

# COMUNE di FOSSOMBRONE (PS)



COMUNE DI FOSSOMBRONE

Prov. di Pesaro e Urbino

TAVOLA RIELABORATA SECONDO LE PRESCRIZIONI DI

CUI AL D.P.C.R.M. N° 6765 del 28.9.1989.

L'ing. Capo

Il Tec. incaricato

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DEL CENTRO STORICO

VARIANTE GENERALE

ai sensi della L. n° 1150 del 17.8.1942

ELABORATI:

~~Disegni tecniche~~

REGIONE MARCHE

in attuazione  
Approvato con prescrizioni con Decreto

n. 6765 in data 28-9-89

ai sensi dell'art. 3 della L.R. 21/8/1984 n. 24

F

Il Presidente della  
Giunta Regionale



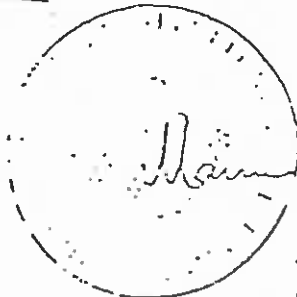
progettista

arch. maurizio mauro

collaboratori:

fabrizio montoni

rodolfo romagnoli



8375 *W. Mauro*

Adottata con Deliberazione Cons. Liere N° 184  
del 11-5-1984 esaminata e con  
rilievi dalla Regione Marche - Comitato di  
Controllo Sezione Speciale di Pesaro in data  
31-5-1984 N° 1544P



IL SINDACO  
(Dott. Giuseppe Bernuzzi)

Il Segretario Comunale  
(Dott. Sergio Gambioli)

6 MAR 1981

INDICE:

Generalità	pag. 1
Norme generali	" 6
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	" 19
Norme relative alle demolizioni e nuove edificazioni	" 33
Norme relative ai manufatti annessi alla residenza	" 36
Norme particolari relative ai piani di recupero ed agli interventi pubblici	" 37
Varie	" 38

GENERALITÀ

art. 1

Tutto il territorio delimitato con punti continui alla Tav. 1 dei relativi allegati tecnici è soggetto, secondo quanto stabilito dal vigente P.R.G., alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato, contenute e specificate negli elaborati che lo compongono.

L'intero territorio in oggetto viene individuato dal presente P.P. quale zone di recupero ai sensi dello art. 27 della L. 457/78 e come tale i singoli interventi fruiscono delle agevolazioni creditizie previste dallo art. 33 della suddetta L. 457/78.

art. 1 bis

Il presente P.P. ha validità di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione del medesimo.

art. 2

Il P.P. in conformità a quanto previsto dalla Legge n.1150 del 17.8.1942 e sue successive integrazioni e modificazioni, consta dei seguenti elaborati:

A) Tavole di analisi redatte su mappa catastale aggiornata in scala 1:1000, per complessive 12 tavole, come di seguito definite:

Tav. 1 - Stralcio dal P.R.G.

Tav. 2 - Analisi dello sviluppo urbano.

Tav. 3 - Catasto storico (1815).

Tav. 4 - Catasto storico (1875).

Tav. 5 - Trasformazioni dell'assetto urbano, lettura comparata catasti storici e catasto vigente.

Tav. 6 - Pavimentazioni stradali e uso superfici scoperte.

Tav. 7 - Uso unità edilizie, uso piano terra.

Tav. 8 - Rilevamento unità edilizie residenziali, individuazione aree progetto.

Tav. 9 - Individuazione fenomeni di degrado.

Tav. 10 - Tipi e caratteristiche dell'edificazione.

Tav. 11 - Carta dei vincoli.

Tav.12 - Viabilità e parcheggi.

- B) Allegato A, riferito alle Tavv. 8 e 9, costituenti sintesi dell'indagine campionaria sulle caratteristiche fisico architettoniche del patrimonio edilizio a destinazione residenziale, e sulle caratteristiche socio economiche dell'utenza insediata.
- C) Tavole di Progetto redatte su mappa catastale in scala 1:1000, per complessive 10 tavole, come di seguito definite:

Tav.13

- Planimetria di progetto estesa a tutto il C.S., relativa a: viabilità pedonale e carribile esistente e di progetto, aree da destinarsi a parcheggio e verde pubblico attrezzato, aree ed immobili da destinarsi a pubblici servizi.

Tav.14 - 22

- Planimetrie di progetto delle conservazioni e trasformazioni riferite alle singole aree progetto, fanno parte integrante di detti elaborati i profili prospettici (relativi allo stato di fatto) in scala 1:500 delle principali tratte stradali e ove indicati i profili regolatori delle trasformazioni.

D) Tav.23

- Piano Particellare di esproprio e Piano finanziario.

E) Relazione illustrativa.

F) Norme Tecniche di Attuazione.

G) Quadro riepilogativo delle operazioni consentite per le singole categorie di intervento.

art. 3

Per tutti gli edifici e le aree comprese nel perimetro del C.S., come delimitato in cartografia, il P.P.:

a) stabilisce:

la destinazione d'uso del tutto e delle parti;

b) fissa:

i criteri generali per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione;

c) prescrive:

le norme particolari alle quali rifarsi per gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione previsti dal P.P. medesimo;

d) individua:

gli immobili e le aree da sottoporre a Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78, indicando i criteri di massima ai quali detti Piani dovranno attenersi;

e) definisce:

le unità minime di intervento, stabilendo che in assenza di specifiche prescrizioni in proposito l'unità minima di intervento coincide con la singola unità d'uso, intendendosi per unità d'uso la minima unità funzionale atta allo svolgimento completo di una determinata attività.

art. 4

Ai fini della conoscenza dello stato e delle caratteristiche del patrimonio edilizio, ed ai fini della individuazione dei tipi di intervento consentiti su detto patrimonio, il P.P. suddivide l'intero territorio in oggetto in 9 aree analisi-progetto, secondo le perimetrazioni riportate alla Tav. 8 degli elaborati tecnici, ed individua all'interno di dette aree le singole unità edilizie. Intendendosi per unità edilizia il manufatto edilizio nella sua compiutezza architettonica, funzionale e strutturale, quale rilevata allo stato attuale.

Tutte le unità d'uso appartenenti ad una stessa unità edilizia sono assoggettate ai tipi di intervento previsti per la medesima negli elaborati di progetto.

Nel caso di unità d'uso che per compenetrazioni o accorpamenti avvenuti in data anteriore all'adozione del presente Piano, fossero comprese in unità edilizie sottoposte a differenti categorie di intervento, per la determinazione dell'unità edilizia di appartenenza, e quindi per la definizione dell'intervento dell'intera unità d'uso, si fa riferimento al vano scala che serve dette unità d'uso o comunque all'accesso dall'ambiente esterno delle medesime.

In tal caso restano comunque validi, limitatamente alla parte di intervento ad essa pertinente ed ove previsti i vincoli strutturali dell'unità edilizia cointeressata (es. posizione dei solai bucatore sui fronti ecc.).

Nel caso dette compenetrazioni interessino edifici di categoria A (restauro), qualsiasi intervento potrà essere autorizzato solo previo ripristino delle originarie partizioni delle unità edilizie.

art. 5

Ai fini della determinazione dei tipi e dei caratteri dell'edificazione il P.P. individua tre diverse modalità di intervento:

a) edifici, aree o complessi edilizi da conservare:

rientrano in detta categoria le parti del tessuto edilizio che hanno valore storico o monumentale, che il Piano provvede a valorizzare secondo i modi di seguito definiti, nonché quegli edifici o complessi edilizi di recente costruzione la cui demolizione o sostituzione non è coerente con la economia del Piano stesso.

b) edifici da demolire, o con la possibilità di demolizione:

rientrano nella prima categoria gli edifici o manufatti, indicati in cartografia di progetto, la cui presenza è giudicata incompatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio del C.S., nella seconda quegli edifici per i quali lo stato di degrado fisico, in rapporto alle caratteristiche storico-architettoniche degli stessi, è tale da non renderne il recupero fondamentale nella economia complessiva del Piano. Le aree rese libere in seguito a dette operazioni verranno sistemate a verde pubblico, viabilità e parcheggi o a nuova edificazione, sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati grafici;

c) edifici e aree di nuova edificazione:

rientrano in detta categoria le aree libere; o rese libere da demolizione; da riservare a nuova edificazione, la quale deve avvenire in conformità alle caratteristiche dell'edificazione prescritte nelle planimetrie di progetto ed integrate dalle N.T.A. ad esse relative.

art. 6

Tutti gli interventi di conservazione o trasformazione di singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree potranno essere autorizzate esclusivamente nell'ambito delle possibilità di intervento previste dagli elaborati di cui al punto C dell'art. 2 delle presenti norme, integrate per quanto attiene le specificazioni le definizioni i limiti e i modi degli interventi dai relativi articoli delle N.T.A.

Fatte salve specifiche prescrizioni di Piano tutti gli interventi suddetti dovranno risultare coerenti con le norme generali contenute nella presente normativa.

art. 7

Qualsiasi indicazione grafica, anche di progetto, contenuta negli elaborati del presente P.P., qualora non espressamente indicata in termini metrici, va letta con riferimento allo stato di fatto ( es. effettive partizioni catastali, reali altezze edifici ecc.).

NORME GENERALI:

art. 8

Il presente P.P. è finalizzato a:

- l'adeguamento delle caratteristiche igieniche, tecnologiche e funzionali del patrimonio edilizio;
- la tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali del comprensorio in oggetto;
- lo sviluppo e la razionale organizzazione del comprensorio medesimo, e delle attività sociali ed economiche ad esso connesse.

In relazione alle finalità sopra menzionate ogni opera di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione anche parziale, pur nel rispetto dei vincoli relativi ad ogni singola categoria di intervento, dovrà tendere ad adeguare l'unità d'uso in oggetto ai dettami dei successivi artt. 9, 10, 11, 12, 13, che sono invece prescrittivi ed inderogabili per gli interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione previsti dal Piano.

Ogni intervento e opera, salvo specifiche prescrizioni di Piano, dovrà inoltre risultare coerente con l'intero corpo normativo costituente le norme generali.

a) Norme relative alle caratteristiche igieniche e funzionali.

art. 9

Il P.P. fissa, a seconda delle destinazioni delle diverse unità d'uso, le seguenti altezze minime di interpiano:

- unità d'uso a destinazione <u>residenziale</u>	ml. 2,70
- unità d'uso a destinazione uffici	ml. 2,70
- unità d'uso a destinazione artigianale	ml. 2,70
- unità d'uso a destinazione commerciale	ml. 3,00
- vani a servizi igienici, cucine e disimpegni interni alle unità d'uso	ml. 2,40

Per altezze nette inferiori a quelle summenzionate sono ammesse esclusivamente destinazioni a garages, magazzini, soffitte depositi e simili.

In deroga alle altezze minime previste possono essere confermate solo destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente P.P.



art. 10

Ogni intervento dovrà tendere ove necessario ad adeguare la dotazione dei servizi igienici delle singole unità d'uso. A tal proposito ogni unità d'uso a destinazione residenziale dovrà essere dotata almeno di un servizio igienico interno alla unità d'uso medesima, areato anche da cavedio con ventilazione forzata o naturale, e comprendente: lavabo, water, bidet, doccia o vasca, questi ultimi anche in ambiente separato.

art. 11

Ogni intervento dovrà tendere a dotare gli ambienti adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. della necessaria aereazione; ai fini del calcolo del rapporto tra superficie del vano finestra e superficie del piano di calpestio dell'ambiente relativo, tale rapporto non può risultare inferiore ad 1/12.

art. 12

Non sono consentiti locali per abitazioni, salvo gli ingressi e i caposcala, ai piani terreni degli edifici, a meno che il piano di calpestio non abbia orizzonte libero, o il corpo di fabbrica fronteggiante consenta l'illuminazione e l'aereazione con spazio libero antistante corrispondente almeno ai 2/3 della somma delle altezze dei due fronti contrapposti per un'estensione pari almeno al 60% del fronte stesso, o le unità immobiliari interessate siano organizzate su più di un piano di vita (duplex).

In deroga a quanto sopra detto è consentito il mantenimento di destinazione residenziale esclusivamente per abitazioni già esistenti alla data di adozione del presente Piano.

art. 13

Non sono consentite tipologie insediative a monolocale, in tal senso ogni unità immobiliare residenziale dovrà essere composta almeno di una camera, cucina e bagno in vani separati e di vano di disimpegno, e dovrà sviluppare una superficie utile complessiva non inferiore ai 35 mq.

In deroga al presente articolo sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso in atto in data anteriore all'adozione del presente P.P.

b) Norme relative alla tutela delle caratteristiche ambientali e architettoniche.

art. 14

Ne aree libere, o rese libere da demolizioni  
previste dal piano, salvo specifiche prescrizioni, è proi-  
bita qualsiasi opera di edificazione anche di carattere  
provvisorio.

In aree libere, o rese libere da demolizioni  
previste dal piano, salvo specifiche indicazioni  
di Piano, è vietata la formazione di manufatti semlin-  
tearati, con superficie utile non superiore a mq. 15, e af-  
fioranti dalle pareti, con superficie utile non superiore a mq. 15, e af-  
per la costruzione di garages privati o ricoveri per at-  
trezzi. La costruzione di detti manufatti dovrà essere pra-  
ticabile.

art. 15

E' prescritta la demolizione di qualsiasi super-  
fetazione, intendendosi per superfetazione ogni manufatto,  
che nato in data posteriore all'organismo edilizio origi-  
nario non rivesta alcun interesse per la definizione tipo-  
logica dell'organismo medesimo.

Sono altresì definiti quali superfetazioni, tut-  
ti i manufatti precari per la consistenza delle strutture,  
quali: capanni, box e depositi in materiale precario, nonché  
tettoie in eternit, plastica, lamiera e legno.

art. 16

Per tutti gli edifici esistenti o di progetto è  
prescritta la conservazione della tradizionale copertura a  
falde inclinate con tegole a canale incotto. Non è ammes-  
so l'uso di tegole alla marsigliese o di altri materiali,  
né delle coperture a terrazzo, fatte salve eventuali dispo-  
sizioni contrarie contenute negli elaborati di progetto o  
nelle presenti norme.

art. 17

Per qualsiasi intervento è fatto obbligo di man-  
tenere quegli elementi interni ed esterni con caratteristi-  
che tipologiche ed architettoniche di interesse formale,  
storico e costruttivo dei quali, attraverso la prescritta  
documentazione di cui all'art. 75 delle presenti N.T.A.  
sia riconosciuto il valore storico, artistico o ambientale  
Tali elementi sono essenzialmente: soffitti in legno a cas-  
settoni, volte reali o fittizie, murature originarie, moti

vi decorativi sia plastici che dipinti, infissi tipi di pavimentazioni.

art. 18

Per qualsiasi intervento comportante la modifica anche parziale dell'aspetto esterno dei corpi di fabbrica è fatto obbligo di uniformarsi alle caratteristiche compositive, ai colori, alle finiture funzionali e plastico ornamentali, ai materiali costruttivi e di rivestimento, che caratterizzano le facciate delle singole unità edilizie ai differenti piani di vita. E' altresì fatto obbligo di non compromettere il carattere di compiutezza dell'organismo edilizio.

A tal proposito interventi che modificano la quota della linea di gronda, pur se contemplati dagli elaborati di progetto, potranno avere attuazione solo a condizione che non interrompano l'andamento continuo della linea di gronda di ogni singolo edificio.

art. 19

Qualsiasi intervento comportante la modifica o l'apertura ex novo di bucatore sui fronti degli edifici, oltre a risultare coerente con le prescrizioni di cui al precedente art. 18 dovrà sottostare alle specifiche norme contenute nel presente articolo.

- ripresa degli allineamenti fondamentali orizzontali e verticali caratterizzanti la facciata ai vari piani di vita;
- subordinazione di bucatore ex novo e di ampliamenti di bucatore ai piani terreni ai seguenti criteri:

- a) non sono consentite aperture per garages prospettanti su tratti di viabilità individuati dal Piano quali pedonali;
- b) la somma delle bucatore alla quota di calpestio del piano terreno del fronte interessato, computando bucatore esistenti e di progetto, AD INTERVENTO FINITO, non può in alcun caso eccedere il 60% della lunghezza del fronte medesimo.
- c) in ogni caso a livello terra gli ampliamenti di bucatore esistenti e le nuove bucatore non possono eccedere, con riferimento alle destinazioni d'uso degli ambienti relativi, le seguenti dimensioni:
  - garages ml. 2,50
  - negozi, botteghe artigiane, magazzini ecc. ml. 2,50
  - cantine magazzini ecc. ml. 1,80

art. 20

E' prescritta la messa in luce di particolari e lementi decorativi, precisati dall'Amministrazione Comunale quali, cornicioni, stipiti di porte e finestre, lapidi, lesene, pilastri ed altre decorazioni architettoniche inglobate nelle facciate.

art. 21

per gli edifici di categoria A e B, la sostituzione di elementi esterni ed interni irrecuperabili in pietra arenaria selenite ecc., quali capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne deve avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale, essendo vietato l'uso di surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali.

Ove se ne riscontri l'opportunità la stessa prescrizione può essere fatta valere, in sede di commissione edilizia, per la sostituzione di elementi di particolare valore-figurativo presenti su fronti di edifici sottoposti a vincolo di facciata dal presente Piano.

art. 22

Ai fini della salvaguardia dell'integrità fisica del patrimonio edilizio e del decoro dell'ambiente i proprietari di manufatti ricadenti nel C.S. hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi.

In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e, qualora non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere secondo le sanzioni stabilite dal R.E.

art. 23

In caso di crollo o demolizione non autorizzata, o comunque non prevista dal progetto di intervento concesso, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie.

art. 24

Anche al di fuori delle specifiche indicazioni cartografiche il presente P.P. prescrive il mantenimento

ed il restauro di reperti quali, fontane, pozzi, esedre, lapidi, edicole sacre, e di quanto altro negli spazi esterni costituisca documento della storia civile dell'aggregato.

art. 25 (Parzialmente modificato)

E' prescritto per gli elementi di finitura visibili dall'esterno il trattamento con materiali SPECIFICI TRADIZIONALMENTE USATI NELL'EDILIZIA LOCALE

art. 26

Ogni intervento di rifacimento o sistemazione dei fronti edilizi dovrà mantenere inalterate le caratteristiche originarie dei medesimi per quanto concerne tecniche e materiali e non dovrà snaturare le caratteristiche ambientali e costruttive.

A tal proposito l'intonacatura e tinteggiatura è consentita solo quando siano riscontrabili evidenti tracce preesistenti. Sono espressamente esclusi rivestimenti a portina, a piastrelle e a pannelli prefabbricati.

- Per gli edifici di categoria A e B, per gli intonaci è prescritto l'uso di quelli a civile con esclusione dell'intonaco a cemento, dell'intonaco rustico a frattazzo, degli intonaci pietrificanti del tipo terranova, plastico e simili.

art. 27 (aggiunto ultimo comma)

Per quanto attiene le tinteggiature dei fronti esse dovranno adeguarsi ai colori degli elementi preesistenti che caratterizzano la via, o il tratto di essa su cui l'unità edilizia si affaccia. In tal senso, il colore da usarsi deve fare riferimento a:

- recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- valutazione globale di un tratto della strada, nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colore caratterizzanti l'ambiente.

Non sono comunque in alcun caso consentite tinteggiature parziali delle facciate.

NON SONO CONSENTITE TINTEGGIATURE CON MATERIALI PLASTICI O

SINTETICI

art. 28

Tutti gli infissi esterni dovranno essere in legno, dello stesso tipo e colore per l'intera unità edilizia, con esclusione di infissi in alluminio, plastica ecc.

art. 29

Sono ammesse a chiusura delle forature di facciate ai piani superiori esclusivamente persiane in legno di colore scuro apribili ad ante, quando dette chiusure non contrastino col carattere unitario del fronte edilizio. E' espressamente vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale.

..... Approvato .....

art. 30

Per gli edifici di categoria A e B sono vietate al piano terreno le chiusure a serranda ad elementi a fasce di acciaio agganciate.

art. 31

Per tutte le recinzioni è prescritta l'altezza massima di ml. 1,60, dei quali non più di ml. 0,60 / 0 IN

STRUTTURA STRUTTURA MURARIA CONSONA PER MATERIALI E COLORI AL LUOGO, O IN RECINZIONI METALLICHE TRASPARENTI.

Dette recinzioni possono essere sostituite o accoppiate con recinzioni di verde.

art. 32

E' consentita l'apertura di bucatore su recinzioni e muri di cinta, finalizzata a dare funzionalità ai manufatti di cui al secondo comma del precedente art. 14, con esclusione di interventi che interessino la cinta muraria cittadina o comunque parte di essa.

Gli interventi di cui al comma precedente possono essere autorizzati indipendentemente dalle condizioni di cui al punto b) del precedente art. 19, ma comunque entro i limiti previsti al punto c) del suddetto articolo.

art. 33

Fatte salve specifiche prescrizioni di Piano sono vietati i balconi in aggetto e aggetti di qualsiasi tipo su spazi pubblici, salvo quelli di epoca.

art. 34

E' vietata ogni canalizzazione o tubazione esterna sia su pubbliche vie che su spazi interni o cortili, salvo i pluviali e i tubi del gas.

art. 35

Per gli edifici di categoria A e B, fatti salvi i casi regolarmente autorizzati in data anteriore all'adozione del presente P.P., sono vietate insegne a bandiera di qualsiasi tipo e dimensione. Per detti edifici le insegne da installare sulle facciate vanno inserite all'interno dell'apertura originaria (sovraporta); sono pertanto vietate le insegne che coprono in qualunque misura le facciate degli edifici.

art. 36

Fatti salvi i casi regolarmente autorizzati in data anteriore all'adozione del presente P.P., è ammessa unicamente l'installazione di insegne contigue al locale o al manufatto dove si svolge l'attività.

art. 37

E' ammessa l'installazione di insegne anche lontano dal luogo del manufatto che si vuole segnalare o sul quale si vuole fornire una data informazione, purché non abbiano carattere pubblicitario commerciale.

Per dette insegne debbono essere usati materiali, colori, e formati convenzionali, in conformità a specifiche indicazioni progettuali dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' POSSIBILI INOLTRE L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE LUMINOSE ANCHE LONTANO DALLE SEDI FISICHE DEGLI ESERCIZI PRIVATI PURCHE' COLLOCATE ESCLUSIVAMENTE ALL'INTERNO DEGLI SPAZI DI CONCESSIONE PUBBLICITARIA.-

art. 38

Le vetrine vanno inserite all'interno delle aperture evitando emergenze dal filo della facciata.

Eventuali variazioni di bucatore sui fronti per l'inserimento di vetrine sono subordinate alle condizioni di cui al punto b) del precedente art. 19, con la specifica che ai fini del computo della somma delle bucatore il vano vetrina viene in ogni caso computato in base alla sua proiezione verticale sulla quota di cui al punto b) dell'art. 19.

c) Norme relative all'uso del suolo e degli edifici.

art. 39

Le aree libere, o rese libere da demolizioni prescritte dal Piano, sono assoggettate alla specifica destinazione d'uso indicata dal Piano medesimo, dette destinazioni sono distinte in:

- Verde privato: tali aree sono vicolate a giardino, orto, parco. in esse è vietata ogni edificazione, fatti salvi i contenuti del secondo comma dell'art. 14 delle presenti N.T.A.

SONO CLASSIFICATE AREE A VERDE PRIVATO, TUTTE QUELLE AREE COMPRESSE NEL P.P.C.S. LIBERE DA EDIFICAZIONE O RESE LIBERE DA DEMOLIZIONI E CHE NON SIANO ASSOGETTATE A SPECIFICHE PRESCRIZIONI DI PIANO.

- Verde pubblico attrezzato: in esso sono compresi

- 1) i giardini pubblici con o senza attrezzatura di gioco
- 2) zone sportive di quartiere con attrezzature per il gioco dei bambini e l'attività sportiva libera dei cittadini;
- 3) verde di rispetto degli edifici monumentali e di aree urbane di particolare valore, in queste zone è vietato qualsiasi intervento di edificazione.

- Viabilità e parcheggi: in esse sono comprese

- 1) aree da destinarsi ad interventi volti alla razionalizzazione della struttura viabile del C.S., quali ricuciture di tratti carrabili, slarghi ecc.
- 2) aree di servizio a parcheggio pubblico, in dette aree è consentita l'edificazione esclusivamente per quei minimi volumi tecnici o di servizio atti alla funzionalità delle medesime, e solo ove specificamente indicato dagli elaborati tecnici, di volumetrie pubbliche adibite a garages, da assegnarsi anche in diritto di superficie.

art. 40

In conformità con le N.T.A. del vigente P.R.G., e quale specifica delle medesime per gli edifici ricadenti nel C.S. sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

a) Attrezzature pubbliche di scala urbana.

Che comprendono:

- 1) la cultura, con riferimento alle sedi per istituti ed enti che svolgono attività culturali specializzate interessanti l'intero sistema insediativo:



musei, sale per esposizioni, biblioteche specializzate e sale per dibattiti, sempre di livello urbano;

- 2) l'assistenza e la sanità, con riferimento ai poliamulatori, alle strutture specializzate, nonché alle sedi amministrative di Enti sanitari.
- 3) l'istruzione con riferimento alle sedi della scuola media superiore;
- 4) la pubblica amministrazione, con riferimento alle sedi di enti locali e alle sedi di enti pubblici che svolgono funzioni a livello urbano e territoriale;
- 5) il culto.

b) Attrezzature di servizio alla residenza.

Che comprendono:

- 1) l'istruzione, con riferimento alla scuola dell'obbligo compresa la scuola materna;
- 2) i servizi di base per l'assistenza e la sanità, con riferimento agli asili nido ed agli ambulatori di base;
- 3) le sedi delle associazioni e degli enti culturali che operano a livello decentrato e le annesse sale di riunioni dibattiti esposizioni ecc.;
- 4) i centri dei servizi sociali e gli uffici pubblici decentrati di zona e di quartiere, le sedi per le strutture di base nell'associazionismo politico e sindacale;
- 5) i mercati di quartiere e gli spazi commerciali.

c) Residenza ed annessi alla residenza.

Che comprendono:

- 1) unità d'uso a funzione residenziale;
- 2) unità d'uso a funzione integrativa della residenza, garages, cantine, magazzini ecc.

d) Attrezzature economico produttive.

Che comprendono:

- 1) negozi;
- 2) laboratori dell'artigianato di servizio e tradizionale d'arte;
- 3) gli uffici privati, le sedi di società banche ed istituti, le sedi di organizzazioni ed istituzioni

non riconosciute quali Enti di Diritto Pubblico;  
4) le attrezzature ricettive alberghiere e di ristoro, per lo spettacolo e lo svago.

Sono considerate invece incompatibili e come tali non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

e) uffici pubblici, statali e parastatali, con più di 50 addetti, con eccezione delle sedi di Enti Locali e di rappresentanza e partecipazione;

f) esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq., alberghi e pensioni con più di 50 posti letto; salvo quelli preesistenti all'adozione del P.P.

g) opifici industriali, opifici militari e caserme, magazzini di deposito e conservazione, convivenze di ogni tipo, e tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio dell'Amministrazione possono comportare nuovi, consistenti flussi di traffico.

art. 41

Gli interventi di nuova edificazione previsti dal presente P.P. sono assoggettati alla destinazione d'uso indicata negli elaborati tecnici di progetto, e ove non espressamente indicato dovranno avere destinazione e minemente residenziale, con le compatibilità indicate al punto b) del successivo art. 43.

art. 42

Per tutti gli edifici individuati alle tavole di progetto come categoria A, in considerazione delle caratteristiche architettoniche organizzative degli spazi, nonché del ruolo storico culturale da essi svolto all'interno del tessuto urbano sono prescritte destinazioni d'uso conformi a quelle indicate al punto A del precedente art. 40., E' ALTRESI' CONCESSA IN SUBORDINE LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE E QUELLE DI CUI AL PUNTO " d " DELL'ART. 40 PURCHE' VENGANO COMUNQUE SALVAGUARDATI I CARATTERI ARCHITETTONICI DELL'EDIFICIO.

art. 43

Ai fini della tutela della caratteristica residenziale del C.S., fatti salvi i casi di cui al precedente art. 42, qualsiasi intervento non può comportare variazioni di destinazioni d'uso residenziali in atto eccedenti i limiti di seguito elencati, in relazione alle diverse categorie di intervento:

a) per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione non interessante l'intero edificio le variazioni di destinazione

zione in oggetto, sommate ad eventuali destinazioni d'uso non residenziali già in atto ai piani superiori, non possono superare il 20% della superficie LORDE complessiva dei suddetti piani. E SUBORDINANDO LA POSSIBILITA' DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A QUANTO PREVISTO DAI SINGOLI REGOLAMENTI CONDOMINIALI;

Per i medesimi interventi, indipendentemente dai limiti di cui sopra, è consentita altresì la variazione di destinazione d'uso di unità residenziali allocate al piano terra purchè si trovino nelle condizioni di inabitabilità di cui al primo comma del precedente art. 12, e purchè la variazione di destinazione interessi l'intera unità d'uso.

- b). Per interventi di ristrutturazione interessanti interi edifici e di demolizione con ricostruzione, le variazioni di destinazione d'uso di cui sopra possono interessare in aggiunta alle percentuali di cui al primo comma del precedente punto a) anche il 100% dei piani terreni.

In deroga ai limiti fissati dal presente articolo sono sempre consentite variazioni di destinazione d'uso finalizzate, all'insediamento dei servizi pubblici di cui ai punti a), b1), b2), e b3), del precedente art. 40.

LE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, DA RESIDENZA A QUELLE PREVISTI DALL'ART. 40, POSSONO ESSERE AUTORIZZATE FATTO SALVO I REGOLAMENTI CONDOMINIALI, QUALORA LA NUOVA DESTINAZIONE D'USO COMPORTI NOTEVOLE AFFLUSSO DI PUBBLICO, LA STESSA DOVRA' ESSERE UBICATA AL PIANO TERRA O COMUNQUE SE POSTA AI PIANI SUPRAELEVATI DOVRANNO AVERE INGRESSO INDIPENDENTE.-  
art. 44

E' sempre consentita la variazione della destinazione di uso in atto tra destinazioni appartenenti ad una medesima categoria tra quelle indicate al precedente art. 40.

art. 45

E' consentita la variazione di destinazione da non residenziale a residenziale, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 12.

art. 46

E' consentita, per volumi interni all'unità edilizia costituenti annessi alla residenza (cantine, sottotetti ecc.) la variazione di destinazione d'uso, anche a destinazione non residenziale, purchè nei limiti indicati al precedente art. 43, punto b).

art. 47

Non è consentito, salvo i casi espressamente in

dicati dagli elaborati tecnici, la variazione di destinazione d'uso di manufatti edilizi costituenti annessi alla residenza, esterni al corpo di fabbrica. Per detti manufatti qualora non assoggettati a demolizione secondo le prescrizioni del presente Piano, PURCHE' NON ABUSIVI, è consentita la ristrutturazione conseguente ad un diverso uso, ma sempre all'interno della destinazione di annesso alla residenza (es. da deposito a box ecc.)

art. 48

Qualunque variazione di destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione comunale.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

art. 49

Qualsiasi modifica di destinazione d'uso dovrà risultare conforme a quanto previsto dal presente P.P.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

art. 50

Tutti gli interventi di cui al successivo articolo 51 sono ammessi solo ed esclusivamente nell'ambito delle categorie di intervento compatibili con le singole unità edilizie - intendendosi compatibili tutte le categorie inferiori alla massima consentita dal Piano - e comunque:

- ove specificamente indicato, anche mediante richiami ad altri articoli delle presenti N.T.A., compatibilmente con le condizioni di fattibilità;
- ove specificamente indicato, anche mediante richiami ad altri articoli delle presenti N.T.A., secondo i modi tecnici ed attuativi ed entro i limiti quantitativi prescritti;
- in coerenza con eventuali prescrizioni specifiche contenute negli elaborati tecnici di progetto;
- in coerenza con le norme generali delle presenti N.T.A.

a) Definizione degli interventi.

art. 51

Tutti gli interventi di cui al punto a) del precedente art. 5, con riferimento all'art. 31 della L. 457/78, vengono riportati a seconda delle tecniche e dell'ampiezza dell'intervento alle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro;
- Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia.

Come di seguito definiti:

1) Manutenzione ordinaria.

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano riparazione, rinnovamento e sostituzione delle opere di finitura e di completamento, nonché quelle necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono considerate opere di manutenzione ordinaria:

- 1) la pulitura interna ed esterna, la ripresa parziale di intonaci e colorature interne;

- 2) la ripassatura e la parziale sostituzione del manto di copertura;
- 3) la normale riparazione e il parziale e limitato rinnovamento degli impianti igienico sanitari e tecnologici;
- 4) il rifacimento parziale di rivestimenti o pavimenti interni;
- 5) la pulitura, la riparazione, la riverniciatura e l'eventuale sostituzione di parte degli infissi interni ed esterni e di grondaie, pluviali, recinzioni;
- 6) la pulitura e la limitata riparazione alle sistemazioni esterne;
- 7) il rifacimento di pavimenti esterni;
- 8) l'inserimento sottotraccia delle condutture.

2) Manutenzione straordinaria.

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici dell'edificio e delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso di quest'ultime.

Sono considerate opere di manutenzione straordinaria:

- 1) il rifacimento anche totale di intonaci e colorature interne ed esterne, per queste ultime riprendendo le tonalità cromatiche preesistenti;
- 2) la grossa riparazione e l'eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- 3) il rifacimento totale di pavimenti e rivestimenti interni ed esterni (per questi ultimi come al punto 1);
- 4) la creazione o chiusura di aperture interne senza modifiche sostanziali alla distribuzione degli ambienti;
- 5) il rifacimento del manto di copertura ed eventualmente la sostituzione parziale delle strutture di copertura;
- 6) il consolidamento parziale delle strutture di fondazione e di quelle in elevazione;
- 7) l'inserimento parziale e limitato di opere di isolamento ed impermeabilizzazione;

- 8) l'inserimento parziale e limitato di vespai e scan-  
nafossi;
- 9) la riparazione delle opere di sistemazione esterna;
- 10) la grossa riparazione, o l'installazione di un nuovo  
impianto igienico e sanitario purchè nell'ambito del  
la superficie della relativa unità immobiliare e sen-  
za aperture ex-novo di bucatore sui muri perimetrali  
o modifiche delle bucatore esistenti;
- 11) la grossa riparazione o l'installazione di impianti  
di riscaldamento o di condizionamento purchè senza  
alterazioni di volumi, superfici e destinazioni di  
uso delle singole unità immobiliari e senza ricorso  
a volumi tecnici o impianti esterni;
- 12) la grossa riparazione o la installazione di impianto  
di sollevamento idrico o di autoclave alle condizioni  
di cui al punto precedente.

### 3) Restauro. (categoria A)

Si definiscono interventi di restauro quelli volti  
a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la fun-  
zionalità, mediante un insieme sistematico di opere che,  
nel rispetto degli elementi tipologici, formali e struttu-  
rali dell'organismo stesso ne consentono destinazione d'uso  
con esso compatibili. Tali interventi comprendono il con-  
solidamento il rinnovo il ripristino degli elementi costitu-  
tivi dell'edificio, e l'inserimento degli impianti igienico  
sanitari e tecnologici essenziali.

Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino degli aspetti architettonici e delle  
parti alterate e cioè:
  - il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio  
eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto di-  
stributivo originario;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi,  
tra gli altri i portici, le corti, i larghi, gli or-  
ti i giardini i chiostri;
- 2) il consolidamento con sostituzione delle parti non re-  
cuperabili e senza modifiche alle posizioni, quote e

e giaciture dei seguenti elementi strutturali:

- - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originario.
- 3) il consolidamento totale e l'eventuale rifacimento delle strutture di fondazione, nel rispetto degli e l e m e n t i t i p o l o g i c i, formali e strutturali dell'organ i s m o;
  - 4) l'eliminazione delle superfetazioni e sopraelevazion i definite quali parti incongrue all'impianto orig i n a r i o e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - 5) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali e nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Dette opere, costituenti il restauro scientifico, sono riferibili agli immobili che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per particolari pregi o caratteri storici, artistici, o ambientali, sono pertanto riferibili, salvo diverse prescrizioni contenute nelle cartografie di progetto, agli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, e ad essi assimilabili.

#### 4) Risanamento conservativo. (categoria B)

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto sostanziale degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono livelli di funzionalità coerenti con le destinazioni d'uso del medesimo. 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Costituiscono opere di risanamento conservativo:

- 1) il consolidamento totale e l'eventuale rifacimento delle strutture di fondazione, di elevazione e di copertura, nel rispetto degli elementi tipologici



- formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- 2) l'inserimento anche totale delle opere di isolamento e impermeabilizzazione;
  - 3) l'inserimento anche totale di vespai e scannafossi;
  - 4) il rinnovo anche totale di tutta o parte della sistemazione esterna;
  - 5) la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi, scale), fatiscenti o instabili, anche con l'uso di tecnologie e materiali contemporanei, ma senza modifiche a quote e giaciture, e comunque in coerenza con le prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.
  - 6) la demolizione e la costruzione di tramezzi interni non portanti e la chiusura o apertura di bucaure di modeste dimensioni sui muri interni, anche strutturali, purché finalizzate ad un sostanziale miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie delle singole unità d'uso;
  - 7) l'apertura di lucernai di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente, ed esclusivamente volti ad adeguare le condizioni igieniche dei sottotetti abitabili ai dettami del precedente art. 11. Detti interventi sono comunque subordinati alle condizioni di fattibilità di cui al successivo art. 53, e devono essere realizzati entro i limiti e secondo i modi tecnici di cui al successivo art. 61;
  - 8) il ripristino di bucaure sui muri perimetrali delle quali esistano evidenti tracce, e che non alterino il carattere unitario dei fronti;
  - 9) la grossa riparazione, o la integrazione, o l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento o condizionamento, anche attraverso la modifica della superficie di una o più unità immobiliari;
  - 10) la grossa riparazione, l'integrazione o l'installazione di un nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave, anche attraverso la modifica di una o più unità immobiliari;
  - 11) la modifica o l'apertura ex novo di vani finestra prospettanti su chiostrine e cavedi, esclusivamente volti ad adeguare le condizioni igieniche dei relativi vani di pertinenza ai dettami del precedente art. 11 e comunque in coerenza con i contenuti del precedente art. 17.

— Dette opere costituiscono risanamento igienico e tecnologico e sono finalizzate alla realizzazione completa dalla integrazione dei servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi preesistenti, ma qualora indispensabile, e limitatamente ai punti 9) e 10) anche modificando le superfici di una o più unità d'uso nell'ambito di uno stesso edificio.

— Ai soli fini dell'applicazione della L. 457/78 e delle altre leggi nazionali e regionali in materia, detti interventi sono equiparati a quelli di categoria A.

5) Ristrutturazione edilizia.

— Si definiscono interventi di ristrutturazione e edilizia quelli volti a trasformare l'organismo edilizio 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 e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

— Gli interventi suddetti, a seconda dell'incidenza delle modifiche sull'organismo edilizio originario vengono riportati a tre categorie.

5a) Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico.  
(Categoria C1)

— Opere che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico, sanitario e tecnologico con modifiche anche incidenti sugli elementi orizzontali e verticali strutturali, limitatamente ai punti di seguito citati e comunque nella tutela delle caratteristiche tipologiche fondamentali delle singole unità immobiliari e degli organismi edilizi complessivi.

— Detti interventi comprendono:

- 1) la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazioni di volumi e superfici delle stesse, attraverso modifiche degli elementi verticali non strutturali, nel rispetto dei caratteri tipologici fondamentali dell'unità immobiliare;
- 2) la demolizione parziale o totale, e la modifica di quota di elementi orizzontali non strutturali (controsoffitti);
- 3) la traslazione di elementi orizzontali strutturali (solai), senza modifica della linea di gronda, al fi

ne di adeguare le altezze di interpiano ai dettami di cui al precedente art. 9. Detto intervento solo ed esclusivamente subordinatamente alle condizioni di fattibilità di cui al successivo art. 54, nei limiti di cui all'art. 62, in coerenza con le prescrizioni del precedente art. 17.

4) l'incremento volumetrico dell'unità edilizia, conseguente al rialzamento dell'ultimo piano dell'edificio finalizzato all'adeguamento di unità immobiliari già abitate alle altezze minime di cui al precedente art. 9. Detto intervento è subordinato alle condizioni di fattibilità di cui al successivo art. 55, e va eseguito nei limiti e secondo i modi tecnici e attuativi di cui ai seguenti art. 63 e 67, e comunque coerentemente con le prescrizioni del precedente art. 18;

5) la modifica del sistema distributivo verticale (scale), interno alle singole unità immobiliari organizzate su diversi piani di vita, finalizzata al miglioramento delle caratteristiche funzionali delle unità immobiliari medesime;

6) la sostituzione delle coperture a terrazzo con coperture a falde inclinate, finalizzata alla ricomposizione delle caratteristiche ambientali del C.S., secondo i modi indicati al successivo art. 64;

7) ( ..... abolito ..... )

8) la modifica o l'apertura ex novo di vani finestra volti ad adeguare le condizioni igieniche dei relativi ambienti di pertinenza. Detto intervento è subordinato alle condizioni di fattibilità di cui al successivo art. 53, e va comunque realizzato nel rispetto delle norme di cui agli art. 18 e 19 delle presenti N.T.A.;

9) la modifica delle bucatore per vani finestra in atto sui fronti degli edifici, finalizzata alla ricomposizione dell'unità architettonica dei fronti stessi, attraverso la ricucitura degli allineamenti orizzontali e verticali fondamentali, nel rispetto delle norme di cui agli articoli 18 e 19 delle pre

senti N.T.A., e alle condizioni che non distruggano o occultino particolari architettonici di cui ai precedenti art. 17 e 20;

10) la ristrutturazione conseguente a variazione di destinazione di volumi ai piani superiori delle singole unità edilizie, subordinatamente alle condizioni di fattibilità di cui al successivo art. 57;

11) la ristrutturazione ed eventuale variazione di destinazione d'uso di volumi ai piani terreni delle singole unità edilizie per la costituzione di residenze, esercizi commerciali, botteghe garages, cantine ecc. ed eventuali ampliamenti o aperture ex novo di bucaure sui fronti volte a dare funzionalità ai suddetti ambienti, subordinatamente alle condizioni di fattibilità indicate al successivo art. 58 ed in coerenza con i precedenti art. 12, 17, 18, 19, 20;

5b) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

(Categoria C2)

Opere che comportino la modifica dell'organizzazione tipologica, delle singole unità immobiliari, non che la trasformazione dei caratteri distributivi, funzionali e architettonici dell'organismo edilizio nel suo complesso, fino al completo svuotamento dell'involucro edilizio e alla modifica delle partizioni in atto di unità d'uso e di piani di vita, senza modifiche alle aree di sedime e alle linee di gronda, fatti salvi i casi di cui al punto 4 della precedente categoria C1.

Detti interventi comprendono:

- 1) la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari attraverso modifiche agli elementi verticali non strutturali, fino alla definizione di unità immobiliari in tutto o in parte diverse dalle originarie, per caratteristiche tipologiche e distributive;
- 2) la modifica della partizione dell'insieme in unità d'uso diverse, eventualmente anche per numero, da quelle in atto, e l'eventuale modifica del sistema di accessibilità verticale ed orizzontale dell'insieme finalizzata alla razionalizzazione dell'impianto distributivo. Detto intervento subordinato alle prescrizioni di cui al precedente art. 13.

3) la traslazione delle strutture orizzontali fino al completo svuotamento dell'involucro edilizio che porti eventualmente anche ad un aumento dei piani di vita, con conseguente trasformazione delle buca-  
ture sui fronti, ma senza modifiche alla posizione della linea di gronda. Detto intervento subordinato alle condizioni di fattibilità di cui al successivo art. 59 viene assimilato giuridicamente e normativamente ad una demolizione con ricostruzione.

5c) Ristrutturazione edilizia con ridefinizione delle sagome. (Categoria C3)

Opere che comportino sostanziali modifiche, volumetriche e formali dell'organismo edilizio, volte a dare carattere di completezza funzionale e architettonica al medesimo, fino alla definizione di una unità edilizia completamente diversa dalla originaria.

Detti interventi a seconda delle specifiche prescrizioni contenute negli elaborati di progetto del presente P.P. possono avere le seguenti caratteristiche:

- a) modifica dell'area di sedime dell'edificio con conseguente incremento volumetrico;
- b) traslazione della linea di gronda dell'edificio con conseguente incremento volumetrico e modifica del numero dei piani di vita.

Detti interventi sono comunque assoggettati alle norme generali ed inoltre per il punto a) la copertura del corpo aggiunto dovrà costituire superficie unica con le falde del corpo edilizio principale (1), per il punto b) non sono consentite modifiche di inclinazioni delle falde rispetto all'esistente, fatti salvi i casi di cui al punto 7, categoria C1.

E' espressamente consentita la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico, sia per l'ampliamento delle unità d'uso in atto, che per la costituzione di nuove unità d'uso, in quest'ultimo caso compatibilmente con le prescrizioni dei precedenti art. 12 e 13.

b) Condizioni di fattibilità degli interventi.

art. 52

Tutti gli interventi di cui al precedente articolo facenti richiamo ai successivi articoli che vanno dal

---

(1) fatte salve specifiche prescrizioni di Piano

53 al 58 , anche se previsti dagli elaborati di progetto, possono essere autorizzati solo subordinatamente al sussistere dell'insieme delle condizioni di volta in volta contemplate nei singoli suddetti articoli .

art. 53

Detti interventi sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

- che i vani interessati allo stato di fatto o di progetto, nel caso di ristrutturazioni, abbiano un rapporto vano finestra superficie di calpestio, inferiore ad 1/12;
- che i vani interessati abbiano altezza abitabile come da precedente art. 9 o comunque la conseguano contestualmente, in seguito a ristrutturazioni autorizzabili ai sensi del presente P.P.

art. 54

Detti interventi sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

- che almeno uno dei piani interessati non abbia in tutto o in parte altezza conforme ai minimi prescritti al precedente art. 9.

- che l'intervento non alteri il numero dei piani di vita dell'edificio.

art. 55 (..... Abolito.....)

art. 56

Detti interventi sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

- che la falda abbia andamento inclinato continuo per un minimo di ml. 13, misurati in proiezione orizzontale, oppure andamento continuo per un minimo di ml. 8 misurati in proiezione orizzontale ed inclinazione inferiore al 25%;
- che non alteri l'andamento continuo della linea di gronda/o di colmo dell'unità edilizia, in detto caso l'intervento è autorizzabile solo assoggettandolo ai modi di attuazione di cui al successivo art. 67;
- che gli interventi non comportino in alcun caso costituzione di nuove unità immobiliari, o modifica di destinazione d'uso dei sottotetti.

art. 57

Detti interventi sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

- che gli ambienti abbiano altezza conforme alle norme di cui al precedente art. 9, o comunque possano adeguarla contestualmente senza interventi che modifichino la linea di gronda, o la giacitura delle falde di copertura;
- che per renderli funzionali non sia necessario modificare il sistema di accessibilità verticale, se non per quanto attiene a quello interno a singole unità immobiliari.

art. 58 (..... Abolito.....)

art. 59

Detti interventi, quando comportino aumento dei piani di vita, sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

- che non sussistano vincoli di facciata su neanche uno dei fronti principali dell'edificio;
- che tutte le unità d'uso conseguenti all'intervento, a seconda della loro destinazione, risultino conformi alle altezze minime di cui al precedente art. 9.

b) Modi tecnici degli interventi.

art. 60

Tutti gli interventi di cui all'art. 51, facenti riferimento ai successivi articoli che vanno dal 61 al 65, dovranno attenersi alle modalità tecniche, nonché ai limiti di volta in volta indicati nei singoli suddetti articoli.

art. 61

Gli interventi di cui al punto 4/7 del precedente art. 51 dovranno risultare tecnicamente conformi alle seguenti prescrizioni:

- gli infissi non dovranno in alcun modo emergere dal piano di copertura esistente;
- la misura della proiezione orizzontale di dette aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie dei rispettivi ambienti di pertinenza, e ciascuna apertura non può superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq. 1,40.



art. 62

La traslazione di elementi strutturali di cui al punto 5a/3 del precedente art. 51, non può eccedere i cm. 30, e non può comunque comportare modifiche alle aperture in atto sui fronti, fatte salve quelle consentite da altre casistiche di intervento previste dalle presenti N.T.A. .

art. 63

Gli interventi di cui al punto 5a/4 del precedente art. 51, devono risultare tecnicamente conformi alle seguenti prescrizioni:

- la linea di gronda potrà essere traslata entro i limiti strettamente indispensabili al conseguimento delle altezze minime di cui al precedente art. 9, e comunque entro il limite massimo di cm. 60;
- sono previsti 2 tipi di intervento:
  - a) traslazione della linea di gronda, a parità di quota della linea di colmo, in questo caso le falde non possono avere ad intervento attuato pendenza inferiore al 30%;
  - b) traslazione parallela delle falde di copertura, senza dunque modifica alle inclinazioni, con ricucitura prescrittiva delle falde alla linea di colmo.

art. 64

Gli interventi di cui al punto 5a/6 del precedente art. 51 devono risultare tecnicamente conformi alle seguenti prescrizioni:

- per completamenti parziali di coperture a falde inclinate già in atto si dovrà curare, nelle giaciture e nei materiali la continuità dei piani di copertura esistenti
- per la costruzione ex novo di coperture a falde inclinate l'orientamento delle falde dovrà tener conto dell'orientamento delle coperture degli edifici contermini e, in assenza di specifiche prescrizioni di Piano la linea di gronda non potrà avere quota eccedente i 90 cm. rispetto all'altezza, precedente all'intervento, dell'edificio in oggetto;
- l'inclinazione delle falde non potrà risultare inferiore al 25% e superiore al 40%, salvo i casi di completamenti di cui al primo punto del presente articolo.

art. 65

( .....Abolito.....)

c) Modi di attuazione.

art. 66

Gli interventi di cui al precedente art. 51, salvo quelli contemplati al seguente art. 67, si attuano per intervento edilizio diretto riferito alle singole unità d'uso, in detto caso è d'obbligo la progettazione unitaria relativa all'unità minima di intervento, pari all'intera unità d'uso.

art. 67

Gli interventi di cui al precedente art. 51, si attuano per intervento edilizio diretto per più unità d'uso solo:

- nel caso in cui gli interventi comportino necessariamente la modifica delle partizioni delle unità d'uso in atto (diversa ripartizione degli alloggi, traslazione dei solai di interpiano ecc.);
- nel caso degli interventi di cui ai punti 5a/4 e 5a/7, qualora l'intervento sulla singola unità d'uso contrasti con quanto contemplato al terzo punto dell'art. 55 e al secondo punto dell'art. 56, in detto caso l'unità minima di intervento corrisponde al complesso delle unità d'uso necessario a rendere l'intervento medesimo conforme ai contenuti dei suddetti punti.
- nel caso di edifici classificati negli elaborati di Progetto con categoria A, per i quali l'unità minima di intervento corrisponde all'intera unità edilizia.

Nei casi contemplati al presente articolo è d'obbligo la progettazione unitaria relativa a tutte le unità d'uso interessate, nonché la simultaneità dell'intervento.

FORME RELATIVE ALLE DEMOLIZIONI E NUOVE EDIFICAZIONI

art. 68

In aggiunta agli interventi di cui all'art. 51 delle N.T.A. il P.P. prevede interventi di demolizione e di nuova edificazione da attuarsi conformemente alle indicazioni degli elaborati grafici di progetto ed alle definizioni e specificazioni, inerenti la simbologia di progetto per la nuova edificazione contenute all'art. 72.

a) Definizione degli interventi

art. 69

Per gli edifici per i quali è prevista la demolizione senza ripartizione detta operazione è da intendersi prescrittiva e le aree di sedime dovranno essere destinate allo specifico uso indicato nelle tavole di progetto del presente P.P.

art. 70

art. 70

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, sono da intendersi compatibili con tutti gli interventi di cui al precedente art. 51, salvo i casi in cui la demolizione risulti prescrittiva e per i quali in assenza di demolizione possono essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non sono consentite modifiche di destinazione d'uso.

Le ricostruzioni di cui sopra, fatte salve eventuali specifiche destinazioni contrarie contenute negli elaborati di progetto, dovranno essere comunque conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) non sono consentite modifiche all'area di sedime
- b) non sono consentiti incrementi di altezza rispetto agli edifici preesistenti
- c) non sono consentiti incrementi rispetto alle volumetrie preesistenti
- d) è d'obbligo la copertura a falde inclinate, ricoperta in cotto, con pendenza non superiore al 40%
- e) è consentito l'impiego di materiali e schemi tipologici e compositivi che denuncino la contemporaneità dell'intervento purchè in manufatto edilizio nel suo complesso risulti appropriatamente inserito nell'ambiente circostante

- f) la demolizione potrà essere autorizzata solo contestualmente all'inizio dei lavori di nuova edificazione
- g) salvo prescrizioni contrarie le destinazioni d'uso dovranno eminentemente essere residenziali conformemente a quanto indicato al punto b) del precedente articolo 43.

#### art.71

In aggiunta alla nuova edificazione conseguente a demolizione sono previsti come specificato negli elaborati di progetto interventi di nuova edificazione, detti interventi sono riportabili alle seguenti due categorie:

- a) riedificazione su pianta preesistente, in detto caso non è consentita la modifica dell'area di sedime
- b) interventi di edificazione ex novo.

Detti interventi da attuarsi conformemente alle indicazioni grafiche contenute negli elaborati di progetto dovranno comunque essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) rispetto delle prescrizioni di cui ai punti d) ed e) e g) del precedente art. ~~43~~ <sup>20</sup>
- b) non è consentito salvo specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto la ricucitura funzionale con unità edilizie contigue
- c) è consentito, anche se non specificatamente indicate la costituzione di volumetrie interrato o seminterrate inserite nelle unità edilizie di progetto purchè a destinazione non residenziale.

b) Definizioni e specificazioni inerenti la simbologia di progetto per le nuove edificazioni

#### art.72

Le definizioni e specificazioni contenute nel presente articolo hanno valore esplicativo rispetto alle operazioni previste dal P.P., siano esse operazioni di edificazioni ex novo o di completamenti di unità edilizia esistenti

- a) filo fisso: filo obbligatorio sul quale si deve attestare la linea di fabbrica, salvo specifiche prescrizioni di piano, fa riferimento a confini catastali o ad allineamenti con edifici contigui
- b) filo regolatore: limite invalicabile della linea di fabbrica, che si può tuttavia attestare in posizione arre

trata rispetto al medesimo, qualora non espresso in termini tecnici fa riferimento a confini catastali o ad allineamenti con altri edifici. Nel caso di interventi di cat. C3 i muri di nuova edificazione dovranno risultare paralleli al contrapposto fronte preesistente.

- c) vincolo di facciata: detto vincolo non preclude interventi di restauro sulla facciata tendenti a ripristinare elementi architettonici inglobati nella medesima, nonché limitate modifiche alle aperture in atto finalizzate alla ricomposizione delle caratteristiche architettoniche della medesima
- d) allineamento prescrittivo della linea di gronda: l'altezza di progetto della linea di gronda si deve attestare esattamente all'altezza della linea di gronda dell'edificio indicato mediante freccia nei profili regolatori
- e) altezze di progetto con riferimento metrico: l'altezza dell'edificio misurata alla linea di gronda non può eccedere quella indicata in termini metrici, può tuttavia risultare inferiore
- f) altezze di progetto con riferimento di gronda: l'altezza dell'edificio misurata alla linea di gronda non può eccedere la linea di gronda dell'edificio indicato mediante freccia nei profili regolatori, può tuttavia risultare inferiore;

per i casi di cui ai punti d) e) ed f) l'altezza di progetto della linea di gronda dei fronti non indicati nei profili regolatori si intendono attestate sul piano orizzontale che congiunge i due fronti contrapposti all'edificio in oggetto.

NORME RELATIVE AI MANUFATTI ANNESSI ALLA RESIDENZA.

art. 72 bis

Per i manufatti posti esternamente alle unità edilizie, anche se ad esse contigui, (box, magazzini, depositi ecc.), in aggiunta alle opere attinenti la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il consolidamento sono consentite le seguenti opere di ristrutturazione:

- trasformazione delle coperture in piano in coperture a falde inclinate, con falda unica o duplice e con manto di copertura in cotto;
- modifica o apertura ex novo di vani porta sui fronti dei manufatti, anche in deroga alle limitazioni relative al dimensionamento dei suddetti vani, contenute nella normativa generale;
- completaristrutturazione interna ai singoli manufatti.

Le suddette operazioni non potranno comunque comportare modifiche all'area di sedime, incrementi volumetrici calcolati alla linea di gronda, o cambi di destinazione di uso se non interni alla categoria C2 art. 40 delle N.T.A. (è consentito ad esempio il cambio di destinazione da magazzino a garage ecc.).

NORME PARTICOLARI RELATIVE AI PIANI DI RECUPERO E AGLI INTERVENTI PUBBLICI

art.73

Gli interventi assoggettati a Piano di recupero ai sensi dell'art.28 della legge 457/78 dovranno rifarsi ai criteri di massima elencati al presente articolo con riferimento alle lettere che contrassegnano detti interventi nella cartografia di progetto.

- a) riqualificazione dell'area in oggetto con funzioni pubbliche legate alla cultura od al tempo libero. Unità minime di intervento corrispondenti alle unità edilizie n.1 e n.2 ed alla restante area delimitata in cartografia, in detta ultima area è prevista la possibilità di costituzione di volumetrie da definirsi in sede di definizione progettuale al Piano di recupero.
- b) costituzione di volumetria ad un piano, a destinazione di servizi sociali o di quartiere di cui ai punti a) e b) del precedente articolo 40, con possibilità di copertura praticabile correlata con la sovrastante Via Nazario Sauro. Possibilità di aggetto non superiore a m. 1,50 sulla via Cesare Battisti e possibilità di accesso dalla medesima Via tramite struttura verticale di collegamento. Unità minima d'intervento, intera area
- c) riqualificazione, mediante ristrutturazione dei manufatti edilizi, con destinazione pubblica a livello urbano, da definirsi all'interno delle funzioni di cui al punto a) del precedente art.40. La ristrutturazione non potrà modificare i volumi esterni degli edifici, sono consentite modifiche alle partizioni interne sia verticali che orizzontali finalizzate a rendere l'unità edilizia alle nuove esigenze d'uso.

art.74

Sulle aree indicate alla tavola 15 del presente P.P. come "aree a parcheggio pubblico con volumetrie annesse" potranno essere costruiti box per un numero non superiore a 6 e con superficie utile non eccedente i mq.18 per ciascun box. Dette strutture subordinate a progetto ed attuazione unitaria per ciascuna delle aree individuate non potranno comunque superare l'altezza di ml. 2,20 alla linea di gronda e dovranno avere copertura a falda inclinata unica con pendenza non inferiore al 25%.

VARIE

art.75

Per gli interventi autorizzabili ai sensi del presente P.P. al fine di ottenere la concessione o la autorizzazione devono essere presentate i seguenti elaborati riferiti alle unità minime d'intervento quali definite nelle presenti N.T.A.

a) per interventi di nuova edificazione:

- 1) planimetrie in scala 1:50 con indicazioni precise e particolari tecnici nella scala 1:20, del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, ecc., con specificazioni delle destinazioni d'uso previste ai vari piani di vita;
- 2) prospetti e sezioni in scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici nella scala 1:20), delle coperture, ecc.;
- 3) particolari architettonici-esecutivi nella scala 1:20 a seconda delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.

b) per interventi sul patrimonio edilizio esistente, in aggiunta agli elaborati di cui sopra, dovrà essere presentata la seguente documentazione riferita all'unità minima d'intervento:

- 1) rilievo dello stato di fatto nelle scale 1:100 o 1:50 (piante), 1:50 (prospetti e sezioni), 1:20 (particolari architettonici costruttivi, composto da:
  - a) rilievo stratigrafico dei vari piani di vita, coperture e sotteranei compresi, scala 1:100 o 1:50;
  - b) rilievo delle facciate e dei fronti interni o retrostanti, scala 1:50, solo nel caso di interventi che comportino modifiche ai fronti degli edifici, in questo caso il rilievo va esteso a tutto il fronte dell'unità edilizia interessata all'intervento;
  - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali scala 1:100 o 1:50
- 2) documentazione storico e storiografica del monumento per la sola categoria A : planimetrie, piante,



rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca ecc.

- 3) rilievo a semplice contorno per le categorie A e B piante, alzati e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia od elemento architettonica palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo, scala 1:50;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio dell'esterno, dell'interno e dell'insieme;
- 5) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso ai vari piani di vita e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi d'intervento previsti dal Piano.

art. 76

Qualsiasi intervento comportante modifiche dell'assetto esterno delle unità edilizie o delle singole unità immobiliari è autorizzabile fatti salvi i diritti dei terzi.

art. 77

Per quanto non specificato nelle presenti norme valgono le indicazioni del regolamento edilizio comunale e le leggi regionali e nazionali.