Buono

Note:

L'edificio è già stato oggetto di recupero con intervento di ristrutturazione edilizia.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 02

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 44

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:

L'edificio ospita una filiale di istituto bancario.

L'edificio è già stato oggetto di recupero con intervento di ristrutturazione edilizia.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 03

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 46

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:

L'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/39).

L'edificio è già stato oggetto di recupero con intervento di restauro e risanamento conservativo.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 4

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Edificio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/39)

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 04

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 08-16-17-18

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Buono

Note:

Parte del complesso edilizio ospita una filiale di istituto bancario.

Il complesso edilizio è già stato oggetto di recupero con intervento di ristrutturazione edilizia.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici con particolare riferimento ai portici di fruizione pubblica.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 05

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 10-13-14...

Livello di conservazione:
Sufficiente

Livello di coerenza:
Sufficiente

Note:

Comparto edilizio a corte in parte oggetto di recupero edilizio.

I cortili sul lato est necessitano di interventi di riqualificazione.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Ricomposizione edilizia con coerenza fra gli interventi e demolizione delle superfetazioni.

Mantenimento della tipologia edilizia a "corte".

Riqualificazione dei cortili sul lato est del comparto edilizio con destinazione a verde privato

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 06

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 20-21-22-23

Livello di conservazione:
Discreto

Livello di coerenza:
Sufficiente

Note:

Il prospetto del complesso edilizio presenta elementi non coerenti tra loro e necessita di interventi migliorativi.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Soluzioni progettuali di uniformità relative ai prospetti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 07

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 56-57

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:
I prospetti del complesso edilizio presentano elementi non coerenti tra loro tuttavia definiscono specifiche e riconoscibili unità edilizie.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 08

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 53

Livello di conservazione:
Sufficiente

Livello di coerenza:
Non sufficiente

Note:

L'edificio necessita di intervento di recupero in coerenza con il complesso edilizio adiacente.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Ricomposizione edilizia con migliorie relative alla coerenza con il contesto.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 09

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 54-58

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:
Il complesso edilizio è già stato
oggetto di recupero edilizio.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 10

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 52

Livello di conservazione:
Non sufficiente

Livello di coerenza:
Buono

Note:

L'edificio consiste nel teatro comunale e necessità di intervento edilizio di recupero e riqualificazione con sistemazione dell'area di pertinenza.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - soggetto a pianificazione attuativa (es. Piano di Recupero) con possibilità di ampliamento per la realizzazione di strutture accessorie e riqualificazione delle aree di pertinenza.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Restauro e risanamento conservativo dell'edificio.

Possibilità di ampliamento per strutture accessorie.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici con riqualificazione area di pertinenza.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (teatro).

Uso ammesso: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (verde, parcheggio, percorsi pedonali).

SCHEDA 11

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 50

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:

L'edificio ospita la sede del
circolo ACLI.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Valorizzazione del rapporto con gli spazi pubblici in termini di sistemazione delle aree pubbliche circostanti attraverso un progetto coerente con quanto previsto per il piano attuativo di recupero del teatro comunale.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (luogo di aggregazione ed attività ricreative).

Uso ammesso: Altre attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

SCHEDA 12

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: A-48-49

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:

Il complesso edilizio ospita
strutture religiose: chiesa e
canonica.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5 per la canonica.

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 4 per la chiesa

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (luoghi di culto).

Uso ammesso: -

SCHEDA 13

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 19

Livello di conservazione:
Sufficiente

Livello di coerenza:
Discreto

Note:

Parte del complesso edilizio ospita la scuola materna.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Ricomposizione edilizia con coerenza fra gli interventi

Mantenimento della tipologia edilizia a "corte"

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza e Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (servizi scolastici).

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi; Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

SCHEDA 14

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 24-25

Livello di conservazione:
Discreto

Livello di coerenza:
Discreto

Note:
-



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 15

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 27

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:
L'edificio ospita la sede
municipale.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (servizi amministrativi)

Uso ammesso: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

SCHEDA 16

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 31

Livello di conservazione:
Sufficiente

Livello di coerenza:
Sufficiente

Note:

Il complesso edilizio necessita di interventi migliorativi per una maggiore coerenza con il contesto e nello specifico con la tipologia a schiera di appartenenza.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV.5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Mantenimento della tipologia edilizia a schiera.

Soluzioni progettuali di uniformità relative ai prospetti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 17

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 32-33-34-35-36

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Discreto

Note:
L'edificio principale è già stato oggetto di recupero edilizio. I rustici esistenti presentano invece criticità e incoerenza con il tessuto urbano. A confine est è presente sedime corso acqua coperto.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV.3 - LIV. 5

LIV. 6 per rustici e superfetazioni

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Demolizione rustici a confine con sedime corso acqua coperto.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 18

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 59-77-79

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:
Il complesso edilizio è già stato
oggetto di recupero edilizio.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV.3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza; Commercio di vicinato (ESV)

Uso ammesso: Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 19

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 60

Livello di conservazione:
Discreto

Livello di coerenza:
Buono

Note:

L'edificio è ricompreso in una
cortina edilizia.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Coerenza con gli altri elementi ricompresi nella cortina edilizia.

Soluzioni progettuali di uniformità relative ai prospetti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza; Commercio di vicinato (ESV)

Uso ammesso: Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 20

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: B-34

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:
L'edificio è costituito dalla torre civica.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 4

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Edificio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/39)

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Uso ammesso: -

SCHEDA 21

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 39-40-41-42-85-86

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:

L'affaccio sulla viabilità di attraversamento del centro storico presenta un elevato livello di conservazione e coerenza. Il retro del complesso edilizio necessita di interventi migliorativi.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Soluzioni progettuali di ricomposizione edilizia per il "retro" del complesso edilizio

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza, Commercio di vicinato (ESV)

Uso ammesso: Terziario di produzione di servizi, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

SCHEDA 22

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 87-88-89-90

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:

L'affaccio sulla viabilità di attraversamento del centro storico presenta un elevato livello di conservazione e coerenza. Il retro del complesso edilizio necessita di interventi migliorativi .



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Coerenza con gli altri elementi ricompresi nella cortina edilizia e soluzioni progettuali di ricomposizione edilizia per il "retro" del complesso edilizio.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza; Commercio di vicinato (ESV)

Uso ammesso: Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 23

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 75-81-83-104-
105-106-107-108

Livello di conservazione:

Buono

Livello di coerenza:

Buono

Note:

L'affaccio sulla viabilità di attraversamento del centro storico presenta un buon livello di conservazione e coerenza.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 24

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 92-94-95-96

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:

Il complesso edilizio è già stato oggetto di recupero edilizio e presenta la tipologia di villa storica.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi aperti di pertinenza.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 25

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 97-98

Livello di conservazione:
?

Livello di coerenza:
?

Note:
?



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 26

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 114-117-226

Livello di conservazione:
Discreto

Livello di coerenza:
Buono

Note:
Il complesso edilizio presenta
alcuni elementi di incoerenza
relativamente ai prospetti.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Soluzioni progettuali di uniformità relative ai prospetti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 27

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 118-227

Livello di conservazione:
Sufficiente

Livello di coerenza:
Discreto

Note:

Il complesso edilizio presenta alcuni elementi di incoerenza relativamente ai prospetti.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Miglioramento del rapporto con gli spazi pubblici rappresentati dal percorso ciclopedonale.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 28

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 122-123-124-125-126

Livello di conservazione:
Non sufficiente

Livello di coerenza:
Sufficiente

Note:
Il complesso edilizio necessita di recuper edilizio con intervento generale (piano attuativo) per la ridefinizione dell'intero comparto.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5 - soggetto a pianificazione attuativa (es. Piano di Recupero) con possibilità di ampliamento

LIV. 6 per le superfetazioni

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Miglioramento del rapporto con gli spazi pubblici rappresentati dal percorso ciclopedonale.

Demolizione delle superfetazioni.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 29

Località: CERESARA

Foglio: 09

Mappale: 118-227

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:

Il complesso edilizio presenta alcuni elementi di incoerenza relativamente ai prospetti.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1- LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Miglioramento del rapporto con gli spazi pubblici rappresentati dal percorso ciclopedonale.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 30

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 127

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:
L'edificio ospita il centro sociale
Villa Aurora e la sede dell'AVIS
locale.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (luogo di aggregazione ed attività ricreative).

Uso ammesso: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

SCHEDA 31

Località: CERESARA

Foglio: 09
Mappale: 128-129-130-
139-140-141

Livello di conservazione:
Ottimo

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:
Il complesso edilizio ospita la
scuola elementare e la scuola
media.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (servizi scolastici)

Uso ammesso: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

SCHEDA 32

Località: SAN MARTINO
GUSNAGO

Foglio: 16
Mappale: ----

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:
L'edificio è vincolato ai sensi
del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L.
1089/39).
Comparto edilizio a corte in
parte oggetto di restauro e
risanamento conservativo.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 4

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Edificio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1089/39).

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (luogo di aggregazione ed attività ricreative)

SCHEDA 33

Località: SAN MARTINO
GUSNAGO

Foglio: 7
Mappale: 96

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Ottimo

Note:
L'edificio è già stato oggetto di recupero con intervento di ristrutturazione edilizia.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 34

Località: SAN MARTINO
GUSNAGO

Foglio: 7
Mappale: 88-91-92-163

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:
L'edificio è già stato oggetto di recupero con intervento di risanamento conservativo.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: Commercio di vicinato (ESV); Terziario di produzione di servizi

SCHEDA 35

Località: SAN MARTINO
GUSNAGO

Foglio: 7
Mappale: 89

Livello di conservazione:
Non sufficiente

Livello di coerenza:
Non sufficiente

Note:
L'edificio necessita di intervento di recupero in coerenza con i complessi edilizi adiacenti.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Residenza

Uso ammesso: -

SCHEDA 36

Località: SAN MARTINO
GUSNAGO

Foglio: 7
Mappale: 98

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:
L'edificio è già stato oggetto di
recupero con intervento di
ristrutturazione edilizia.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3 - LIV. 5

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (luogo di aggregazione ed attività ricreative).

Uso ammesso: -

SCHEDA 37

Località: SAN MARTINO
GUSNAGO

Foglio: 7
Mappale: A-93-94-115

Livello di conservazione:
Buono

Livello di coerenza:
Buono

Note:
La porzione ad ovest
dell'edificio richiede recupero
con intervento di risanamento
conservativo.



LIVELLI DI INTERVENTO AMMESSI:

LIV. 1 - LIV. 2 - LIV. 3

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI:

Rispetto del volume, della sagoma e del sedime esistenti.

Mantenimento del rapporto con gli spazi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO:

Uso prevalente: Attività religiosa ed attività connesse

Uso ammesso: -