

Art. 26 - Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla Zona Urbana Centrale Storica

1 Nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000, con esclusione della zona urbana centrale storica, sono indicati:

1) gli "edifici di particolare interesse storico" classificati per gruppi di appartenenza (campitura nera);

2) le aree di "pertinenza storica" relative agli edifici del precedente punto (linea nera continua);

3) gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" (tratto nero continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico o in continuità visiva con esso).

Le informazioni riportate sulle tavole in scala 1:2000 completano e prevalgono su quelle riportate in scala 1:5000.

2 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal piano in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza:

3 1) EDIFICI DI GRAN PRESTIGIO

comprendono:

residenze reali, edifici storici del governo e servizi, ville con parco di carattere rappresentativo, chiese, ecc.

4 2) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO

comprendono:

edifici residenziali, collegi, convitti, conventi, palazzine, ville, villini e "vigne" con giardino, chiese, ecc.

5 3) EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE

comprendono:

edifici residenziali, edifici industriali, edifici rurali, complessi residenziali di edilizia pianificata, ecc.

6 4) EDIFICI DI VALORE DOCUMENTARIO

comprendono:

edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc.

7 5) EDIFICI E MANUFATTI SPECIALI DI VALORE DOCUMENTARIO

comprendono:

impianti sportivi, ponti, edifici per funzioni eccezionali (Palazzo del Lavoro, TO-Esposizioni, ecc.)

8 Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente nelle zone storico ambientali, sono riconosciuti dal piano in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un'unica categoria.

9 Gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

10 Esterno degli edifici su spazi pubblici

comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.

11 Sistema distributivo

comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).

12 Cortili (intesi come "aree di pertinenza delle costruzioni" come definite all'art. 2, comma 47, punto 29), giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

13 Interno dei corpi di fabbrica

comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

Tipi di intervento

14 Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento".

Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferiti alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, fatto salvo quanto specificato all'art. 4 comma 43ter, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A..

15 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le definizioni contenute nei punti 1 e 2 dell'allegato A. Per gli edifici o le parti di essi soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A. Non è ammessa la demolizione totale o la sostituzione edilizia.

16 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale.

Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è in questi casi sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo.

L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

Tabella dei tipi di intervento – Art. 26

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Gruppi di edifici di particolare interesse storico				
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	RES	RES
2. Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS
3. Edifici di valore storico-ambientale	RIS	RIS	RIS	RIE
4. Edifici di valore documentario	RIS	RIE	RIS/RIE*	RIE
5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note: RES: Restauro conservativo

- RIS: Risanamento conservativo

- RIE: Ristrutturazione edilizia

secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5

(*) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 19)

(**) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 18)

17 Negli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 e nei rustici facenti parte dei fabbricati compresi nel gruppo 2 è ammesso il recupero a fini residenziali degli spazi coperti e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per la

funzione accessoria alla residenza.

Il conseguente incremento di SLP è in questi casi sempre ammesso.

Gli interventi non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio.

18 Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali.

Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante.

19 All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico".

E' invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

Il recupero delle parti demolite può avvenire, entro il limite della quantità di S.L.P. esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'allegato A, dove tipo di intervento è ammesso (Tabella dei tipi di intervento).

Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico ed architettonico dell'ambiente. L'altezza dei fabbricati interni ai cortili non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili.

Per gli edifici di valore documentario appartenenti al gruppo 4, tali interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare il recupero delle parti di valore storico architettonico da attuarsi secondo le prescrizioni del risanamento conservativo.

Le modalità di utilizzazione delle S.L.P. derivanti dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal piano, sono descritte nell'allegato A (ristrutturazione edilizia).

20 Le prescrizioni dell'allegato A relative agli edifici caratterizzanti il tessuto storico si estendono anche alle maniche e agli edifici interni al cortile che risultino parte integrante dell'edificio principale e che presentino caratteri storici e architettonici analoghi.

21 In tutti gli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia (allegato A).

Il progetto riguardante l'edificio o parte di esso deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.

ALLEGATO A

2. Interventi di manutenzione straordinaria

2.0 Obiettivi

1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la **caratterizzazione storicamente consolidata**, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate o di quelle incongrue asportate con elementi di disegno e materiali coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.

2 Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:

- a) **documentazione fotografica** delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
- b) **rilievo quotato in scala 1:50** esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei **materiali esistenti** e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
- c) **progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni** degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
- d) relazione di rilievo e di progetto.

3 Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria relativa alle 4 parti degli edifici, oltre alle opere elencate al precedente punto 1 (manutenzione ordinaria), le seguenti opere:

2.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

4 a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate e non più recuperabili, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.

5 b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.

6 c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio.

7 d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

8 e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.

Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio, o di quelli originari o storicamente consolidati.

9 f) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

10 g) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico architettonici dell'edificio.

11 h) Sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

12 i) Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.

13 l) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.

14 m) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.

15 n) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

16 o) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).

Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e

dell'edificio nel suo complesso. Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

17 p) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura.

I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica.

18 Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

19 q) Costruzione di intercapedini interrate sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo).

20 r) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

2.2 Sistema distributivo

21 a) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.

22 b) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.

23 Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.

24 c) Inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate e bussole di separazione tra androne e scala, ecc.). Tali elementi devono essere risolti in modo congruente con il disegno architettonico degli ambienti.

25 d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, sopalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).

26 e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne, senza alterare parti o ambienti architettonici di pregio.

2.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

27 a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.

28 b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.

29 c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.

30 d) Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.

Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'edificio e dell'ambiente

31 e) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

32 f) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

g) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

33 h) Coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico mantenendo le quote di imposta e di colmo della copertura.

Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

Limitati additamenti (Aggiunta, accrescimento, aumento) per la realizzazione di volumi tecnici devono essere risolti in modo coerente con il disegno dell'edificio.

34 i) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.

35 l) Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.

36 m) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrate con i ripristini di cui ai

punti precedenti.

37 n) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

38 o) E' ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi e pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

2.4 Interno dei corpi di fabbrica

39 a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi.

40 b) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.

41 c) Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

4. Interventi ammessi su edifici o parti per i quali e' previsto nella tabella dei tipi di intervento (art.10 e art.26) il risanamento conservativo.

4.0 Obiettivi

1 Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legame con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.

2 Per le opere di risanamento conservativo occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:

a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.

d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.

e) relazione di rilievo e di progetto.

Rientrano negli interventi di risanamento conservativo relativo alle 4 parti dell'edificio, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2 (manutenzione ordinaria e straordinaria) le seguenti opere:

4.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

3 a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.

4 b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato o di quello degli elementi sostituiti se coerenti e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

5 c) Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio.

Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio.

Le modifiche non devono comunque alterare l'immagine, ne' i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.

6 d) Modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione di nuove vetrine e nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio.

Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio.

7 e) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

f) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.

g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.

h) E' ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno

architettonico dell'edificio.

8 i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al punto e).

4.2 Sistema distributivo

9 a) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.

10 b) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale.

Tali scale e ascensori devono essere collocati, **per quanto possibile**, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

11 c) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei vuoti dei vani scala esistenti, senza compromettere elementi architettonici di pregio

4.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

13 a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.

14 b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

15 c) Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.

16 d) Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge e balconi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno, se compatibili con il disegno architettonico e senza alterare in maniera irreversibile i caratteri dell'edificio.

17 e) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

18 f) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

19 g) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.

20 h) Rifacimento di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

21 i) È ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.

22 l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, purché realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri architettonici degli edifici, della creazione di nuovi abbaini e dell'eliminazione o riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f).

23 m) Realizzazione di autorimesse interrato, purché:

- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, anche a scomparsa) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi di cortile;

24 - le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (lastricati di gneis, selciati di ciotoli, cubettatura in graniti e porfidi, ecc.).

25 n) Eliminazione o riplasmazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

4.4 Interno dei corpi di fabbrica

26 a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassettoni lignei)

27 b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

28 c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove

necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).

29 d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.

30 e) Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.

31 f) E' ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

5. Interventi ammessi su edifici o parti per i quali e' prevista nella tabella dei tipi di intervento (art.10 e art.26) la ristrutturazione edilizia.

5.0 Obiettivi

1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti minori nella zona centrale storica (evidenziati nella tavola in scala 1:1000), al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.

2 Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio della concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:

a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.

d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.

e) relazione di rilievo e di progetto.

3 Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia relativa alle 4 parti dell'edificio, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4 (manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo) le seguenti opere:

5.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

4 a) Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o crollati in congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano.

5 b) Sostituzione e rinnovamento degli elementi e delle finiture costitutive del fronte dell'edificio con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

6 c) Ricomposizione parziale della fronte in modo congruente con la caratterizzazione storica del tessuto edilizio e dell'ambiente circostante.

7 d) Modificazioni parziali dei volumi e della superficie nel rispetto delle indicazioni di Piano solo con un progetto esteso all'intera cellula edilizia.

8 e) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.

9 f) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità con le prescrizioni del regolamento edilizio.

5.2 Sistema distributivo

10 a) Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale, ascensori).

11 b) Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

12 c) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori.

Le nuove scale e gli ascensori devono essere realizzati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

5.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

13 a) Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali,

dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di cortile o giardino.

14 b) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (comunque non superiori a cm. 40).

Per gli edifici con fronte su spazi pubblici soggetta a restauro o risanamento conservativo, gli interventi sulle coperture verso cortili o spazi privati non possono variare la linea di colmo e non devono compromettere o pregiudicare il recupero dei caratteri formali e strutturali del tetto con affaccio su spazi pubblici.

15 c) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.

16 d) Inserimento di vie di corsa esterne per ascensori, se compatibili con i caratteri storico architettonici degli edifici e degli spazi di cortile.

17 e) Recupero della S.L.P. esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi. Il recupero della S.L.P. demolita si effettua mediante riplasmazione dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle NUEA per i diversi gruppi di edifici (art.10 e art.26), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti.

18 Il recupero della SLP deve avvenire a favore della residenza e, limitatamente ai piani terreno e interrato, anche per attività di artigianato di servizio.

19 Contestualmente alla riplasmazione dei volumi con recupero di SLP deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SLP recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.

20 Gli interventi sopradescritti devono essere realizzati con un disegno delle maniche e delle fronti coerente rispetto ai caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti e degli spazi di cortile, senza alterare parti o edifici di pregio.

Devono essere ripristinati gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.).

21 f) Realizzazione di autorimesse interrate:

- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) devono essere risolti, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; eventuali rampe o piattaforme elevatrici esterne possono essere realizzate laddove non risultino in contrasto con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile.

- e aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con uso di tecniche e materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi, ecc.) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

5.4 Interno dei corpi di fabbrica

22 a) Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, nel rispetto dei caratteri storico ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.

23 b) Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).

24 c) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile.

6. Demolizione (senza ricostruzione)

6.0 Obiettivi

1 Gli interventi di demolizione edilizia sono finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e alla creazione di nuovi spazi urbani (indicati dalle tavole di Piano).

2 Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio delle autorizzazioni, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:

a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b) rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.

c) progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata.

d) relazione di progetto.

3 Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto all'interno delle aree specificatamente individuate in cartografia.

4 All'interno dei cortili e' sempre ammessa, nel rispetto delle indicazioni di piano, la

demolizione degli edifici, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti e delle superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'ambiente.

7. Demolizione e ricostruzione

7.0 Obiettivi

1 Gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione sono diretti a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.

2 Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:

a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b) rilievo in scala 1:100 degli edifici da demolire.

c) progetto quotato in scala 1:100 o in scala più appropriata in pianta, prospetto e sezioni con l'individuazione dei legami con gli edifici e l'ambiente circostanti.

d) particolari costruttivi significativi in scala di dettaglio, in pianta, prospetto e sezioni con indicazione dei materiali da utilizzare e delle tinte da applicare.

e) relazione di progetto.

3 La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi descritti all'art.10 e nelle schede relative alle aree da trasformare nella zona urbana centrale storica.