



**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana, tutela Ambientale e Casa - Settore Urbanistica*

SINDACO Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO  
Ing. Claudio Bresciani  
Arch. Marco Agostini  
Arch. Fabio Gavazzi  
Pian. Simona Rossi  
Arch. Laura Treccani  
Geom. Emanuela Vizzardi

CONSULENTI  
Arch. Alessandro Benevolo  
Arch. Stefano Bordoli  
Arch. Claudio Buizza  
Ing. Ilaria Fumagalli  
Arch. Mario Manzoni  
Pian. Alessandro Martinelli

ADOZIONE

APPROVAZIONE



**NTA - ALL.02** TESTO COORDINATO A SEGUITO DELLA PROPOSTA  
TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Data FEBBRAIO 2016

|                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI DI VALORE STORICO .....                                                                                        | 3  |
| CAPITOLO 1 – EDIFICI ISOLATI DI ORIGINE STORICA (EI) .....                                                                                           | 4  |
| CAPITOLO 2 – I NUCLEI STORICI .....                                                                                                                  | 9  |
| TITOLO I – DEFINIZIONI E MODALITÀ DI INTERVENTO .....                                                                                                | 9  |
| <i>Natura e ambiti di intervento</i> .....                                                                                                           | 9  |
| <i>Definizione delle unità edilizie e della dimensione degli interventi</i> .....                                                                    | 9  |
| TITOLO II – PRESCRIZIONI COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI .....                                                                                            | 9  |
| <i>Generalità</i> .....                                                                                                                              | 9  |
| <i>Superfici minime</i> .....                                                                                                                        | 9  |
| <i>Recupero dei sottotetti</i> .....                                                                                                                 | 10 |
| <i>Soppalchi</i> .....                                                                                                                               | 10 |
| <i>Modalità per la creazione di frazionamenti e accorpamenti</i> .....                                                                               | 10 |
| <i>Superfetazioni</i> .....                                                                                                                          | 11 |
| <i>Impianti tecnologici</i> .....                                                                                                                    | 11 |
| <i>Uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili</i> .....                                                                                 | 12 |
| <i>Autorimesse e posti macchina</i> .....                                                                                                            | 12 |
| <i>Cortili e spazi aperti pertinenziali</i> .....                                                                                                    | 13 |
| <i>Salvaguardia dei materiali e elementi architettonici tradizionali all'interno del Nucleo storico principale e dei Nuclei storici minori</i> ..... | 13 |
| TITOLO III – NUCLEI STORICI MINORI (NM) .....                                                                                                        | 16 |
| <i>Edifici speciali civili e religiosi-Chiese</i> .....                                                                                              | 16 |
| <i>Palazzi e case a corte</i> .....                                                                                                                  | 17 |
| <i>Palazzetti</i> .....                                                                                                                              | 19 |
| <i>Edilizia di base con preminenza di caratteri “a schiera” o “in linea”</i> .....                                                                   | 20 |
| <i>Edifici di origine rurale</i> .....                                                                                                               | 22 |
| <i>Edifici moderni</i> .....                                                                                                                         | 23 |
| <i>Edifici speciali produttivi</i> .....                                                                                                             | 24 |
| TITOLO IV – NUCLEO STORICO PRINCIPALE (NP) .....                                                                                                     | 27 |
| <i>Edifici Speciali civili</i> .....                                                                                                                 | 27 |
| <i>Chiese</i> .....                                                                                                                                  | 28 |
| <i>Edifici Speciali Religiosi</i> .....                                                                                                              | 29 |
| <i>Palazzi e case a corte monumentali</i> .....                                                                                                      | 31 |
| <i>Torri civiche e resti di case-torre</i> .....                                                                                                     | 33 |
| <i>Edifici con portico pubblico</i> .....                                                                                                            | 34 |
| <i>Palazzetti e case a corte minori</i> .....                                                                                                        | 36 |
| <i>Edilizia di base con preminenza di caratteri “a schiera” o “in linea”</i> .....                                                                   | 38 |
| <i>Complessi unitari derivanti da grandi trasformazioni urbanistiche novecentesche</i> .....                                                         | 39 |
| <i>Villini Liberty</i> .....                                                                                                                         | 42 |
| <i>Edifici con caratteri equivalenti all’edificato tradizionale</i> .....                                                                            | 43 |
| <i>Edifici moderni di valore</i> .....                                                                                                               | 44 |
| <i>Edifici moderni con caratteri difforni dall’edificato tradizionale</i> .....                                                                      | 45 |



## **DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI DI VALORE STORICO<sup>1</sup>**

### ***Oggetto e organizzazione dell'allegato***

Questa sezione normativa si applica agli edifici di valore storico e/o testimoniale riscontrabili sul territorio comunale.

Per questi edifici vengono stabilite prescrizioni che ne assicurino la tutela e il mantenimento sul territorio. Tali prescrizioni dipendono dalla natura di questi edifici, dalla loro collocazione in posizione isolata, all'interno di tessuti o nuclei. Le destinazioni funzionali indicate nei successivi articoli in riferimento alle famiglie tipologiche, specificano in termini di compatibilità le destinazioni funzionali ammesse per il tessuto e/o ambito di appartenenza, ai sensi dell'art.29 delle NTA

Per questi edifici la modalità d'intervento è di natura conservativa, con le precisazioni di cui ai successivi articoli.

---

<sup>1</sup> Osservazione n. 114 (N.80) ANCE+G. La proposta di rendere tale allegato in meri indirizzi per la progettazione e non in prescrizioni vincolanti di piano non è condivisibile, in quanto la definizione degli interventi sugli edifici storici in maniera puntuale in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche degli stessi, rientra tra i principali obiettivi della Variante. NA

## CAPITOLO 1 – EDIFICI ISOLATI DI ORIGINE STORICA (EI)

### *Elaborati di riferimento, riconoscimento*

Per Edifici Isolati s'intendono quei manufatti di origine storica e/o significativi all'interno della struttura urbana, pur non facendo parte di un organismo a carattere unitario. Gli edifici EI sono individuati nella tavola V-PR02 con apposita campitura sull'edificio.

L'intervento edilizio dipende dalla natura del fabbricato. Ogni intervento edilizio stabilisce l'appartenenza dell'edificio ad una delle categorie dei seguenti articoli.

### *Edifici di origine rurale*

Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nel territorio di pianura, sorti in funzione della pratica agricola prevalentemente in età pre-unitaria. Sono caratterizzati da una pluralità di corpi edilizi, principali e accessori, strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali di grande dimensione.

Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

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

- conservazione o ripristino degli elementi distributivi caratteristici del tipo: portici, logge, ballatoi, scale, ecc., che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti, tamponati o chiusi, **se non come successivamente specificato**;<sup>2</sup>
- appropriata sistemazione dello spazio aperto di pertinenza (cortili giardini ecc.)<sup>3</sup>
- conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche della quota di copertura, senza variazione della quota degli elementi strutturali, fino ad un massimo di 25 cm, al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.<sup>4</sup>
- Non sono comunque ammessi:
  - la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto. L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio
  - l'alterazione delle partiture di facciata;<sup>5</sup>
  - l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;<sup>6</sup>

L'intervento può inoltre comportare:

- la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;

---

<sup>2</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) A

<sup>3</sup> Oss. Geometr i 111 A

<sup>4</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) A

<sup>5</sup> Osservazione n. 64 (ANCE +G). Si specifica il significato di alterazione delle partiture di facciata all'art. 73 delle NTA PA

<sup>6</sup> Oss. Geometri NA

- la modifica delle aperture nelle facciate posteriori e in quelle principali sullo spazio centrale comune nel rispetto comunque del disegno e dei rapporti dimensionali caratteristici;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture **e con uso di materiali e tecniche compatibili con l'organismo originale**<sup>7</sup>;
- **l'inserimento di solai intermedi per sfruttare al meglio altezze superiori, con esclusione degli spazi porticati o loggiati**;<sup>8</sup>

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

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

– .<sup>9</sup>

### ***Ville, villini***

Sono gli edifici costruiti per la residenza in ambito suburbano, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati frequentemente da un impianto distributivo unifamiliare e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Sono quasi sempre organizzati in relazione ad un giardino e talvolta presentano spazi cortilati.

Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare, oltre alle manutenzioni sempre ammesse, per le parti di origine storica sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna unità l'intervento deve comunque garantire l'indipendenza funzionale delle unità e il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti;<sup>10</sup>

<sup>11</sup>

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori;

<sup>7</sup> Oss. Geometri Si riformula l'articolo specificando meglio la prescrizione PA

<sup>8</sup> Osservazione n. 459/24 (Ordine Ingegneri) A

<sup>9</sup> Osservazione n. 114 (n.65): ANCE+G A

<sup>10</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri), A

<sup>11</sup> Oss. Collegio 66 A

- l'alterazione delle quote d'imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 25 cm., al fine del recupero dei sottotetti e/o di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio con la possibilità di creare aperture qualora necessario per migliorare i rapporti aeroilluminanti.<sup>12 13</sup>

Per le parti di origine moderna o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia,<sup>14</sup>

### **Edifici a cortina, blocco**

Sono gli edifici derivanti dalla prima espansione urbana extra-moenia e non appartenenti ad un tessuto omogeneo. Contribuiscono in alcuni casi a formare isolati di forma regolare.

Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo.

In particolare, oltre alle manutenzioni sempre ammesse, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna unità l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche della quota di copertura, fino ad un massimo di 25 cm<sup>15</sup>, al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.<sup>16</sup>

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.
- l'alterazione delle quote d'imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 25 cm., al fine del recupero dei sottotetti e/o di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio con la possibilità di creare aperture qualora necessario per migliorare i rapporti aeroilluminanti.<sup>17 18</sup>

<sup>12</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) PA

<sup>13</sup> Oss. Collegio 66 A

<sup>14</sup> Osservazione n.67): ANCE+G: A

<sup>15</sup> Oss. Collegio 68: A

<sup>16</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri), Considerata la particolarità della tipologia che spesso si caratterizza per una continuità delle linee di gronda rispetto agli edifici adiacenti si ritiene importante mantenere la prescrizione. NA

<sup>17</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) PA

<sup>18</sup> Oss. Collegio 68 A

### **Edifici speciali a carattere non residenziale**

Sono gli edifici costruiti o permanentemente adattati per usi a servizio, quali gli edifici per le celebrazioni di tipo ecclesiastico e i loro annessi funzionalmente integrati: conventi, chiostri, sagrestia, canonica, campanile, ecc., gli edifici per funzioni specializzate di tipo religioso: conventi, seminari, convitti, collegi, ecc., gli edifici a carattere ospedaliero, ecc.

Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare, oltre alle manutenzioni sempre ammesse, per le parti di origine storica gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la conservazione degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il restauro di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili.

Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali e secondari ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori sarà ammesso nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia e il restauro conservativo dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi. Ove possibile, si prescrive inoltre la conservazione dei serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture paragonabili a quelle originarie. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

Gli interventi su tali *pertinenze* devono ugualmente garantire la conservazione rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e archeologiche presenti nei giardini storici, quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, ecc.

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

— 19

### **Gli altri edifici storici isolati**

Sono gli edifici rimanenti dell'organizzazione urbana e territoriale di origine storica e non appartenenti alle categorie precedenti. Sono edifici in ambito urbano che hanno accompagnato la prima fase d'insediamento

---

<sup>19</sup> Osservazione n. 114 (n.69): ANCE+G A

*extra-moenia* realizzati senza la regola dell'allineamento stradale o dell'arretramento in forma di villino o per specifiche funzioni produttive, oggi incorporati nel tessuto periferico e utilizzati per altri fini.

Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare, oltre alle manutenzioni sempre ammesse, per le parti di origine storica gli interventi consentono la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, nonché l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti. E' ammessa l'alterazione, anche parziale, del disegno di facciata. La forma delle coperture può essere alterata con incremento delle quote di imposta e di colmo fino a 45 cm senza aumento di slp.

Per gli edifici di origine produttiva, l'intervento:

- deve mantenere per quanto possibile l'organizzazione strutturale degli edifici, inserendo nuovi elementi di tamponamento perimetrali ed interni per adattare il manufatto al nuovo uso prescelto;
- deve inoltre rispettare l'organizzazione strutturale e renderla visibile in facciata, inserendo nuove aperture secondo un disegno che rispetti la geometria dell'impianto strutturale.<sup>20</sup>

Può inoltre comprendere:

- l'inserimento di nuovi orizzontamenti con strutture diverse dalla muratura per sfruttare a pieno le talvolta considerevoli altezze dei manufatti;
- **alterazioni delle quote d'imposta e di colmo fino ad un massimo di 45 cm., al fine del recupero dei sottotetti, e/o di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, con la possibilità di creare aperture qualora necessario per migliorare i rapporti aeroilluminanti.**<sup>21</sup>

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

– 22

---

<sup>20</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri), possibilità aggiunta nel successivo capoverso puntato

<sup>21</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) PA

<sup>22</sup> Osservazione n. 114 (n.70): ANCE+GA

### TITOLO I – DEFINIZIONI E MODALITÀ DI INTERVENTO

#### ***Natura e ambiti di intervento***

Sono riferite al seguente Capitolo gli interventi relativi:

- al Nucleo Storico principale NP;
- ai Nuclei Storici minori NM.

#### ***Definizione delle unità edilizie e della dimensione degli interventi***

Per unità edilizia si intende la porzione di tessuto caratterizzata da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidente con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni. Tali unità possono riguardare singoli edifici o complessi edilizi, ivi comprese le relative aree di pertinenza. Gli interventi possono riguardare un'intera unità, parte di questa o più unità. Nel caso l'intervento riguardi una parte dell'unità edilizia, oppure riguardi un'intera unità e una o più porzioni di unità contigue, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato che inquadri il progetto delle opere da eseguire nel contesto dell'unità o delle unità coinvolte, al fine di dimostrare la congruenza dell'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce.

Tale elaborato deve dimostrare che l'intervento proposto non comprometta altri interventi parziali sulla medesima unità, trattando impropriamente parti comuni, spazi aperti, ecc. e non comprometta la futura riorganizzazione dell'intera unità da attuarsi sulla base di un progetto di recupero complessivo.

A tali fini, non possono essere usati impropriamente elementi edilizi che contraddistinguono la tipologia dell'edificio (scale, atri, androni, portici, loggiati, elementi strutturali portanti, ecc.) né introdotti elementi di divisione fra le componenti della medesima unità, o dotazioni impiantistiche, igienico-sanitarie e tecnologiche in forme che siano permanenti e non reversibili e tali da compromettere future riorganizzazioni complessive dell'unità edilizia interessata dall'intervento. Eventuali deroghe a tale prescrizione saranno ammesse solo se realizzate in forme temporanee e reversibili.<sup>23</sup>

### TITOLO II – PRESCRIZIONI COMUNI A TUTTI GLI EDIFICI

#### ***Generalità***

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

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

#### ***Superfici minime***

Fatti salvi i casi esistenti in data precedente all'adozione delle presenti norme:

---

<sup>23</sup> Osservazione n.114 (n.71) ANCE+G. Respinta. L'elaborato richiesto non necessita del consenso dei proprietari delle unità limitrofe e non limita l'esercizio del diritto di proprietà NA

- in caso di suddivisione delle unità immobiliari esistenti, la superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a **40 mq.**<sup>2425 26</sup> al netto delle murature;

### ***Recupero dei sottotetti***

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

- l'altezza media interna sarà pari a m. 2,40, escludendo da tale computo tutte le parti di sottotetto la cui altezza netta rilevata fra il pavimento e l'intradosso del solaio (**sotto assito**)<sup>27</sup> sia inferiore a m. 1,50;
- l'intervento non comporterà una modifica dell'andamento originario della copertura, salvo che nei casi espressamente indicati al successivo Titolo III. Eventuali aperture saranno realizzate in conformità a quanto indicato al successivo paragrafo specificamente riferito alle coperture.

### ***Soppalchi***

La realizzazione di soppalchi abitabili è ammessa, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene,<sup>28</sup> solo nei casi in cui essi non compromettano le proporzioni e i caratteri architettonici degli ambienti interessati, particolarmente nei casi di palazzi, palazzetti e altri edifici di prestigio, e non danneggino elementi decorativi presenti sulle pareti interne (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili).

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

La realizzazione di soppalchi dovrà inoltre tendere a differenziare la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce sia per forma che per materiali;

— 29

### ***Modalità per la creazione di frazionamenti e accorpamenti***

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

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

Eventuali accorpamenti, sia a fini residenziali che commerciali, dovranno riguardare spazi compresi all'interno di una medesima unità edilizia, essendo escluse rifusioni e collegamenti, anche parziali, fra unità edilizie distinte.<sup>30</sup>

---

<sup>24</sup> osservazione n. 114 (n.72) ANCE+G,: Si riformula l'articolo riducendo il parametro PA

<sup>25</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri),A

<sup>26</sup> Oss. Immobiliare Lorena 338/1: A

<sup>27</sup> Osservazione n. 114 (n.73) ANCE+G. A

<sup>28</sup> Oss. Bugatti Ondina 403/12 A

<sup>29</sup> Osservazione n. 459/25 (Ordine Ingegneri)A

## ***Superfetazioni***

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

Il giudizio in merito a tali aggiunte distinguerà:

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

All'atto di richiesta di autorizzazione per interventi diversi dalla semplice manutenzione ordinaria e straordinaria sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti, verrà stabilito la congruità o l'incongruità della superfetazione, **nell'ambito di un procedimento di rilascio di permesso di costruire**, anche sulla base della documentazione presentata, delle condizioni e stato di consistenza delle superfetazioni stesse e del progetto di intervento presentato.

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

Nel caso di superfetazioni incongrue queste potranno essere mantenute o demolite. Nel caso si opti per il loro mantenimento, queste dovranno essere oggetto di un intervento volto al miglioramento e armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza, tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti; la loro superficie esterna dovrà essere trattata in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso. Nel caso si opti per la demolizione è possibile recuperare in forme appropriate la superficie persa all'interno della stessa unità edilizia o parte di unità oggetto d'intervento. <sup>31 32</sup>

## ***Impianti tecnologici***

### ***Installazione degli impianti***

La realizzazione degli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento e scarico pluviale, e di rete elettrica e telefonica dovrà adeguarsi alla normativa vigente e alle specifiche indicazioni fornite dagli uffici tecnici comunali in merito alla loro installazione nel Centro Storico. Tali indicazioni saranno volte ad evitare il determinarsi di menomazioni, alterazioni e modifiche sulle murature esterne e su altri elementi di valore storico e architettonico, sia esterni che interni, dovuti alla realizzazione di allacciamenti, nicchie per contatori e alloggiamenti tecnologici.

### ***Servizi interni***

La realizzazione di servizi interni agli alloggi, quali bagni e cucine, è sempre permessa all'interno degli edifici storici. Ove sussistano caratteri di particolare pregio architettonico e risulti prioritario il rispetto di elementi decorativi all'interno dell'unità edilizia interessata, si prescrive l'uso di elementi prefabbricati leggeri

---

<sup>30</sup> Osservazione n. 114 (n.74) ANCE+G. Respinta la soppressione dell'articolo. Non si condivide il giudizio sull'indeterminatezza delle disposizioni, né quello sulla limitazione all'esercizio della proprietà

<sup>31</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) A

<sup>32</sup> osservazione n. 114 (n.75) ANCE+G A

opportunamente posizionati, eventualmente predisponendo le condizioni per rendere possibile la futura reversibilità dell'intervento.<sup>33</sup>

#### *Inserimento di ascensori*

Ove tecnicamente possibile, è sempre ammessa la realizzazione di ascensori e montacarichi nelle unità edilizie storiche, fatte comunque salve le precisazioni e le limitazioni di cui al successivo Titolo III. L'installazione di tali impianti dovrà comunque adeguarsi alla normativa vigente e alle specifiche indicazioni fornite dagli Uffici **competenti**<sup>3435</sup> in merito alla loro installazione. In particolare, dette installazioni verranno realizzate in modalità chiaramente differenziate per forma e materiali dall'edificio storico in cui si inseriscono e in modi che non alterino l'impianto tipologico e distributivo, e i profili altimetrici delle coperture. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti dimensionalmente impossibile o possa comprometterne in modo irreversibile i caratteri storici, potranno realizzarsi, in alternativa, impianti di elevazione collocati all'interno di cortili o spazi scoperti di pertinenza, sempre che, anche in questo caso, i caratteri storici degli edifici siano opportunamente salvaguardati.

#### ***Uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili***

La realizzazione di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili è sempre consentita, nel rispetto della normativa vigente, per tutte le unità edilizie storiche destinate ad uso pubblico. Tali installazioni verranno realizzate in forme amovibili e chiaramente differenziate per forma e materiali dal contesto storico in cui si inseriscono, e in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo degli edifici in questione e che non arrechino pregiudizio all'estetica dei fronti esterni. **Le installazioni sopra descritte, in assenza di adeguati spazi di pertinenza privati, potranno occupare anche porzioni di suolo pubblico.**<sup>36</sup>

#### *Impianti radio-televisivi satellitari*

La realizzazione degli impianti radio-televisivi satellitari dovrà adeguarsi alla normativa vigente e alle specifiche indicazioni fornite **dal Regolamento Edilizio**<sup>37</sup> e dagli uffici **competenti**<sup>38 39</sup> in merito alla loro installazione. Nei casi di sostituzione e nuova installazione di antenne e sistemi di ricezione individuale si fa obbligo di predisporre sistemi comuni centralizzati. Si avrà inoltre cura, nella scelta di materiali, apparati tecnici e modalità di installazione, di salvaguardare l'integrità ambientale del centro storico e i punti di vista panoramici ad esso afferenti.

#### ***Autorimesse e posti macchina***

In generale, per ogni unità edilizia e tipo di intervento all'interno del Nucleo storico principale e dei Nuclei storici minori **la realizzazione di autorimesse<sup>40</sup> non deve comportare l'apertura di nuovi vani di passaggio**

---

<sup>33</sup> Osservazione n. 114 (n.76) ANCE+G. Si elimina la parte dell'articolo che tratta temi regolati da specifici strumenti . Non si condivide il giudizio pleonastico sul resto della disposizione PA

<sup>34</sup> Osservazione n. 114 (n.77) ANCE+G A

<sup>35</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) Le competenze della Commissione Edilizia sono regolate dal Regolamento Edilizio, oltre che da normative sovraordinate. NA

<sup>36</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

<sup>37</sup> Oss. Geometri A

<sup>38</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) ANCE+G A

<sup>39</sup> osservazione n. 114 (n.78) ANCE+G A

<sup>40</sup> Osservazione n. 114 (n.79) ANCE+G. Si riformula l'articolo nel senso indicato. PA

(forature) sulle facciate esistenti. È tuttavia consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione contenuta nelle presenti norme, il ripristino **di accessi aventi le dimensioni che consentono il passaggio di un veicolo**,<sup>41</sup> nei casi in cui sia possibile provarne l'esistenza sulla base di tracce superstiti e documentazione certa.

Sono fatte salve le **possibilità derogatorie previste dalla Legge 122/89, qualora sia accertata l'impossibilità di realizzare posti auto nella misura minima indicata dalla legge se non mediante la realizzazione di nuove aperture, che dovranno essere in ogni caso attentamente valutate rispetto sia alla loro collocazione che alle loro dimensioni.**

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

È consentita la realizzazione di parcheggi interni con soluzioni a raso.

<sup>42</sup>

### ***Cortili e spazi aperti pertinenziali***

Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono assoggettati ad interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 nei casi in cui sia possibile l'accesso carrabile e sussistano le condizioni tecniche di attuazione ai sensi delle presenti norme, con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere l'accessibilità carrabile alle autorimesse mediante sistemi meccanizzati (escludendo la presenza di rampe) e il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio.

Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

È vietata la realizzazione di infrastrutture che prevedano opere fuori terra, o modifiche alla morfologia dei luoghi. **La realizzazione di manufatti di modeste dimensione e/o finalizzate alle necessarie misure di sicurezza (quali ad es. muri di sostegno), dovrà essere adeguatamente inserita nel contesto e attentamente valutato sotto il profilo paesaggistico**<sup>43 44</sup>

### ***Salvaguardia dei materiali e elementi architettonici tradizionali all'interno del Nucleo storico principale e dei Nuclei storici minori***

Tutti gli interventi da attuarsi all'interno del Nucleo storico principale e dei Nuclei Storici Minori tenderanno alla conservazione e recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. In

---

<sup>41</sup> Osservazione n. 459/26 (Ordine Ingegneri)

<sup>42</sup> Oss. Geometri: Il tema è regolato in maniera specifica dall'art. 76 NA

<sup>43</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) Si riformula l'articolo PA

<sup>44</sup> Osservazione n. 459/27 (ordine Ingegneri) A

particolare, le seguenti prescrizioni comuni si applicano a tutti gli interventi edilizi, salvo ove diversamente specificato **nei successivi Titoli III e IV.**<sup>45</sup>

#### *Murature*

Si prescrive il mantenimento dei materiali e delle apparecchiature murarie originarie, realizzate in blocchi di pietra, con l'uso misto di pietrame e laterizi, o con solo laterizio. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

#### *Archi e volte*

Si prescrive il mantenimento sui fronti degli archi in pietra e laterizio nelle diverse varianti riscontrate (a tutto sesto, a sesto ribassato, a doppio centro, ecc.), unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri. Ove presenti, si avrà cura di mantenere anche le decorazioni in laterizi, pietre di spoglio e eventuali tracce di modificazioni nel tempo della forma degli archi.

Si prescrive inoltre il mantenimento delle volte in pietra e laterizio nelle diverse varianti riscontrate (a crociera, a botte, ecc.) . Si fa espresso divieto di rimuovere gli intonaci dagli intradossi delle volte allo scopo di esporre l'apparecchio murario.

#### *Solai*

Si prescrive il consolidamento o ripristino dei solai originari, sia nella variante a mezzane che nella variante a tavole con regoli, anche nei casi in cui essi siano stati manomessi o controsoffittati, **eventualmente con l'ausilio di tecnologie moderne.**<sup>46</sup> Si prescrive inoltre il mantenimento di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio.

#### *Pavimentazioni e mattonati*

Ove ancora presenti, si prescrive il mantenimento **o il riposizionamento**<sup>47</sup> delle originarie pavimentazioni in laterizio. Si fa espresso divieto di rimuovere i mattonati originari sia nelle varianti rustiche realizzate con mattoni di testa (generalmente presenti nei fondi, cortili, e rustici al piano terreno); sia nei casi in cui si conservino pavimenti in mezzane, piastrelle o quadrucci ai piani superiori. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di laterizi aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

#### *Elementi architettonici di facciata*

Si prescrive il mantenimento e ripristino con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, comprendenti lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di mantenimento e ripristino si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili, che non possono essere rimossi, alterati o sostituiti. E' infine prescritta la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un

---

<sup>45</sup> Osservazione n. 302/a) Accoglibile: trattasi in effetti di refuso; b) : Viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>46</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>47</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

interesse storico, anche nei casi in cui essi siano di provenienza incerta o non appaiano conformi ai caratteri architettonici prevalenti nell'edificio in questione.

#### *Trattamento delle superfici murarie a vista e ad intonaco*

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

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

Nel caso di edifici storici che presentano facciate intonacate si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi monumentali, chiese, ecc ..... ) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere valutata dagli uffici ~~comunali e dalle sovrintendenze competenti~~competenti.<sup>48</sup> Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.

#### *Scelta dei colori*

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

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

#### *Coperture*

---

<sup>48</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) Le competenze della CE sono definite dal RE PA

Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie, caratterizzanti in modo particolare l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda, secondo le pendenze esistenti e delle quote esistenti sia in colmo che in gronda (fatte salve le modeste alterazioni come regolate nelle NTA e nel presente allegato), realizzati con manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavelle, generalmente lasciati a vista. Non sono ammesse tegole alla marsigliese o di altra foggia, **se non per documentate esigenze di carichi in copertura**,<sup>49</sup> né la realizzazione, anche parziale, di coperture a terrazzo.

Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con **modalità** tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. **Le caratteristiche, le forme e le dimensioni di tali aperture dovranno essere attentamente valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Qualora le suddette aperture venissero realizzate mediante prese di luce a "piano di falda" dovranno avere una dimensione massima di 2 mq ciascuno e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10%<sup>50</sup> della superficie totale della falda interessata, mentre nel caso di abbaini e/o tasche, queste non potranno eccedere la superficie di 4 mq.**

#### *Grondaie e discendenti*

Si prescrivono canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare sostenuti da cicogne; gli scarichi pluviali, anch'essi in lamiera o in rame, saranno esterni e a sezione circolare.

#### *Serramenti esterni*

Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, roste, occhielli, puntelli, paletti, batocchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si prescrive la sostituzione, anche parziale, dei serramenti e della ferramenta in questione, con l'impiego di forme, proporzioni, materiali e colori simili a quelli originari.

### **TITOLO III – NUCLEI STORICI MINORI (NM)**

Le norme del presente Titolo si riferiscono ai Nuclei Storici Minori come individuati nella tavola V-PR03.3A/B

## **PARTE 1 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

### ***Edifici speciali civili e religiosi-Chiese***

Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate non residenziali, pubbliche o di uso pubblico, religiose o civili.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>51</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli

---

<sup>49</sup> Osservazione n. 459/28 (Ordine Ingegneri) A

<sup>50</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

<sup>51</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi,

Ove possibile, le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Nel caso in cui l'edificio non sia più adibito al culto, sono consentite le destinazioni ammesse nel NM di riferimento, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione.<sup>52 53</sup>

### **Palazzi e case a corte**

Sono gli edifici di altezza variabile fra i due e i tre piani, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici spesso in seguito a rifusione unificata di unità minori contigue, per servire da residenza delle famiglie più importanti. I palazzi monumentali sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di grandi dimensioni, che possono anche occupare gran parte dell'isolato di appartenenza, sono organizzati intorno ad un cortile interno, e sono spesso corredati da giardini ed edifici minori di servizio. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono spesso di considerevole importanza. In questa famiglia tipologica sono compresi anche quegli edifici con impianto a corte che, pur conservando una dimensione talvolta cospicua, possono riprodurre in scala minore il modello dei palazzi monumentali di derivazione rinascimentale o tardo-rinascimentale. Essi si caratterizzano frequentemente per il trattamento omogeneo dei prospetti intonacati, che presentano aperture regolari e allineate e talvolta per la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc. La loro distribuzione è imperniata sulla presenza di un spazio cortilato in posizione centrale, rispetto al quale l'edificio occupa generalmente due o tre lati. Nati originariamente come residenze mono-famigliari, hanno spesso subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive trasformazioni.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>54</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno inoltre ammesse limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze della precedente configurazione

---

<sup>52</sup> Oss. Bugatti Ondina 403/13: A

<sup>53</sup> Oss. Rosi Pierantonio 14/1: Si integra l'allegato 2 nel senso richiesto A

<sup>54</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

tipologica e architettonica all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo, nonché il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate.

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

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Titolo II. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Titolo II, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. Eventuali frazionamenti volti al recupero e alla migliore utilizzazione degli spazi disponibili saranno ammessi solo se compatibili con le caratteristiche tipologiche riscontrate, essendo comunque escluse alterazioni del sistema distributivo generale e frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici degli spazi di rappresentanza e degli apparati decorativi. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Titolo II.

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

conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono le categorie *residenziali ordinarie e speciali*. L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio di superficie ammissibili secondo le presenti norme e non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.

Senza limiti percentuali, sono inoltre compatibili le utilizzazioni relative alle categorie d'uso *direzionali, per servizi o ricettive*, limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Palazzetti**

Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici o unione di più edifici, per servire da residenza delle famiglie medio borghesi. I palazzetti sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di medie dimensioni, sono organizzati talvolta intorno ad un piccolo cortile interno. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici semplici e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono di medio valore e comunque caratterizzanti l'edificio.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>55</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno inoltre ammesse limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze della precedente configurazione tipologica e architettonica all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito delle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

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

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e soprattutto gli spazi cortilati di pertinenza e, ove presenti giardini. Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni riportate precedentemente con particolare riferimento alla necessità di garantire la percezione e la fruizione unitaria di tale spazio. Sarà inoltre ammessa:

- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti;

---

<sup>55</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

- la realizzazione di limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la conservazione dei fronti esterni principali su strada e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati qualora lasciati a vista, sia la forma e posizione delle aperture esistenti, sia i singoli elementi di facciata, quali conci murari, mensole, fori, ecc. ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Limitate modifiche degli elementi di facciata, comprendenti aperture, balconi, verande e sporti esistenti, saranno ammissibili sui prospetti afferenti le vie secondarie e gli spazi o chiostri interni, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione degli alloggi e la qualità formale degli edifici in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrui. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione e alterazione, sia sui prospetti principali che su quelli secondari, di testimonianze architettoniche, archeologiche, e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista.

La principale destinazione d'uso ammessa è la *residenza*, sia nelle sue forme ordinarie che nelle sue declinazioni speciali. L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio di superficie non inferiore a quanto stabilito nel precedente **Titolo II**. Sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio*.<sup>56</sup>

### ***Edilizia di base con preminenza di caratteri “a schiera” o “in linea”***

Raggruppa l'edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera oppure, in misura inferiore, in linea. Tale tipologia si afferma come modello di casa unifamiliare, destinata ad abitazione ai piani superiori e magazzino, negozio o attività artigianali al piano terreno. In particolare, questa famiglia individua gli edifici che, pur avendo subito spesso un processo di graduale trasformazione in senso plurifamiliare, presenta, ancora leggibile, il carattere originario di abitazione a schiera unifamiliare.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>57</sup> volto ad assicurare la conservazione dei principali caratteri strutturali, tipologici, e architettonici degli edifici in questione. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono consentite modifiche della quota di copertura, senza variazione della quota degli elementi strutturali, fino ad un massimo di 25 cm, al solo

<sup>56</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) A

<sup>57</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio,<sup>58</sup> nonché la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Dovranno essere mantenute le quote di imposta dei solai, fatte salve modeste modifiche **al fine di riequilibrare le altezze interpiani o per il recupero abitativo del sottotetto, senza che questo comporti alterazioni delle aperture di facciata e che venga mantenuta**<sup>59</sup> una distanza dal voltino o dall'architrave della apertura sottostante pari a 10 cm. e senza modifica del disegno delle falde.<sup>61</sup>

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere all'interno degli alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente Capitolo 1, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente Capitolo 1.

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

---

<sup>58</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) Considerata la particolarità della tipologia che spesso si caratterizza per una continuità delle linee di gronda rispetto agli edifici adiacenti si ritiene importante mantenere la prescrizione. NA

<sup>59</sup> Oss. Lusigest Spa 207/1: Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>60</sup> Oss. CARIM srl 213/1: Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>61</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi in legno, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello).

Le destinazioni d'uso consentite comprendono la categoria *residenziale*, sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.

Sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio*.<sup>62</sup>

### **Edifici di origine rurale**

Sono gli edifici rurali collocati prevalentemente nei nuclei frazionali del territorio di pianura (Folzano, Verzano e Fornaci), sorti in funzione della pratica agricola e realizzati grosso modo fino all'Unità d'Italia. Sono caratterizzati frequentemente da una pluralità di corpi edilizi, principali e accessori, strettamente connessi con una o più pertinenze individuali rurali di grande dimensione.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>63</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione degli elementi architettonici principali. Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo.

L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

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

- conservazione o ripristino degli elementi distributivi caratteristici del tipo: portici, logge, ballatoi, scale, ecc., che non potranno in alcun modo essere manomessi, demoliti, tamponati o chiusi **se non come successivamente specificato**;<sup>64</sup>
- appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza centrale
- conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche della quota di copertura, senza variazione della quota degli elementi strutturali, fino ad un massimo di 25 cm, al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) A

<sup>63</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>64</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) PA

<sup>65</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

- Non sono comunque ammessi:
  - la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto. L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio
  - l'alterazione delle partiture di facciata;
  - l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;

L'intervento può inoltre comportare:

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

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

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

– 66

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

*Residenza*

*Pubblici esercizi*

*Uffici a bassa affluenza di pubblico*

*Artigianato di servizio*

*Servizi pubblici o di uso pubblico*

## ***Edifici moderni***

Questa categoria raggruppa gli edifici costruiti orientativamente a partire dalla fine del XIX° secolo, che presentano per lo più caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della trasformazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta al recupero dell'edificio, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante<sup>67</sup> alterazioni distributive, sempre che esse siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti. In particolare si prescrivono:

- la conservazione degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti;

<sup>66</sup> Osservazione n. 114 (n.70): ANCE+G

<sup>67</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

- la conservazione delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza;
- la conservazione dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, **eventualmente con modeste** modifiche di posizione e quota **finalizzate ad un miglior utilizzo dei locali**; <sup>68</sup>
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento di nuovi elementi di tamponamento orizzontali e verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili;

La principale destinazione d'uso ammessa è la *residenza*, sia nelle sue forme ordinarie che nelle sue declinazioni speciali. L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi.<sup>69</sup> Sono inoltre ammesse utilizzazioni terziarie quali esercizi commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, pubblici esercizi, artigianato di servizio, solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo originario.

### ***Edifici speciali produttivi***

Sono gli edifici nati per specifiche funzioni produttive, incorporati **all'interno del nucleo storico e oggi** utilizzati per altri fini.

Sono ammessi interventi edilizi diretti estesi all'intero manufatto o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare, oltre alle manutenzioni sempre ammesse, per le parti di origine storica **sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che consentano** la modifica, ove possibile, della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno, nonché l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti. È ammessa l'alterazione, anche parziale, del disegno di facciata. La forma delle coperture può essere alterata con incremento delle quote di imposta e di colmo fino a 45 cm senza aumento di slp.

Per tali edifici, l'intervento:

- deve mantenere per quanto possibile l'organizzazione strutturale degli edifici, inserendo nuovi elementi di tamponamento perimetrali ed interni per adattare il manufatto al nuovo uso prescelto;
- deve inoltre rispettare l'organizzazione strutturale e renderla visibile in facciata, inserendo nuove aperture secondo un disegno che rispetti la geometria dell'impianto strutturale. La forma delle coperture può essere alterata con incremento delle quote di imposta e di colmo fino a 45 cm.;
- può inoltre comprendere l'inserimento di nuovi orizzontamenti con strutture diverse dalla muratura per sfruttare a pieno le talvolta considerevoli altezze dei manufatti.

Per le parti di origine moderna, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o

<sup>68</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>69</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

testimoniale, oltre all'intervento di restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie o volume, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia.

— .<sup>70</sup>

### ***Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale***

Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico o su un antico sedime ineditato che presentano caratteri di diffornità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a partire dal secondo dopoguerra. Essi presentano le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difforni dal contesto storico circostante:

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

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

- o la ristrutturazione parziale, secondo le definizioni di legge e regolamentari vigenti, da condursi secondo l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione, anche ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante; nell'ambito di tale intervento sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane, o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e, per gli edifici a cortina, non interrompa l'eventuale continuità dell' allineamento delle linee di gronda rispetto agli edifici adiacenti. .
- o la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, mediante la formazione di un idoneo strumento attuativo.

Nel caso della ristrutturazione parziale si avrà cura di definire l'apparato formale dei prospetti in modo da attenuare il contrasto con l'edificazione storica circostante. In particolare:

- si prescrive l'impiego di materiali di costruzione e finiture tradizionali e rintracciabili nella tradizione costruttiva dell'edificato storico
- si prescrive l'obbligo di pervenire ad un disegno unitario dei prospetti, con un'alternanza di pieni e vuoti analoga a quella riscontrabile negli edifici storici.

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

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

---

<sup>70</sup> Osservazione n. 114 (n.70): ANCE+G

Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;

Negli interventi di riedificazione è consentito l'aumento di slp: nel caso in cui non sia documentabile la sagoma originaria, tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci

## TITOLO IV – NUCLEO STORICO PRINCIPALE (NP)

Le norme del presente Titolo si riferiscono al nucleo storico principale. Le indicazioni normative per l'intervento edilizio sono riferite ai singoli edifici raggruppati per famiglie tipologiche. Nella Parte 1 sono riferite le prescrizioni riguardanti le categorie non residenziali, nella Parte 2 quelle riferite alle categorie residenziali.

### PARTE 1 – TIPOLOGIE EDILIZIE NON RESIDENZIALI

#### *Edifici Speciali civili*

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

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>71</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

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

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Titolo II. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Titolo II, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari

---

<sup>71</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Titolo II a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

Ove possibile, le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi alcuni limitati usi a carattere *direzionale*, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. E' ammessa inoltre la conversione ad usi *ricettivi* o *residenziali*, a condizione che riguardi l'intero complesso ricompreso nell'unità edilizia.

Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

## Chiese

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

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>72</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi e di tutti gli arredi interni originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate.

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

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno, la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli spazi coperti di pertinenza (canonica, campanile, locali di servizio, ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della

---

<sup>72</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili sarà ammesso e nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Titolo II. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non saranno consentiti, neppure in casi di dismissione, l'inserimento di ascensori, frazionamenti o suddivisioni.

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

Oltre alla naturale destinazione *religiosa*, nei casi in cui l'edificio non sia più adibito al culto, sono consentite le destinazioni ammesse nel NP, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione.<sup>73 74</sup>

### **Edifici Speciali Religiosi**

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

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari, nonché il mantenimento dei rispettivi giardini e spazi scoperti di pertinenza. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno anche ammessi il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché limitate modificazioni volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e dei solai, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. La bucatatura dei solai e l'apertura delle murature interne saranno ammesse solo se, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli edifici in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso

---

<sup>73</sup> Oss. Bugatti Ondina 403/13: A

<sup>74</sup> Oss. Rosi Pierantonio 14/1: Si integra l'allegato 2 nel senso richiesto A

di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Sarà anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Sarà infine ammesso l'inserimento di nuovi elementi strutturali, chiaramente differenziati per materiali e forme, ma solo nei casi in cui essi risultino indispensabili all'adeguamento delle attuali funzioni o all' inserimento di nuove funzioni compatibili.

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

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero, forma, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, polifore, cornici, cornicioni, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Titolo II a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il restauro di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc. secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

Oltre alla naturale destinazione *religiosa*, sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni per *servizi o ricettive* coerenti e compatibili con la categoria. Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

## PARTE 2 – TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI

### ***Palazzi e case a corte monumentali***

Sono gli edifici di altezza variabile fra i due e i tre piani, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici spesso in seguito rifusione unificata di unità minori contigue, per servire da residenza delle famiglie più importanti. I palazzi monumentali sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di grandi dimensioni, che possono anche occupare gran parte dell'isolato di appartenenza, sono organizzati intorno ad un cortile interno, e sono spesso corredati da giardini ed edifici minori di servizio. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono spesso di considerevole importanza. In questa famiglia tipologica sono compresi anche quegli edifici con impianto a corte che, pur conservando una dimensione talvolta cospicua, possono riprodurre in scala minore il modello dei palazzi monumentali di derivazione rinascimentale o tardo-rinascimentale. Essi si caratterizzano frequentemente per il trattamento omogeneo dei prospetti intonacati, che presentano aperture regolari e allineate e talvolta per la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc. La loro distribuzione è imperniata sulla presenza di un spazio cortilato in posizione centrale, rispetto al quale l'edificio occupa generalmente due o tre lati. Nati originariamente come residenze mono-familiari, hanno spesso subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive trasformazioni.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>75</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno inoltre ammesse limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze della precedente configurazione tipologica e architettonica all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito delle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo, nonché il *ripristino* di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione rigorosa di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e dei solai, e con l'impiego esclusivo **di materiali tradizionali e mediante tecniche di consolidamento compatibili con la conservazione degli elementi esistenti**.<sup>76</sup> Ai fini dell'integrale conservazione dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura delle murature sia esterne che interne: potranno essere ammesse limitate aperture di vani porta nelle murature interne per motivate<sup>77</sup> esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei

---

<sup>75</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>76</sup> Oss. Geometri Considerata la particolare tipologia (peraltro nella gran parte dei casi soggetta a vincolo monumentale) non si ritiene ammissibile l'intervento di modifica delle quote di imposta dei solai. Si specifica la disposizione relativo alle tecniche di consolidamento: PA

<sup>77</sup> Oss. Geometri Considerata la particolare tipologia (peraltro nella gran parte dei casi soggetta a vincolo monumentale) si ritiene che anche modeste alterazioni delle murature interne debbano essere limitati a casi debitamente motivati : NA

casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Sarà infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente Titolo II. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Titolo II, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. Eventuali frazionamenti volti al recupero e alla migliore utilizzazione degli spazi disponibili saranno ammessi solo se compatibili con le caratteristiche tipologiche riscontrate, essendo comunque escluse alterazioni del sistema distributivo generale e frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici degli spazi di rappresentanza e degli apparati decorativi. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Titolo II<sup>78</sup>.

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

---

<sup>78</sup> Oss. Geometri Si ritiene adeguata l'attuale formulazione, considerata anche la particolare tipologia (peraltro nella gran parte dei casi soggetta a vincolo monumentale): NA

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono le categorie *residenziali ordinarie e speciali*. L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio di superficie ammissibili secondo le presenti norme e non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.

Senza limiti percentuali, sono inoltre compatibili le utilizzazioni relative alle categorie d'uso *direzionali, per servizi o ricettive*, limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### ***Torri civiche e resti di case-torre***

Questa famiglia tipologica raggruppa i rari esempi residui di torri che appartenevano ad antiche case fortificate nobiliari o mercantili. Le torri erano infatti parte di un complesso più vasto (case-torre), oggi scomparso o inglobato nelle successive trasformazioni edilizie e tipologiche. Esse costituivano un tipo edilizio molto diffuso in epoca medioevale, di cui oggi rimangono due esempi individuabili, perlopiù in condizioni frammentarie: Torre Bruciata in Via Musei e Torre d'Ercole in Via Cattaneo. Le torri costituivano i nuclei fortificati di tali complessi, sviluppandosi prevalentemente in altezza, con pianta quadrata o rettangolare e muri perimetrali in pietra di notevole spessore, suddivisi in numerosi piani con quote di solaio variabile. La loro antica importanza è confermata dalla localizzazione delle case a torre lungo i principali assi cittadini e in posizioni strategiche e centrali della zona del quadrilatero romano. Alcune di esse hanno oggi un significato simbolico per l'intera città, con valore di vere e proprie torri civiche.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>79</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Sarà anche ammesso, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, il ripristino di parti eventualmente non recuperabili. Nel caso di torri in stato di conservazione parziale e frammentario, il restauro tenderà ad integrare le parti residue dei manufatti in questione all'interno dell'attuale organismo tipologico di appartenenza, così come esso risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione rigorosa delle murature portanti interne ed esterne, nonché solai, volte, scale e coperture. Gli interventi saranno effettuati con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali, nel rispetto della giacitura delle strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e dei solai. Ai fini dell'integrale conservazione dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). In considerazione dell'assenza di elementi di documentazione certa sull'assetto preesistente non sarà ammesso il ripristino filologico di parti strutturali oggi scomparse.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione rigorosa delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici, sia nelle forme originarie che quale risultato del processo di trasformazione organica degli edifici in questione. In particolare, gli elementi da sottoporre a conservazione comprenderanno gli spazi principali ai diversi piani e i relativi collegamenti. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati,

---

<sup>79</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute al precedente Capitolo 1, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. L'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari sarà ammesso solo nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente Capitolo 1. L'inserimento di ascensori e il frazionamento degli spazi interni non saranno consentiti.<sup>80</sup>

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il restauro conservativo di tutti i fronti, salvaguardando integralmente i materiali originari impiegati (pietra e laterizi), i pilastri di facciata, gli archi di scarico, le parti in mattoni, la forma e posizione delle aperture esistenti, sia di origine medievale che di successivo inserimento, e i singoli elementi strutturali e decorativi, quali conci murari, mensole, fori, blocchi e frammenti di riutilizzo, ecc. anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione di qualsiasi testimonianza architettonica o archeologica, così come delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista, essendo comunque vietate reintonacature sia parziali che totali. Si prescrive inoltre la conservazione di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo, assicurando la loro pulitura e restauro secondo le istruzioni contenute nella Carta Italiana del Restauro del 1972.

La principale destinazione d'uso ammessa è la *residenza*, sia nelle sue forme ordinarie che nelle sue declinazioni speciali. Sono inoltre ammesse utilizzazioni per *pubblici esercizi*, solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.<sup>81</sup>

### **Edifici con portico pubblico**

Questa famiglia tipologica raccoglie il caso di edifici a schiera associati alla presenza di un portico pubblico stabilizzati in epoca tardo rinascimentale e barocca. Si trovano in Corso Zanardelli, Via X Giornate e in Piazza Mercato. La loro orditura strutturale è scandita dal passo del portico e hanno subito nel tempo considerevoli alterazioni del taglio di unità mediante interventi di rifusione e divisione delle unità strutturali, oltre che interventi di sopraelevazione e superfetazione verticale.

La parte pubblica è invece rimasta pressoché inalterata, pur subendo modifiche indirette derivanti dall'organizzazione degli spazi commerciali e dagli accessi ai piani superiori.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è il **restauro e risanamento conservativo**,<sup>82</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno inoltre ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze delle precedenti configurazioni tipologiche e architettoniche all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito delle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

---

<sup>80</sup> Oss. Geometri: Considerata la particolarità della tipologia (peraltro riconducibile a casi molto limitati) si ritiene adeguata la norma così come formulata: NA

<sup>81</sup> Oss. Geometri A

<sup>82</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di pilastri, arcate, nonché murature portanti interne ed esterne, solai, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e dei solai, e con l'impiego esclusivo di materiali **tradizionali e mediante tecniche di consolidamento compatibili con la conservazione degli elementi esistenti**.<sup>83</sup>

Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per<sup>84</sup> esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con strutture archeologiche, decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari, prestando un'attenzione particolare alla salvaguardia di materiali, elementi e testimonianze archeologiche. Non sarà invece ammesso il ripristino filologico di parti strutturali incomplete o mancanti.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche, sia simili a quelle riscontrate, sia diverse, ma comunque ritenute coerenti con l'impianto originario dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, accertato anche sulla base della documentazione disponibile e di tracce e reperti visibili. Tali caratteristiche comprendono gli spazi principali degli alloggi, i collegamenti verticali e orizzontali (scale, corridoi, atri, androni e altri passaggi e spazi comuni interni), soprattutto nei loro punti di connessione con lo spazio porticato pubblico. Saranno comunque ammesse limitate modificazioni del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, purché esse non ne alterino le caratteristiche e integrità tipologica e non disturbino eventuali testimonianze archeologiche. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente Capitolo 1;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1.

Sarà consentita l'installazione di impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente Capitolo 1. **L'inserimento di ascensori sarà ammesso compatibilmente con le caratteristiche costruttive dell'edificio**.<sup>85</sup>

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la conservazione dei fronti esterni su strada con il loro apparato decorativo, essendo comunque vietata la rimozione e alterazione testimonianze architettoniche e archeologiche e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione del monumento e degli edifici residenziali ad esso afferenti. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre la conservazione dei serramenti esterni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie.

Le destinazioni d'uso consentite comprendono la categoria *residenziale*, ammissibile sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che essi occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.

---

<sup>83</sup> Oss. Geometri Considerata la particolare tipologia (peraltro nella gran parte dei casi soggetta a vincolo monumentale) non si ritiene ammissibile l'intervento di modifica delle quote di imposta dei solai. Si specifica la disposizione relativo alle tecniche di consolidamento: PA

<sup>84</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) si ritiene di confermare l'attuale formulazione riguardo la possibilità di sostituzione di elementi non più recuperabili, in quanto maggiormente esaustiva PA

<sup>85</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

Sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio*. Tali utilizzazioni potranno essere localizzate preferibilmente e al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.<sup>86</sup>

### **Palazzetti e case a corte minori**

Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici o unione di più edifici, per servire da residenza delle famiglie medio borghesi. I palazzetti sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di medie dimensioni, sono organizzati talvolta intorno ad un piccolo cortile interno. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici semplici e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono di medio valore e comunque caratterizzanti l'edificio.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>87</sup> volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno inoltre ammesse limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze della precedente configurazione tipologica e architettonica all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito delle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione delle strutture portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture,. **Saranno ammessi modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani o per il recupero abitativo del sottotetto, con il mantenimento di una distanza dal voltino o dall'architrave della apertura sottostante pari ad almeno 20 cm., senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata.**<sup>88 89 90</sup> Saranno ammesse la bucatina dei solai e l'apertura

---

<sup>86</sup> Oss. Geometri : A

<sup>87</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>88</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) Si riformula l'articolo consentendo la possibilità di intervento richiesta a determinate condizioni PA

<sup>89</sup> Oss. Lusigest Spa 207/1: Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>90</sup> Oss. CARIM srl 213/1: : Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei

di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali **seppur associati a tecniche moderne di consolidamento statico.**

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e soprattutto gli spazi cortilati di pertinenza e, ove presenti giardini. Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni riportate precedentemente con particolare riferimento alla necessità di garantire la percezione e la fruizione unitaria di tale spazio. Sarà inoltre ammessa:

- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti;
- la realizzazione di<sup>91</sup> modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la conservazione dei fronti esterni principali su strada e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati qualora lasciati a vista, sia la forma e posizione delle aperture esistenti, sia i singoli elementi di facciata, quali conci murari, mensole, fori, ecc. ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Limitate modifiche degli elementi di facciata, comprendenti aperture, balconi, verande e sporti esistenti, saranno ammissibili sui prospetti afferenti le vie secondarie e gli spazi o chiostri interni, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione degli alloggi e la qualità formale degli edifici in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrui. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione e alterazione, sia sui prospetti principali che su quelli secondari, di testimonianze architettoniche, archeologiche, e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista.

La principale destinazione d'uso ammessa è la *residenza*, sia nelle sue forme ordinarie che nelle sue declinazioni speciali. L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio di superficie non inferiore a quanto stabilito nel precedente **Titolo II**. Entro il limite massimo del **40%**<sup>92</sup> della slp dell'unità edilizia o della parte di questa oggetto

---

sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>91</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

<sup>92</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)A

dell'intervento, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio*. Tali utilizzazioni potranno essere localizzate esclusivamente al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Edilizia di base con preminenza di caratteri "a schiera" o "in linea"**

Raggruppa l'edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera oppure, in misura inferiore, in linea. Tale tipologia si afferma come modello di casa unifamiliare, destinata ad abitazione ai piani superiori e magazzino, negozio o attività artigianali al piano terreno. In particolare, questa famiglia individua gli edifici che, pur avendo subito spesso un processo di graduale trasformazione in senso plurifamiliare, presenta, ancora leggibile, il carattere originario di abitazione a schiera unifamiliare.

Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>93</sup> volto ad assicurare la conservazione dei principali caratteri strutturali, tipologici, e architettonici degli edifici in questione. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la conservazione di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Sono consentite modifiche della quota di copertura, senza variazione della quota degli elementi strutturali, fino ad un massimo di 25 cm, al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio, nonché la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Dovranno essere mantenute le quote di imposta dei solai: **saranno ammessi modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani o per il recupero abitativo del sottotetto, con il mantenimento di una distanza dal voltino o dall'architrave della apertura sottostante pari ad almeno 10 cm., senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata.**<sup>94 95 96</sup>

---

<sup>93</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>94</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri) Si riformula l'articolo consentendo la possibilità di intervento richiesta a determinate condizioni PA

<sup>95</sup> Oss. Lusigest Spa 207/1: Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>96</sup> Oss. CARIM srl 213/1: Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conservazione dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere all'interno degli alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente Capitolo 1, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente Capitolo 1.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la conservazione degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salveranno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi in legno, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello).

Le destinazioni d'uso consentite comprendono la categoria *residenziale*, sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare, sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo originario.

Entro il limite massimo del 40% della slp dell'unità edilizia o della parte di questa oggetto dell'intervento, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio*. Tali utilizzazioni potranno essere localizzate preferibilmente e al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### ***Complessi unitari derivanti da grandi trasformazioni urbanistiche novecentesche***

Sono i due principali interventi di ristrutturazione urbanistica subiti dal nucleo antico durante il secolo scorso. Il complesso di Piazza Vittoria su progetto di Marcello Piacentini (A) e il complesso della Camera di

---

interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

Commercio in sostituzione del vecchio Ospedale San Domenico (B). Per entrambi i casi si tratta di edifici incoerenti rispetto all'edificato storico, ma ormai stabilizzati nel contesto urbano.

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>97</sup> volto alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti. In particolare si prescrivono:

Per il complesso di cui alla lettera B, in particolare si prescrive:

- la conservazione degli allineamenti dei principali elementi strutturali esterni e interni;
- la conservazione delle principali caratteristiche planimetriche e distributive;
- la conservazione dei fronti esterni, salvaguardando la natura tipologica dei sistemi di facciata;
- la conservazione dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;
- l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario.
- la salvaguardia degli elementi architettonici rinvenienti dall'antico complesso ospedaliero

Sono inoltre consentiti:

- interventi su elementi strutturali, finalizzati a garantire migliori condizioni di stabilità e sicurezza;
- interventi distributivi sul sistema distributivo, per esigenze di miglior disimpegno delle funzioni insediate;
- interventi sui sistemi impiantistici, volti a rinnovare e migliorare le *performances* degli edifici;
- modifiche del disegno di facciata sui fronti principali e secondari, salvaguardando il disegno unitario;

Per il complesso di cui alla lettera A, si prescrive la formazione di un idoneo Piano di Recupero d'iniziativa pubblica), con lo scopo di coinvolgere i diversi inquilini/proprietari del complesso nell'individuazione di un programma di recupero e valorizzazione del complesso e di:

- accertare le condizioni di degrado strutturale e materico degli edifici del complesso; individuare le opere di salvaguardia, recupero, ripristino dei caratteri originari e le idonee ripartizioni in carico ai proprietari, fruitori dei diversi spazi
- individuare le funzioni possibili degli spazi non occupati;
- **verificare l'eventuale possibilità**<sup>98</sup> possibili connessioni degli spazi al piano terra e ai livelli interrati con l'uscita della metropolitana e con l'autorimessa pubblica

*Per entrambi i complessi*, le destinazioni d'uso ammissibili comprendono l'uso per servizi pubblici o di uso pubblico terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.

Per il solo complesso di cui alla lettera A, la qualifica e la dislocazione delle destinazioni d'uso verrà stabilita in sede di formazione dello strumento attuativo di recupero, tenendo conto degli orientamenti proprietari e dell'antica utilizzazione del complesso. **Nelle more di formazione di tale PdR sono comunque consentiti gli interventi di cui al presente punto, anche con cambio di destinazione d'uso, finalizzati ad insediare destinazioni commerciali (nei limiti definiti dall'art.76 ), residenziali, direzionali o per pubblici esercizi senza limiti percentuali.**<sup>99 100 101</sup>

---

<sup>97</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

<sup>98</sup> Oss. Geometri A

<sup>99</sup> Osservazione n. 38/1 L'articolo viene integrato con quanto richiesto nell'osservazione, ad eccezione della possibilità di collocazione di una nuova media struttura di vendita fino a 2500 mq di sv, fatto salvo quanto indicato nell'art. 93 delle nta P A

<sup>100</sup> Oss. Lusigest Spa 207/1: Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze

---

interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

<sup>101</sup> Oss. CARIM srl 213/1: : Viene integrato l'allegato 2 relativamente ad alcune tipologie, inserendo la possibilità di effettuare modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata; altresì viene integrato l'allegato 2 specificando che, ai fini del recupero dei sottotetti, è consentita la realizzazione di aperture sulla copertura, le cui caratteristiche, forme e dimensioni dovranno essere valutate sotto il profilo del loro rapporto con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio, anche in considerazione del grado di interferenza dell'intervento rispetto a punti di vista sensibili. Per quanto riguarda gli altri specifici interventi indicati nell'osservazione, si rimanda alla normativa specifica che, peraltro, in via generale, li ammette, fatta salva la verifica puntuale del progetto di recupero. PA

## PARTE 3 – TIPOLOGIE EDILIZIE MODERNE

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

### ***Villini Liberty***

Sono caratterizzati da:

- commistioni con i linguaggi revivalistici del neogotico, del neoclassico, ecc.
- una ricca decorazione esterna a stucco o ad affresco che interessa tutti i fronti;
- materiali tradizionali con raro uso del ferro
- uno stretto rapporto con il giardino

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è **il restauro e risanamento conservativo**,<sup>102</sup> volto alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti.

In particolare si prescrivono:

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

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti, fatto salvo modeste variazioni della quota di imposta per miglioramenti distributivi e recupero dei sottotetti purché ciò non comporti alterazioni delle facciate;
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;

---

<sup>102</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;
- l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico, di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;
- l'inserimento di nuovi elementi di tamponamento orizzontali e verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, ma solo limitatamente ai casi di edifici ad uso residenziale che abbiano caratteri compatibili con tali inserimenti, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili;

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.

103

### ***Edifici con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale***

Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della trasformazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.

In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici trasformati o costruiti fra il periodo post-unitario e i primi due decenni del XX secolo. Essi presentano infatti le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente compatibili con il contesto storico circostante:

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

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è il **restauro e risanamento conservativo**,<sup>104</sup> volto alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti.

In particolare si prescrivono:

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

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

---

<sup>103</sup> Oss. Geometri A

<sup>104</sup> Osservazione n. 111 (Collegio Geometri)

- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti, fatto salvo modeste variazioni della quota di imposta per miglioramenti distributivi e recupero dei sottotetti purché ciò non comporti alterazioni delle facciate;
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;
- l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico, di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;
- l'inserimento di nuovi elementi di tamponamento orizzontali e verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, ma solo limitatamente ai casi di edifici ad uso residenziale che abbiano caratteri compatibili con tali inserimenti, a parità di volumi e di sagoma, e a condizione che tali inserimenti non compromettano la conservazione integrale dei fronti esterni, e la salvaguardia della loro organizzazione generale, anche se producono un aumento delle superfici utili;

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

~~Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quella residenziale comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal presente Regolamento e/o dalle vigenti disposizioni di legge.<sup>105</sup>~~

### **Edifici moderni di valore**

Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di conformità con l'edificato tradizionale dal punto di vista dimensionale, pur distaccandosi per linguaggio architettonico e uso di materiali.

In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria edifici prevalentemente ricostruiti o costruiti ex-novo a partire dagli anni '30.

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione, volta alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante sostituzione degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive.

In particolare si prescrivono:

- il mantenimento dei volumi complessivi, della quota di colmo del tetto e del sedime esistenti;
- il mantenimento di eventuali elementi storici superstiti all'interno dell'unità edilizia;
- il trattamento di prospetti e aperture esterne con l'uso di forme e proporzioni compatibili con il contesto storico circostante;
- l'impiego di materiali, finiture, trattamenti di facciata e colori simili o compatibili con quelli presenti nel contesto storico circostante;

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai,) ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti, fatto salvo modeste variazioni della quota di imposta per miglioramenti distributivi e recupero dei sottotetti purché ciò non comporti alterazioni delle facciate;

<sup>105</sup> Oss. Geometri: 111/1 A

- la modifica degli impianti distributivi originari;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- l'inserimento di ascensori, uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono oltre alla residenza l'uso per servizi, direzionale, ricettivo, commerciale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.

### ***Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale***

Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico o su un antico sedime ineditato che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a partire dal secondo dopoguerra. Essi presentano le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difformi dal contesto storico circostante:

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

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

- o la ristrutturazione parziale, secondo le definizioni di legge e regolamentari vigenti, da condursi secondo l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;
- o la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, mediante la formazione di un idoneo strumento attuativo.

Nel caso della ristrutturazione parziale si avrà cura di definire l'apparato formale dei prospetti in modo da attenuare il contrasto con l'edificazione storica circostante. In particolare:

- si prescrive l'impiego di materiali di costruzione e finiture tradizionali e rintracciabili nella tradizione costruttiva dell'edificato storico
- si prescrive l'obbligo di pervenire ad un disegno unitario dei prospetti, con un'alternanza di pieni e vuoti analoga a quella riscontrabile negli edifici storici.

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

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

Negli interventi di riedificazione è consentito l'aumento di slp: nel caso in cui non sia documentabile la sagoma originaria, tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti,

mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato<sup>106</sup> e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.<sup>107</sup>

---

<sup>106</sup> Oss. Collegio: considerata la particolarità del contesto che l'intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione debba comunque essere assoggettato a PdC. Convenzionato: NA

<sup>107</sup> Oss. Geometri A