

*103/3 Misure compensative incentivanti la cessione al demanio comunale di aree con specifica individualità per l'interesse archeologico*

Le aree in oggetto possono essere cedute volontariamente e gratuitamente al patrimonio comunale, con destinazione preferenziale a spazi volti a configurare giardini urbani, componenti del parco archeologico.

Si riconosce a tale scopo alle aree suddette capacità di utilizzazione edificatoria posta pari a  $J_t = 0.16 \text{mqsls/mqsf}$ , o in volumi pari a  $0.50 \text{mc/mqsf}$ , non utilizzabile in sito, da trasferire di conseguenza, con atterraggio in zone a disciplina urbanistica compatibile, individuate dall'amministrazione, o proposte dagli interessati tra quelle a disciplina urbanistica congrua (consultare la disciplina dei distretti di intervento, al Capo VII). Va redatta allo scopo convenzione, correlata agli interventi di atterraggio, nel cui contesto si rappresenti la descrizione accurata dei dati catastali concernenti le aree, riferimento degli atti sancenti la cessione.

Le quote edificatorie suddette possono essere acquisite da Società di Trasformazione urbana (Tit. II, art 76)

Le aree trasferite al patrimonio comunale sono inedificabili, a meno di specifici progetti di utilizzazione predisposti dalla competente Soprintendenza condordati con l'amministrazione comunale.

*103/4 Misure compensative incentivanti la cessione al demanio comunale di aree ad uso di esistenti giardini privati ed orti urbani, attraverso la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dell'unità di intervento*

Nel sottosuolo di aree libere dall'edificazione, nelle quali non si riscontra pregio ambientale, si rende possibile la realizzazione di parcheggi privati, qualora le opere di escavazione risultino compatibili con la valorizzazione della identità archeologica del territorio comunale. Il conseguente incremento di superficie utile é ammissibile qualora i soggetti titolari dei diritti proprietari asservano la superficie fuori terra per formare spazi adibiti a giardini pubblico, a percorso pedonale pubblico trasversale di attraversamento dell'area privata volto a collegare e raggiungere aree pubbliche, o strade pubbliche e parcheggi pubblici. Gli spazi conseguenti configurano superfici a standard aggiuntive a quelle già destinate a tale obiettivo dal Prg.

Il progetto di ristrutturazione deve contribuire a consolidare la consapevolezza dell'identità archeologica del territorio comunale; e deve dimostrare la coerenza con l'ambiente urbano circostante attraverso l'analisi di compatibilità ambientale.

I progetti di riferimento del procedimento autorizzativo devono documentare esaurientemente lo stato di fatto, anche con fotografie; nonchè simulare gli esiti dell'intervento attraverso rappresentazioni prospettiche. Il soggetto attuatore, se privato, deve rappresentare i titolari dei diritti immobiliari trascritti nei registri del catasto urbano.

**Art. 104 Consistenza degli interventi ed utilizzazione funzionale**

*104/1 Prescrizioni generali concernenti la consistenza degli interventi*

Nelle unità di intervento oggetto di operazioni di conservazione o modificazione (restauro, risanamento conservativo, risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia, ecc.) le "densità edilizie" non devono superare quelle preesistenti. Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata

Negli interventi di ristrutturazione edilizia le operazioni sul cespite immobiliare dovranno risultare contenute nei limiti delle volumetrie asseverate nel rilievo edilizio, con incremento delle superfici di solaio non superiore al 20% delle preesistenze accertate, finalizzato ad adeguamento dimensionale ed igienico sanitario di unità immobiliari, ed al perseguimento di funzionalità distributiva e dimensionale delle stesse (disposto conforme a quanto già prescritto nella L.R. n. 35/1987).

*104/2 Prescrizioni generali concernenti l'utilizzazione funzionale*

Valgono le definizioni di cui al Titolo II delle presenti Norme Tecniche, Art.li 16, attività abitative; art.lo 17, Attività di Servizio; Art.lo 18, attività produttive; art.lo 19, attività agricole produttive; art. 20, attrezzature produttive turistico ricettive; art.lo 21, parcheggi. A meno di limitazioni all'uso specificate nella disciplina di distretto di intervento, di cui al Capo VII°, all'interno del perimetro della z.t.o. del tipo A e del tipo B, si ritiene compatibile l'utilizzazione degli edifici esistenti per l'esercizio delle seguenti attività:

- attività abitative e residenziali, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 16, comma 1;
- attività volte alla produzione di servizi, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 1 (usi di tipo diffusivo); comma 2 (direzionali e terziarie); comma 2 (attività volte all'esercizio della religione, e servizi conseguenti);
- attività ricettive turistiche o volte alla ristorazione come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, commi 6,7;
- attività produttive artigiane, quali esercizi e laboratori artigiani di servizio alla popolazione, ed alle attività, non inquinanti, sia nel rumore, che di suolo, aria ed acqua, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 18, comma 1;
- attività collettive, quali sale di spettacolo, edifici per lo sport e la ricreazioni, per l'istruzione e la cultura, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 1, con emissioni sonore compatibili con i valori di attenzione di cui alla L. 26 Ottobre 1995, n. 447;
- attività connesse alla formazione universitaria come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 2;
- attività connesse alle transazioni commerciali, quali negozi per la distribuzione, mercati rionali, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 3, 4;
- attività volte alla prevenzione ed assistenza sanitaria, quali ospedali e ambulatori, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 9;
- attività amministrative, quali sedi di rappresentanza e di amministrazione, uffici di pubblica sicurezza, come definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 17, comma 9.

Autorimesse e parcheggi, in quanto correlati all'esercizio delle attività, sono sempre ammessi, purché a giudizio della autorità comunale non ne derivi disturbo o molestia e purché la viabilità risulti adeguata alle esigenze delle citate attività.

Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, archeologico, testimoniale; al suo recupero con interventi compatibili; alla diffusione di servizi volti alla domanda turistica ed all'artigianato di servizio e produzione; ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale.

La disciplina concernente la specifica zona n. elementare, o area normativa, o distretto di intervento definisce l'utilizzazione funzionale compatibile. Le utilizzazioni funzionali non specificate, se richieste, sono da dimostrare nella loro

compatibilità con le caratteristiche di uso prevalenti nella zona elementare. E' precettiva la disciplina dell'utilizzazione funzionale specificata nei quadri cartografici di dettaglio del Prg, del tipo P6, indirizzanti l'attuazione di interventi.

**Art. 105 Disposizioni generali concernenti la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, costruito e non costruito.**

*105/1 Disposizioni generali concernenti il patrimonio culturale e lo spazio pubblico*

In tutte le z.t.o. del tipo A e del tipo B, valgono le seguenti disposizioni:

- Tutti i cespiti immobiliari, costruiti e non, si ritengono conformare l'identità archeologica del territorio comunale. L'intenzionalità di intervento, comportante operazioni di escavazione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, o combinazione di dette modalità che promuovono implicazioni nel sottosuolo, va pertanto comunicata alla competente Soprintendenza Archeologica, con avviso notificato per tempo con riferimento all'avvio delle lavorazioni, tale che se ne consenta la valutazione preventiva delle implicazioni. Tale tempo congruo si assume pari a trenta giorni; la Soprintendenza potrà modificare detta temporalizzazione, attraverso comunicazione al comune..
- Gli interventi edilizi sui cespiti immobiliari di proprietà pubblica o di proprietà privata configuranti il patrimonio costruito e non costruito dichiarato di interesse culturale, architettonico ed archeologico, attraverso atto amministrativo o per valutazioni del presente Prg, come rappresentati nei quadri cartografici, sono da autorizzare in conformità alle disposizioni di cui alla l. 490/1999, onde vagliarne la compatibilità con riferimento alla valorizzazione della identità culturale ed archeologica del comune.  
L'attuazione va effettuata in conformità alle prescrizioni suggerite dalla competente Soprintendenza, nell'atto di approvazione (beni pubblici) o autorizzazione (beni privati) del progetto di intervento.
- Lo spazio pubblico, esistente o di progetto, va salvaguardato nella sua integrità e sicurezza, . Eventuali manomissioni della massicciata stradale, della pavimentazione, e di condotte interrato conseguenti ad interventi di qualsivoglia categoria vanno ripristinate ponendo gli oneri a carico del titolare dell'intervento.
- L'attuazione di interventi deve costituire occasione per accrescere la conoscenza dei caratteri di impianto della struttura urbanistica ed edilizia esistente. Va praticata l'attività di rilevazione, sondaggio, e carotaggio, documentazione grafica e fotografica di fondazioni e murature del piano terra degli immobili, documentazione e classificazione di reperti conseguenti ad opere di scavo, con riferimento a ciascun intervento sulle unità edilizie ed immobiliari.  
Gli esiti della attività di monitoraggio vanno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla Soprintendenza Archeologica; le Convenzioni attivate negli interventi indiretti o diretti disciplineranno la modalità di trasmissione dei documenti conoscitivi.  
L' Ufficio Tecnico dell'Amministrazione comunale dovrà curare la conservazione della documentazione conseguente dall'attuazione di interventi, promuovendone l' interpretazione, avvalendosi delle planimetrie conseguenti alla cartografia numerica fatta predisporre dall'Amministrazione per la formazione del Prg.

#### *105/2 Disposizioni generali concernenti i materiali di finitura*

Nell'effettuare interventi vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso di materiali di finitura:

- sono compatibili infissi esterni in legno, ferro o alluminio dipinti, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato non verniciato
- sono compatibili gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche.
- sono compatibili le tinteggiature eseguite con ricorso al tipo tradizionale nella colorazione compatibile con il contesto; è vietato l'uso di resine sintetiche non traspiranti
- grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante
- sono compatibili ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato
- sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici
- le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia; nei distretti di intervento hli impianti tecnologici conseguenti ai bisogni della riurbanizzazione vanno progettati unitariamente, prevedendosi scatolari interrati ispezionabili di congrua dimensione, sede dei sottoservizi.

Va perseguita la separazione del ciclo delle acque, bianche di pioggia e nere, ed il riciclaggio delle acque bianche finalizzato al consolidamento ecologico ambientale dei luoghi (irrigazione dei giardini urbani, privati e pubblici, e delle aree di parco). Va sollecitata l'adozione di tecnologie volte all'autoproduzione di energia ricorrendo a fonti rinnovabili ( solare, fotovoltaico).

#### *105/3 Disposizioni concernenti materiali, e tecniche costruttive per l'edificazione*

Per gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci a malta di cemento o plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale. Le chiusure esterne avvolgibili sono consentite solo per i negozi esistenti. Nel consolidamento statico é da ritenersi preferenziale l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti. I manti di copertura vanno realizzati con tegole di forma compatibile con quelle proprie alla tradizione architettonica locale. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Negli interventi di restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

#### *105/4 Prescrizioni concernenti la tutela dall'inquinamento acustico.*

In applicazione della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, il comune ha redatto la classificazione del territorio comunale in conformità a quanto disposto nella Disciplina Regionale. Qualora dovessero riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti in misura superiore ai 5dBA di livello sonoro equivalente, l'amministrazione darà luogo al piano di risanamento acustico, di cui all'art. 6, c.1, della L. 26 Ottobre 1995, n. 447.

#### **Art. 106 Procedimento autorizzativo nelle zone t.o. del tipo A e del tipo B**

L'intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, non incidente sulla sagoma e forma esteriore delle unità edilizie, è autorizzato attraverso Denuncia di Inizio di Attività, qualora non comporti modifiche alla sagoma e forma degli immobili. Negli interventi di risanamento conservativo combinato ad interventi di ristrutturazione edilizia ( categoria IIIA e IIIB, art. 114), e negli interventi di ristrutturazione edilizia condizionata o libera è d'obbligo il ricorso alla concessione con correlata convenzione.

#### **Art. 107 Disposizioni generali concernenti il parcheggio privato nelle z.t.o. del tipo A e del tipo B**

Il presente Prg. assume quale obiettivo l'idonea dotazione delle unità immobiliari di superfici coperte, pertinenze delle stesse specificamente destinate ed allestite per il parcheggio, obiettivo da perseguire attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con lo scopo di attenuare l'utilizzazione dei parcheggi pubblici per il soddisfacimento di bisogni primari privati. Gli interventi sulle unità edilizie, o loro parti, devono perseguire la dotazione dell'unità edilizia di spazi coperti destinati a parcheggio, di pertinenza delle unità immobiliari, perseguendo la disponibilità di uno o più posti auto per ciascuna unità immobiliare. La realizzazione di superfici destinate al parcheggio privato può effettuarsi attraverso:

- allestimento per il parcheggio di superfici libere scoperte, eventualmente coperte con tettoie e pergolati di progetto accurato, accessibili attraverso viabilità o spazi cortilizi privati. L'allestimento dovrà assicurare la permeabilità della superficie adibita a parcheggio, attraverso pavimentazione con marmette forate, o semplice brecciolino. Questa modalità di intervento è sempre consentita, e si fonda su atto di autorizzazione; se comportante tettoie, su concessione gratuita
- realizzazione di superfici coperte integrative delle volumetrie delle unità edilizie, attraverso adattamento di sottosuolo con opere di escavazione, risistemazione delle superfici di soprassuolo con manti vegetali e impianti di drenaggio idrico idonei alla formazione di giardino, ed allestimento delle superfici coperte prodottesi ad uso di parcheggio privato. Questa modalità di intervento è sempre consentita, qualora svolta in conformità alle disposizioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologica, e si fonda su atto di concessione. Se comportante uso del sottosuolo di fasce di rispetto a strade, l'atto va correlato a convenzione concernente il modo di uso del soprassuolo (marciapiedi e fasce arborate). La modalità di intervento deve promuovere opere volte ad assicurare idoneo raccordo tra perimetro del suolo di pertinenza dell'unità edilizia, e superficie pubblica adibita a percorso, dando luogo a passi carrabili incisi nel perimetro della superficie fondiaria dell'unità edilizia. Questa modalità di intervento può promuoversi pertanto laddove l'immissione di passo carrabile non generi interferenza con il flusso di traffico in atto lungo il percorso. Non risulta pertanto ammissibile lungo i percorsi di impianto urbano dei nuclei insediativi, Non può autorizzarsi l'intervento di ristrutturazione integrale di unità edilizie che non preveda opere di parcheggio privato. Qualora non risulti possibile nell'intervento di ristrutturazione promuovere opere di parcheggio, in conseguenza di caratteri intrinseci all'unità edilizia ed al suolo di pertinenza, si ammette il ricorso alla monetizzazione ponendo a carico del privato il costo di produzione di parcheggio pubblico, sito in area pubblica o ad uso pubblico adiacente, stimato e certificato dal progettista dell'intervento (Titolo II, art. 30, pg. 31). Per mc. 10 di intervento va destinato 1 mq. di superficie ad uso di

parcheggio. Per ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale va previsto quanto meno 1 posto auto, di superficie pari a mq. 25,00.

Gli interventi comportanti utilizzazione del sottosuolo devono risultare conformi alla valutazione preventiva effettuata dalla Soprintendenza volta a consolidare l'identità archeologica del territorio comunale). Possono essere destinate alla produzione di servizi di parcheggio a tariffa aree private libere da edificazione non costituenti giardini interposte tra unità edilizie, qualora compatibili con riferimento all'accessibilità da viabilità comunale, alla condizione di sicurezza, non dannose all'uso residenziale con riferimento ad inquinamento da rumore.

## **CAPO III° A:**

### **Ambito dei suoli ad uso urbano caratterizzanti il sistema insediativo:**

#### ***ZONA territoriale omogenea ad uso urbano consolidato, del tipo A: norme di contenuto generale***

**Art.108** Caratteri della zona t.o. del tipo A, consolidata ad elevata complessità funzionale, configurante la città moderna di interesse storico.

L'agglomerato urbano nel quale si ravvisa interesse storico architettonico - urbanistico - ambientale è perimetrato nel quadro normativo cartografico del tipo P, configurando la zona territoriale omogenea del tipo A.

La z.t.o. coincide con il perimetro della "zona normativa elementare, del tipo A", che viene disaggregata in "aree normative", configuranti unità di intervento con perimetri dedotti dai caratteri tipo morfologici delle unità edilizie.

La perimetrazione dell'agglomerato urbano partecipa della z.t.o. del tipo A consegue da ricognizione accurata della cartografia storica e moderna, nonché dalla narrativa dei presumibili connotati della città romana, come esplicitato nella relazione esplicativa dei contenuti del Prg. La cartografia storica e moderna ha consentito di evidenziare nell'ambito del perimetro le seguenti fondamentali componenti partecipanti dell'agglomerato urbano.

- l'area archeologica, ed i siti di interesse archeologico, oggetto di specifica disciplina (Capo II°)
- agglomerato urbano esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmus, Santa Maria, San Pietro), come consegue dalla rappresentazione cartografica del Rizzi Zannoni.
- agglomerato urbano conseguente alla ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo, come consegue dalla rappresentazione cartografica dell'I.G.M. al 1907.

**Art.109** Zona t.o. del tipo A, prescrizioni generali

Il tessuto urbanistico ed edilizio caratterizzato da valori documentari o testimoniali di impianto e di struttura espressivi della cultura materiale, di contenuto storico, archeologico, architettonico, artistico, configura la z.t.o. del tipo A - denominata

in conformità al disposto del d.m. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrata nei quadri cartografici del Prg del tipo P3 nella scala 1/5.000, e P4, nella scala 1/2.000. Le caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali delle unità di suolo classificate come z.t.o. A sono riportate negli elaborati di analisi, gruppo C3, dedotte da rilevazione diretta..

#### *109/1 Prescrizioni generali*

Nella zona t.o. del tipo A valgono le seguenti regole:

- gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi. L'atto autorizzativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito.
- le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate di interesse culturale possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune il modo di uso e fruizione, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale degli spazi aperti di interesse culturale.
- va perseguita la rimozione delle superfetazioni, costituite da integrazioni volumetriche incongrue, quali tettoie, volumi aggiunti finalizzati alla installazione di servizi igienico sanitari; rivestimenti incoerenti.
- va perseguita l'eliminazione di capannoni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili, o la realizzazione di tettoie, anche operando attraverso trasferimento di accertate consistenze volumetriche, ed atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme.
- va perseguito l'adeguamento dei prospetti ( Tit. II, art. 28/2).
- va perseguita la conservazione ed il ripristino di aree cortilizie di interesse storico - tipologico, e quindi testimoniale; così come delle aree di pertinenza degli immobili, quali orti e giardini.
- va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti ed in generale della vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato storico
- va perseguita la conservazione dei caratteri tipologici di insieme caratterizzanti le unità edilizie; nonché delle modalità di copertura delle unità morfologiche.
- va perseguito il consolidamento dei muri di contenimento di terrazzamenti agricoli.
- in assenza di prescrizioni specifiche del Prg, non sono ammessi interventi di demolizione, anche parziale, che modifichino tracciati stradali, e gli allineamenti caratterizzanti i tessuti insediativi.
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, ecc., non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo.
- negli elaborati di concessione o dichiarazione di inizio di attività, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico.
- gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento comportante arredo urbano di spazi pubblici, definiti attraverso "Progetti Unitari" riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o volti alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono risultare conformi alla disciplina degli interventi edilizi di tal natura, di cui al titolo II°.

- gli interventi contemplati nei distretti perimetrati nella z.t.o. del tipo A, e classificati del tipo Ad, disciplinati al Capo VII del Q.N.T., sono da attuare con le modalità di cui alla suddetta disciplina di distretto, attraverso compiuta definizione degli spazi pubblici, o ricorrendo a progetto unitario, o a strumento urbanistico esecutivo, applicandosi le disposizioni di cui all'art. 77 del Titolo Secondo del Q.N.T.
- gli interventi dovranno risultare conformi alle disposizioni della legge regionale - da emanare - sulla tutela dall'inquinamento acustico. In applicazione della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", art. 6, negli interventi non dovranno riscontrarsi valori di attenzione correlati a specifiche sorgenti emittenti di misura superiore ai 3dBA di livello sonoro equivalente.

#### *109/2 Prescrizioni generali concernenti il carattere degli interventi*

Negli interventi di risanamento conservativo é consentita la demolizione e ricostruzione di parti accessorie irrimediabilmente deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale.

E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o in difetto di altezza per funzioni accessorie, anche mediante abbassamento dell'ultimo solaio, a condizione che ciò non modifichi la geometria della scala principale né la fisionomia della facciata su strada o sul cortile, e sia compatibile con dipinti, stucchi, decorazioni e strutture dei soffitti.

E' consentito il frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari; la variazione di destinazione d'uso compatibile con le destinazioni di zona e con la dotazione di standard edilizi; la produzione di parcheggi vincolati nella destinazione.

#### *109/3 Prescrizioni generali concernenti l'utilizzazione funzionale*

A meno di limitazioni all'uso riportate nella specificazione normativa della singola zona elementare, nel perimetro della zona t.o. sono compatibili con le caratteristiche di zona le attività riportate all'art. 104, comma 2.

Non sono compatibili all'uso le pertinenze agricole costituite da stalle. Le eventuali pertinenze agricole dismesse possono essere oggetto di riuso attraverso interventi di recupero dei volumi. effettuati nel rispetto delle preesistenti caratteristiche volumetriche, dei profili, e di copertura. L'intervento si configura come di ristrutturazione.

## **Art.110        Zonazione**

### *La zona territoriale omogenea del tipo A*

L'attività investigativa svolta nel corso della formazione del Prg ha consentito di perimetrare il sistema insediativo ad elevata complessità funzionale configurante la città moderna di interesse storico documentario, e di conseguenza la zona territoriale omogenea del tipo A.

### *La zona normativa elementare*

La z.t.o. si identifica con la z.n.e. del tipo A. La zona normativa viene disaggregata in "aree normative", i cui perimetri sono rappresentati nel quadro normativo cartografico del tipo P5, allegato al Prg.

La zona normativa elementare del tipo A perimetra l'agglomerato urbano esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmo, Santa Maria, San Pietro), come consegue dalla rappresentazione cartografica del Rizzi Zannoni; e l'agglomerato urbano conseguente alla ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo, come consegue dalla rappresentazione cartografica dell'I.G.M. al 1907.

La zona normativa si disaggrega in aree normative (art. 111).

#### *I distretti nella z.t.o. del tipo A*

Sono altresì perimetrati unità di suolo partecipi del sistema insediativo le cui caratteristiche e condizioni ne sollecitano la modificazione delle modalità di utilizzazione, da effettuare attraverso distretti di intervento ad attuazione coordinata, avvalendosi di strumenti appropriati di attuazione del Prg, quali strumenti urbanistici esecutivi o progetti unitari convenzionati. Le unità di suolo perimetrata si classificano come distretti di intervento, del tipo Ad qualora ad uso residenziale o misto, o del tipo F qualora destinati ad attività producenti servizi pubblici o di uso collettivo, a disciplina specifica definita nel Capo VII° delle presenti norme.

Nel perimetro del distretto del tipo Ad si colloca la z.n.e. del tipo Am, attraverso cui si specifica l'area edificabile partecipe del distretto, attraverso cui si esercita la modificazione della condizione di stato riscontrata.

Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attrezzature collettive conforma la zona normativa elementare del tipo F.

Nel perimetro della zona normativa del tipo A si colloca il parco archeologico, classificato come attrezzatura speciale a disciplina specifica, non configurante area da computare come standard.

Tra gli elementi del sistema insediativo sono perimetrata unità edilizie ad uso produttivo ricadenti nel perimetro della z.t.o. del tipo A, utilizzate da attività incompatibili, da delocalizzare.

Il sistema della mobilità conforma la zona normativa elementare del tipo Ft.

Le suddette articolazioni dell'agglomerato urbano di interesse storico documentario si sono assunte fondanti la disciplina di uso e tutela del suolo. Il patrimonio di beni di interesse culturale, archeologico ed architettonico, ha classificazione e disciplina specifica (Capo II° del presente Titolo). I caratteri tipo morfologici delle unità edilizie, ed i caratteri dello spazio pubblico di relazione sono stati dedotti da rilevazione diretta finalizzata, con valutazioni rappresentate negli elaborati di rilievo allegati al Prg (elaborati di analisi del tipo C), e da tali caratteri si sono dedotte le "aree normative elementari", fondamento della disciplina urbanistica.

#### **Art.111 Articolazione della zona t.o. del tipo A in zona ed aree normative.**

Inquadrata nell'articolazione per sistemi, la z.t.o. del tipo A configura unica zona normativa elementare, del tipo A, configurante l'agglomerato urbano ad elevata complessità funzionale di interesse storico documentario, esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmo, Santa Maria, San Pietro); e della ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo..

Nel perimetro della zona elementare sono presenti componenti differenziate dell'agglomerato urbano, quali aree ed attrezzature archeologiche; edifici, giardini o aree inedificate di pertinenza di unità edilizie, di dichiarato interesse culturale; edifici, giardini o aree inedificate di pertinenza di unità edilizie ritenute di primario interesse architettonico; invasi stradali di impianto urbanistico di primaria rilevanza nella identità storica del tessuto insediativo. In conseguenza di tali caratteri la zona n.e. viene disaggregata in "aree normative" (elaborati del tipo P5 del Prg)

Per la zona normativa i caratteri tipo morfologici delle unità edilizie sono rappresentati negli elaborati di rilievo allegati al Prg (elaborati di analisi del tipo C3). I perimetri delle unità edilizie sono fondamento per la perimetrazione delle "aree normative" configuranti unità di intervento.

Nel perimetro della suddetta articolazione dell'agglomerato urbano sono altresì localizzati spazi pubblici, configuranti componenti della z.t.o. del tipo F, oggetto di specifica disciplina narrata in specifico Capo delle presenti Norme, partecipi del sistema delle attrezzature collettive, del sistema degli spazi aperti, del sistema della mobilità:

Nel perimetro della z.t.o. del tipo A sono altresì perimetrata unità di suolo configuranti distretti di intervento ad attuazione coordinata, di conservazione del tipo Adc; o distretti di modificazione, del tipo Ad, finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica. Nel perimetro dei distretti di modificazione si è definita la z.n.e. del tipo Am, individuante l'area edificabile del distretto, da utilizzare in conformità alla disciplina del distretto di intervento.

#### **Art.112 Criteri per la definizione della disciplina urbanistica per le componenti del sistema insediativo; caratteri tipologici, grado di interesse, stato di conservazione, utilizzazione delle unità edilizie e compatibilità d'uso.**

La disciplina urbanistica fa riferimento alle zone normative elementari, del tipo A e del tipo B1, e delle sub zone in cui si articolano; e si specifica avvalendosi di "aree normative" individuate nelle unità edilizie perimetrata, rappresentati nei quadri cartografici di piano del tipo P in scala 1/2000.

Alle "unità edilizie" sono ricondotte le "unità di intervento" ( art. 113). Le regole di utilizzazione, intervento ed attuazione sono definite avvalendosi delle categorie di intervento specificate all'art. 114.

##### *112.1 I caratteri delle unità edilizie nella z.t.o. del tipo A configurante il tessuto insediativo della città moderna*

Il ruolo attribuito nella definizione della disciplina di uso e tutela del suolo dalle esistenti unità edilizie rientranti nel perimetro della parte dell'agglomerato urbano definita moderna ha condotto ad approfondirne analiticamente i caratteri, dedotti da rilevazione diretta. Gli esiti della rilevazione sono rappresentati negli elaborati di analisi (elaborati del tipo C). Il metodo di rilevazione ha teso a riconoscere e perimetrare gli isolati partecipi del tessuto urbanistico, e nel loro perimetro le unità edilizie. Si sono dedotti i seguenti caratteri:

##### *112.1.1 Caratteri tipo morfologici*

Le unità edilizie caratterizzanti il tessuto urbanistico nella rilevazione svolta sono classificate come segue:

- T1 Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia (compresi nell'elenco degli edifici storici)
- T2 Edifici privati di qualsiasi tipologia, a destinazione residenziale e/o direzionale, configuranti documenti di storia, arte e civiltà, di qualsiasi tipologia edilizia (compresi nell'elenco degli edifici storici)
- T3 Edifici residenziali e/o direzionali signorili, a cortile urbano, monofamiliari o condominiali di ordinario interesse
- T4 Complessi edilizi raccolti a corte, urbana o rurale, con corpi di fabbrica staticamente e funzionalmente indipendenti ed accesso dalla corte comune
- T5 Ville ed edifici monofamiliari a blocco e prospetti liberi, non rilevanti sotto il profilo storico artistico
- T6 Edifici condominiali a blocco o articolati in più bracci, o in linea, a prospetti liberi
- T7 Edifici esclusivamente destinati ad attività produttive, capannoni e depositi non pertinenti di fabbricati ad altra funzione
- T8 Case a schiera ordinarie
- T9 Edifici speciali (scuole, ospedali, ecc.)

I suddetti caratteri tipologici riconosciuti ad unità edilizie vengono rappresentate nel quadro normativo cartografico di analisi attraverso il numero d'ordine. Negli elaborati di analisi sono altresì rappresentati i seguenti tipi di spazi aperti:

- T10 aree a verde ornamentale ( aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenza di residenze)
- T11 orti urbani ed aree ad uso agricolo partecipi del tessuto insediativo
- T12 spazi inedificati integrati nelle unità edilizie
- T13 spazi pubblici caratterizzati da segni di specifica cultura materiale.

#### *112.1.2 Grado di interesse storico artistico ambientale riconosciuto alle unità edilizie*

Si articola come segue:

- V1 Fabbricati di rilevanza storica, artistica, ambientale
- V2 Fabbricati dotati di cortine su strada di interesse per valori intrinseci, nonché parti di edifici T1 e T2
- V3 Fabbricati intrinsecamente non rilevanti, ma componenti tipologicamente essenziali alla morfologia dell'isolato o della parte di città; fabbricati tipologicamente difforni, ma compatibili.
- V4 Cortine prive di valori intrinseci, ma essenziali alla continuità dell'invaso spaziale della strada o della piazza
- V5 Fabbricati non partecipi della configurazione urbana o comunque incongruenti al contesto
- V6 Cortine da riallineare per allargamenti stradali previsti dal PRG o fabbricati da demolire perché in contrasto con la viabilità di progetto; fabbricati privi di valore, demolibili per una più razionale dislocazione; fabbricati in contrasto con esigenze igieniche.

#### *112.1.3 Condizioni di conservazione*

Sono state rilevate con riferimento alla seguente articolazione:

S1 Buono; S2 Sufficiente; S3 Cattivo; S4 Pessimo; R Rudere

#### 112.1.4 Destinazione e condizione d'uso

Sono state rilevate con riferimento alla seguente articolazione:

- D1 destinazione compatibile al contesto
- D2 destinazione incompatibile ma rifunzionizzabile
- D3 destinazione incompatibile non rifunzionizzabile
- D4 senza precisa destinazione/disabitati/inusati

### Art. 113 Le unità di intervento

#### 113.1 Unità minima di intervento

L'unità minima di intervento individua le componenti edilizie ed urbanistiche per le quali deve essere redatto un progetto attuativo unitario a scala edilizia, nel rispetto delle prescrizioni di zona, e relativamente alle quali gli interventi prescritti e/o consentiti devono effettuarsi unitariamente e senza soluzione di continuità temporale.

L'unità minima di intervento necessita quindi delle seguenti caratteristiche:

- consentire lo svolgersi di interventi di adeguamento statico antisismico delle strutture edilizie tali da non compromettere la stabilità delle unità minime adiacenti.
- risultare funzionalmente autonoma nei rapporti con la rete dei principali sottoservizi (reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, gas metano).
- avere una chiara riconoscibilità catastale.
- consentire interventi unitari sul bene edilizio da recuperare, tali da coinvolgere le strutture verticali ed orizzontali utilizzate in comunione da diversi utenti, la rete di connessione ai sottoservizi di perimetro, nonché le singole unità immobiliari.
- consentire il recupero dell'identità dell'impianto urbanistico di Santa Maria C.V. come pervenuta ad oggi.

#### 113.2, Unità minima di intervento ed unità edilizie

L'unità di intervento può corrispondere all'unità edilizia, in procedimento autorizzativo richiesto da soggetto giuridico rappresentante legale degli interessi coinvolti. Il perimetro dell'unità edilizia coincide con il perimetro dell'area normativa, come rappresentata nei quadri normativi cartografici del Prg, elaborati del tipo P5, in scala 1/2.000.

L'unità minima viene ricondotta a parti dell'unità edilizia qualora si riscontri un regime fondiario autonomo chiaramente individuabile su basi catastali; si connoti per autonomi requisiti di accesso; sia suscettibile di autonomi interventi strutturali in rapporto al richiesto adeguamento antisismico, tali comunque da non compromettere la stabilità delle finitime unità minime; non comporti operazioni su parti comuni partecipate dell'unità edilizia.

Gli interventi su componenti edilizie costituenti parti di unità edilizia, conformi ai riportati caratteri dell'unità minima di intervento, possono comportare riutilizzo di parti comuni; riutilizzo di aree cortilizie per parcheggi, a raso o nel sottosuolo, o per cantinole, purché non alterino diritti soggettivi di terzi. Gli interventi possono comportare modificazione dei caratteri di tessuto o di carico urbanistico negli interventi di ristrutturazione edilizia conformi alla disciplina urbanistica.

L'unità minima può risultare multiplo di unità edilizie negli interventi integrati e complessi di modificazione del tessuto urbanistico, e quindi oggetto di strumento attuativo convenzionato, urbanistico o edilizio.

Sulle singole unità immobiliari possono effettuarsi gli interventi non incidenti sulle parti comuni delle unità edilizie, e staticamente compatibili, configuranti opere interne alle unità immobiliari, e di conseguenza per gli interventi manutentori interni alla stessa.

### *113.3 Intervento nelle unità minime*

L'intervento nelle unità minime viene attuato da soggetti pubblici o privati, individuandosi unità minime di intervento pubblico; unità minime di intervento privato; unità minime di intervento misto.

*Le unità minime di intervento pubblico* sono quelle contemplanti edifici con destinazione d'uso pubblico, o appartenenti ad enti pubblici, nonché quelle per le quali sia preminente e rilevante l'interesse pubblico sotteso alle decisioni di demolizione senza ricostruzione; ovvero quelle per le quali si propone modificazioni del precedente regime proprietario delle unità immobiliari; ovvero quelle per le quali il progetto di Prg propone consistenti modificazioni dei manufatti edilizi esistenti, tali da non suscitare convenienze ad interventi dei privati titolari di diritti immobiliari.

*Le unità minime di intervento privato* sono quelle nelle quali gli interventi progettuali ed attuativi sono eseguiti a cura ed a spese dei proprietari degli immobili, anche riuniti in consorzio operando ai sensi dell'art. 23 della Legge 22 Agosto 1942, n. 1150, qualora promuovano strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, o progetto unitario convenzionato.

Qualora confinanti unità minime abbiano in comune elementi murari, gli interventi su detti elementi sono effettuati a carico finanziario di entrambe le unità minime, e quindi dei relativi titolari della proprietà; o a carico del soggetto promotore.

### *113.4 Caratteri degli interventi sulle unità minime*

Gli interventi prescritti e/o consentiti, aventi ad oggetto singole u.m.i., dovranno effettuarsi unitariamente e senza soluzione di continuità temporale attraverso ricorso al procedimento amministrativo riportato nella disciplina di zona elementare. La consistenza degli interventi è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art. 104/1 delle presenti norme (prescrizioni generali concernenti la consistenza degli interventi).

### *113.5 Modalità di attuazione degli interventi su unità minime*

Gli interventi sono ad attuazione diretta, se riferiti a singole unità edilizie, loro parti, o singole unità immobiliari. La d.i.a., se ammessa, è da corredare con gli elaborati progettuali oggetto di nulla osta positivo di compatibilità. Sono ad attuazione differita per interventi integrati e complessi, definiti in distretti ad attuazione coordinata.

### *113.6 Modalità di utilizzazione:*

A meno di limitazioni all'uso riportate nella specificazione normativa della singola zona elementare, nel perimetro della zona t.o. sono compatibili con le caratteristiche di zona le attività riportate all'art. 104, comma 2.

Si promuove la conservazione delle destinazioni d'uso riscontrate nel rilievo ritenute compatibili dai promotori di intervento.

E' esercitabile il cambiamento di destinazione d'uso, anche parziale, dall'uso riscontrato ad altra modalità di utilizzazione, volta all'insediamento di attività compatibili con l'impianto tipo morfologico, produttori servizi pubblici (istituzionali, scientifico culturali, museali); servizi di uso collettivo (uffici, servizi commerciali di vicinato); ricettività alberghiera; parcheggi pertinenziali coperti; abitazioni, con le correlate implicazioni nel procedimento autorizzativo.

### **Art. 114 Le categorie di intervento**

Nel Titolo II, Capo II, art.li 23 e seg.ti, sono riportate le definizioni concernenti i tipi di intervento praticabili su specifici cespiti immobiliari, riferite agli interventi sul costruito (Capo IIA) e sugli spazi aperti (Capo IIB)

Nella zona t.o. del tipo A e del tipo B, limitatamente alla z.n.e. del tipo B1, i caratteri edilizi delle unità di intervento oggetto di valutazione preventiva sono a fondamento dei quadri cartografici del Prg (elab. P5, nella scala 1/2.000), nei quali si perimetrano le dette unità di intervento.

I caratteri riscontrati nella ricognizione hanno dato luogo a valutazione di ammissibilità di modalità combinate di tipi di intervento, specificandosi le seguenti "categorie di intervento", assunte quale fondamento della disciplina urbanistica dell'area normativa.

#### *Interventi confermativi*

#### **CATEGORIA IA. Conservazione**

Modalità di intervento; la categoria comporta interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro;
- Consolidamento statico ed adeguamento impiantistico e igienico sanitario nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse da quelle riscontrate nel rilievo, limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo edilizio;

#### **CATEGORIA IB Mantenimento**

Modalità di intervento; la categoria comporta interventi di:

- Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria.

La manutenzione straordinaria si caratterizza per la limitazione tecnologica dovendosi volgersi l'intervento alla sostituzione o rinnovo di componenti edilizie; per la limitazione strutturale, non risultando lecito alterare volumi e superfici di singole unità immobiliari; per la limitazione funzionale, non essendo lecito mutare la destinazione d'uso esistente.

Il mantenimento si applica anche alle unità edilizie di recente produzione configuranti "detrattori ambientali" in conseguenza di incoerenze tipologiche e morfologiche, evidenziate nella rilevazione (elab. del tipo C3). Qualora per le stesse si generino condizioni che ne sollecitino la ristrutturazione edilizia, si farà riferimento alla categoria VIII comportante diradamento, con demolizione senza ricostruzione degli ultimi tre livelli ed interpiani, e trasferimento delle quote di edificazione con atterraggio su superfici a disciplina conforme, concordate con il comune operandosi attraverso progetto unitario convenzionato.

## **CATEGORIA II Risanamento conservativo**

Modalità di intervento; la categoria comporta interventi di:

- Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria come caratterizzata nel precedente paragrafo.
- Risanamento conservativo;
- Restauro di componenti complementari;
- Consolidamento statico e adeguamento impiantistico e igienico sanitario nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo;

Nel risanamento conservativo si rende esercitabile l'incremento delle superfici utili attraverso accorpamento o sopralcamento, qualora la valutazione di compatibilità (art. 100, comma 2) ne verifichi la coerenza, nei limiti di cui all' 109, comma 3.

### *Interventi modificativi* : **INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EVOLUTIVO**

## **CATEGORIA III A. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche e di impianto di sedime**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di risanamento conservativo delle componenti dell'unità edilizia frontistanti la viabilità pubblica, con riproposizione della tipologia e dei principali elementi architettonici significativi (altezze su strada, scale, ingressi, androni, portali, volte e orizzontamenti, facciate, terrazze, porticati, ballatoi).
- Intervento di ristrutturazione edilizia condizionata degli elementi edilizi interni al cortile o alla corte, operandosi con materiali e contenuti formali compatibili con i caratteri delle preesistenze oggetto di risanamento conservativo, assicurando la

permanenza dell'impianto tipologico generale, con operazioni anche sostitutive contenute nel perimetro dell'area di sedime delle preesistenze, pur modificandone le caratteristiche di utilizzazione e di articolazione delle unità immobiliari.

### **CATEGORIA III B. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di risanamento conservativo del corpo di fabbrica sul fronte strada, con le limitazioni tipologiche, formali e costruttive di cui alla categoria I per fabbricati T1 e alla categoria II per fabbricati T2.
- Intervento di ristrutturazione edilizia condizionata degli elementi edilizi interni al cortile o alla corte, anche con modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, nonché delle modalità di utilizzazione e di articolazione delle unità immobiliari, operandosi con materiali e contenuti formali compatibili con i caratteri delle preesistenze oggetto di risanamento conservativo, assicurando la permanenza dell'impianto tipologico generale .

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

#### **CATEGORIA IVA. Ristrutturazione edilizia condizionata alla riproduzione di componenti**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di ristrutturazione totale e/o demolizione e sostituzione, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e delle limitazioni di cui all'art. 109, comma 3, anche con modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, condizionata alla riproduzione in fregio al lotto di un volume edilizio con identica sagoma e tipologia di copertura, stesso numero di piani e pari altezza totale e d'interpiano rispetto a quello demolito.. La riproduzione del volume su strada deve adeguarsi all'altezza massima conforme alle disposizioni di cui al d.m. 16 Gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, prg. C3.

Nell'ipotesi che la riproduzione del volume su strada comporti altezza in contrasto con la normativa sismica concernente il rapporto unitario tra altezza del corpo di fabbrica su strada e larghezza della stessa, possono promuoversi le seguenti alternative:

- a) il risanamento conservativo del corpo di fabbrica su strada; b) l'arretramento dal ciglio stradale del corpo di fabbrica su strada, di tal misura da consentire di conseguire la preesistente altezza. L'area su strada inedita dovrà essere oggetto di sistemazione adeguata congrua con i caratteri del manto stradale adiacente. Qualora il manto stradale risulti allestito in basolato, l'area andrà pavimentata in basolato. c) la conferma dell'area di sedime su strada con altezza pari alla larghezza della strada, con trasferimento delle volumetrie non realizzabili su strada su altra componente dell'unità edilizia oggetto di ristrutturazione non frontistante strade, ed interna alla unità edilizia.

Le facciate di eventuale nuova produzione devono risultare compatibili nei caratteri degli elementi edilizi (rapporto pieni - vuoti, aggetto di balconi, lavori in ferro) con i caratteri degli elementi edilizi propri alle limitrofe cortine edilizie.

L'aggetto di balconi su spazi pubblici stradali deve emulare le profondità degli aggetti riscontrati nel rilievo della cortina adiacente, e non può superare cm. 50, allestendo i balconi con persiane alla napoletana.

*Interventi trasformativi*

#### **CATEGORIA IVB. Ristrutturazione edilizia condizionata dai caratteri dell'impianto tipologico**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e di sostituzione, e delle limitazioni di cui all'art. 109, comma 3, con operazioni da condurre nel rispetto dei caratteri dell'impianto tipologico generale e di allineamento stradale, con redistribuzione volumetrica delle preesistenze volumetriche accertate.

E' consentito ridistribuire i volumi anche con incremento dell'altezza su strada, a condizione che questa non sia superiore a quella dei fabbricati adiacenti, né in contrasto con le norme sismiche.

Le facciate di eventuale nuova produzione devono risultare compatibili nei caratteri degli elementi edilizi (rapporto pieni - vuoti, aggetto di balconi, lavori in ferro) con i caratteri degli elementi edilizi propri alle limitrofe cortine edilizie. L'aggetto di balconi su spazi pubblici stradali deve emulare le profondità degli aggetti riscontrati nel rilievo della cortina adiacente, e non può superare cm. 50, allestendo i balconi con persiane alla napoletana.

E' consentita la modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, pur nella riproposizione dei caratteri tipologici dell'unità edilizia.

#### **CATEGORIA V Ristrutturazione edilizia condizionata da riallineamento con adiacenti cortine edilizie**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di demolizione e sostituzione, conforme alle limitazioni di cui all'art. 109, comma 3, con riallineamento del fabbricato alla cortina edilizia frontistante la strada, continuità di impianto tipologico e morfologico con riferimento alle unità edilizie adiacenti caratterizzanti l'invaso stradale, anche con incremento della superficie coperta e della volumetria riscontrata nel rilievo edilizio.

La riproduzione del volume su strada deve adeguarsi all'altezza massima conforme alle disposizioni di cui al d.m. 16 Gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, prg. C2 e C3, e successive modifiche.

Le facciate di eventuale nuova produzione devono risultare compatibili nei caratteri degli elementi edilizi (rapporto pieni - vuoti, aggetto di balconi, lavori in ferro) con i caratteri degli elementi edilizi propri alle limitrofe cortine edilizie. L'aggetto di balconi su spazi pubblici stradali deve emulare le profondità degli aggetti riscontrati nel rilievo della cortina adiacente, e non può superare cm. 50, allestendo i balconi con persiane alla napoletana.

#### **CATEGORIA VI Ristrutturazione edilizia**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di demolizione e sostituzione, conforme alle limitazioni di cui all'art. 109, comma 3, senza alcun vincolo tipologico formale nel limite delle preesistenti volumetrie, con altezza massima conforme alle disposizioni di cui al d.m. 16 Gennaio 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, prg. C2 e C3.

Le facciate di eventuale nuova produzione devono risultare compatibili nei caratteri degli elementi edilizi (rapporto pieni - vuoti, aggetto di balconi, lavori in ferro) con i caratteri degli elementi edilizi propri alle limitrofe cortine edilizie. L'aggetto di balconi su spazi pubblici stradali deve emulare le profondità degli aggetti riscontrati nel rilievo della cortina adiacente, e non può superare cm. 50, allestendo i balconi con persiane alla napoletana.

## **ALTRI INTERVENTI**

### **CATEGORIA VII. Ruederi e reperti**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- il trattamento specifico del rudere di interesse storico - artistico - archeologico, con valorizzazione della sua fruibilità in termini culturali e di tempo libero.

### **CATEGORIA VIII Diradamento**

Modalità di intervento; la categoria comporta :

- Intervento di demolizione senza ricostruzione conseguente alla destinazione sancita nel Prg delle aree di sedime a spazi pubblici o viabilità, con trasferimento delle volumetrie riscontrate nel rilievo edilizio, e loro atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme.

La categoria si applica altresì alle unità edilizie di recente produzione configuranti "detrattori ambientali" in conseguenza di incoerenze tipologiche e morfologiche, qualora oggetto di ristrutturazione edilizia, con demolizione senza ricostruzione degli ultimi tre livelli ed interpiani, e trasferimento delle quote di edificazione con atterraggio su superfici a disciplina conforme, concordate con il comune operandosi attraverso progetto unitario convenzionato.

I quadri cartografici del Prg ( elab. P5) individuano dette unità di intervento.

**CAPO III° A1:**  
**Il sistema insediativo: la z.n.e. del tipo A,**  
**concernente l' agglomerato urbano**  
**esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmo, Santa Maria, San Pietro);**  
**e della ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo**

**Art. 115      Specificazione ed articolazione**

La z.n.e. del tipo A perimetra l' agglomerato urbano di interesse storico documentario, esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmo, Santa Maria, San Pietro); e della ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo, ad elevata complessità funzionale. Le unità edilizie perimetrare configurano "aree normative" specifiche, definenti unità di intervento urbanistico edilizio. Alle stesse si applicano le categorie riportate nell'art. 114, nonché le limitazioni di cui all'art. 104, comma 1. I quadri cartografici del Prg (elaborati P5) rappresentano le aree normative e la categoria ammessa, dandosi luogo alla seguente disciplina.

*Interventi confermativi*

**CATEGORIA IA.    Conservazione**

La categoria di intervento si applica alle unità edilizie dichiarate di interesse culturale (T1, Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà) classificate in qualsiasi tipologia edilizia, compresi nell'elenco degli edifici storici; grado di interesse V 1), nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4, R), applicandosi i procedimento amministrativo di cui alla legge 490/1999, con valutazione di compatibilità del progetto di intervento espressa dagli organi decentrati dello Stato preposti alla tutela dell'identità culturale del patrimonio architettonico edilizio.

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro;
- Consolidamento statico ed adeguamento impiantistico e igienico sanitario nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse da quelle riscontrate nel rilievo, limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo edilizio;

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6

## **CATEGORIA IB    Manutenimento**

La categoria di intervento si applica alle unità edilizie in buono o sufficiente stato di conservazione, partecipanti delle classi tipologiche T3 - T4 - T5 - T6 - T7 - T8 - T9, con grado di interesse V2 - V3. Si applica altresì alle unità di recente produzione, realizzate con caratteri tipo morfologici e tecnologici specifici della contemporanea produzione edilizia. Il risanamento conservativo ingloba gli interventi manutentori.

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo.

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

## **CATEGORIA II    Risanamento conservativo**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipanti delle differenziate classi tipologiche, con esclusione della T1 ( edifici pubblici), riconosciute nella rilevazione di interesse storico - artistico - ambientale (grado di interesse V1), nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,);
- agli edifici pubblici o privati ( tip. T1 o T2) con grado di interesse V2, in buono, sufficiente o cattivo stato di conservazione.

Si applica il procedimento amministrativo di cui alla legge 490/1999, con valutazione di compatibilità del progetto di intervento espressa dagli organi decentrati dello Stato preposti alla tutela dell'identità culturale del patrimonio architettonico edilizio. La categoria comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Restauro di componenti complementari;
- Consolidamento statico e adeguamento impiantistico e igienico nell'integrale rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- Rinnovo di elementi costitutivi con impiego di tecniche costruttive e materiali e tecnologie diverse limitatamente a quanto indispensabile per le esigenze statiche dell'organismo.

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

*Interventi modificativi*

## **INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EVOLUTIVO**

**CATEGORIA III A.        Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche e di impianto di sedime**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà pubblica o privata ( tipo T1 e T2) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in pessimo stato di conservazione.
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione( S2, S3, S4,);
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in sufficiente o cattivo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione( S2, S3),
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 (corti urbane) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S2, S3, S4),
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 ( edifici a cortile) e T4 (corti urbane) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alla cortina ( grado di interesse V4), , in buono o sufficiente stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione( S1, S2), Non essendo le unità edilizie oggetto di specifica dichiarazione di tutela, non si applica il procedimento amministrativo di cui alla legge 490/1999. La valutazione di compatibilità del progetto di intervento va formulata dagli organi comunali. Sempre occorre il nulla osta autorizzativo rilasciato dalla Soprintendenza archeologica.

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Intervento di risanamento conservativo delle componenti dell'unità edilizia frontistanti la viabilità pubblica, con riproposizione della tipologia e dei principali elementi architettonici significativi (altezze su strada, scale, ingressi, androni, portali, volte e orizzontamenti, facciate, terrazze, porticati, ballatoi).
- Intervento di ristrutturazione edilizia condizionata degli elementi edilizi interni al cortile o alla corte, operandosi con materiali e contenuti formali compatibili con i caratteri delle preesistenze oggetto di risanamento conservativo, assicurando la permanenza dell'impianto tipologico generale, con operazioni anche sostitutive contenute nel perimetro dell'area di sedime delle preesistenze, pur modificandone le caratteristiche di utilizzazione e di articolazione delle unità immobiliari.

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

### **CATEGORIA III B. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 (corti urbane) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4,);

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T5 (ville, edifici isolati, ecc) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), , in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione( S3, S4,);
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 (a blocco) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4,);
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T7 (per attività produttive), T8 (case a schiera) e T9 ( edifici speciali) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4,);

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Intervento di risanamento conservativo del corpo di fabbrica sul fronte strada, con le limitazioni tipologiche, formali e costruttive di cui alla categoria I per fabbricati T1 e alla categoria II per fabbricati T2.
- Intervento di ristrutturazione edilizia condizionata degli elementi edilizi interni al cortile o alla corte, anche con modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, nonché delle modalità di utilizzazione e di articolazione delle unità immobiliari, operandosi con materiali e contenuti formali compatibili con i caratteri delle preesistenze oggetto di risanamento conservativo, assicurando la permanenza dell'impianto tipologico generale . La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

## **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

### **CATEGORIA IVA. Ristrutturazione edilizia ispirata a ripristino tipologico**

La categoria di intervento si applica alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) e T4 ( edifici a corte), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4),, in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S3, S4,);

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Intervento di ristrutturazione totale e/o demolizione e sostituzione a parità di volume, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, anche con modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, condizionata alla riproduzione in fregio al lotto di un volume edilizio con identica sagoma e tipologia di copertura, stesso numero di piani e pari altezza totale e d'interpiano rispetto a quello demolito. Nella riproduzione é consentita la modifica dell' altezza massima e d'interpiano per adeguamento alle rispettive diverse altezze degli edifici adiacenti.

Nell'ipotesi che la riproduzione totale del volume su strada risulti in contrasto con la normativa sismica, per limitazioni di altezza dalla stessa conseguenti, é consentito il trasferimento di componenti volumetriche su altra parte del lotto. La ridefinizione della continuità della cortina va perseguita, attraverso o ripristino volumetrico di congrua altezza, o mediante l'impiego di delimitazione muraria separante lo spazio privato dallo spazio pubblico (invaso stradale), che riprenda le linee

fondamentali di matrice della preesistente cortina (accesso, androne, ritmo delle partizioni e delle bucatore, ecc.), traendo dai segni di memoria motivo di configurazione spaziale. La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

#### **CATEGORIA IVB. Ristrutturazione edilizia condizionata dai caratteri dell'impianto tipologico**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), , in pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T3 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T5 (ville, edifici a blocco) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), , in precario (cattivo o pessimo) stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4,), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T5 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T8 (case a schiera) e T9(edifici speciali), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), , in precario (cattivo o pessimo) stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione( S3 - S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 e T9 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 (corti urbane) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), , in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S3, S4,), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T4 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T5 (ville, edifici a blocco) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), , in cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione( S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T5 con grado di interesse V3;

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Intervento di ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e di sostituzione, con operazioni da condurre nel rispetto dei caratteri dell'impianto tipologico generale e di allineamento stradale, con redistribuzione volumetrica.

E' consentito redistribuire i volumi anche con incremento dell'altezza su strada, a condizione che questa non sia superiore a quella dei fabbricati adiacenti, né in contrasto con le norme sismiche. Le facciate di eventuale nuova produzione devono risultare compatibili nei caratteri degli elementi edilizi (rapporto pieni - vuoti, aggetto di balconi, lavori in ferro) con i caratteri degli elementi edilizi propri alle limitrofe cortine edilizie. .

E' consentita la modifica dell'impianto di sedime e della superficie coperta, pur nella riproposizione dei caratteri tipologici dell'unità edilizia. E' consentito l'accorpamento di unità di intervento adiacenti.

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

## **CATEGORIA V     Ristrutturazione edilizia condizionata da riallineamento con adiacenti cortine edilizie**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 (edifici condominiali a blocco, ecc) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S3, S4,), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T7 (edifici per attività produttive, ecc) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4).
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V4;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T7 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziata dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T7 con grado di interesse V4;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T8 (case a schiera ordinarie) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), , in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziata dalla rilevazione( S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 con grado di interesse V4;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T9 (edifici speciali) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T9 con grado di interesse V4;
- alle unità edilizie con impianto tipologico a cortile ( tipo T3) o a corte ( tipo T4), incongruenti al contesto ( grado di interesse V5) o con grado di interesse V6, in qualsivoglia stato di conservazione, nonché ai ruderi di unità edilizie delle classi tipologiche T3 - T4 con grado di interesse V5 e V6.

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Intervento di demolizione e sostituzione con riallineamento del fabbricato alla cortina edilizia delimitante l'invaso stradale, perseguendosi la continuità dell'impianto tipologico e morfologico con riferimento alle unità edilizie adiacenti caratterizzanti l'invaso stradale, e l'integrazione con la cortina edilizia adiacente.

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

## **CATEGORIA VI     Ristrutturazione edilizia**

La categoria di intervento si applica :

Comune di S. Maria Capua Vetere, Piano Regolatore Generale  
Disciplina urbanistica nelle unità di intervento della z.t.o. del tipo A

		V1	V2	V3	V4	V5	V6	note
		categoria di intervento						
T1	S1	IA	II					
	S2	IA	II					
	S3	IA	II					
	S4	I	IIIA					
	R	VII	VII					
T2	S1	II	II					
	S2	II	II					
	S3	II	II					
	S4	II	IIIA					
	R	II	II					
T3	S1		IB - II	IB - II	IIIA	V	V	
	S2		IIIA	IIIA	IIIA	V	V	
	S3		IIIA	IIIA	IIIB	V	V	
	S4		IIIA	IVA	IVA	V	V	
	R		VII	IVB	IVB	VII	VII	
T4	S1		IIIA	IIIA	IIIA	V	V	
	S2		IIIA	IIIA	IIIA	V	V	
	S3		IIIB	IIIA	IIIA	V	V	
	S4		IIIB	IIIA	IVA	V	V	
	R		II	IVB	IVB	VI	VI	
T5	S1		IB - II	IB - II	IB - II	VI	VI	
	S2		IB - II	IB - II	IB - II	VI	VI	
	S3		IIIB	IVB	IVB	VI	VI	
	S4		IIIB	IVB	IVB	VI	VI	
	R		IIIB	V	V	VI	VI	

T6	S1		IB - II	IB - II	II	VI	VI	
	S2		IB - II	IB - II	II	VI	VI	
	S3		IIIB	V	V	VI	VI	
	S4		IIIB	V	V	VI	VI	
	R		IIIB	V	V	VI	VI	
T7	S1		IB - II	IB - II	V	VI	VI	
	S2		IB - II	IB - II	V	VI	VI	
	S3		IIIB	V	V	VI	VI	
	S4		IIIB	V	V	VI	VI	
	R		IIIB	V	V	VI	VI	
T8	S1		IB - II	IB - II	II	VI	VI	
	S2		IB - II	IB - II	II	VI	VI	
	S3		IIIB	IV	V	VI	VI	
	S4		IIIB	IV	V	VI	VI	
	R		IIIB	V	V	VI	VI	
T9	S1		IB - II	IB - II	V	VI	VI	
	S2		IB - II	IB - II	V	VI	VI	
	S3		IIIB	IV	V	VI	VI	
	S4		IIIB	IV	V	VI	VI	
	R		IIIB	V	V	VI	VI	

NOTE : - Sono sempre ammessi gli interventi avvalentisi di categorie di intervento più restrittive.

fig. 1: schema della correlazione tra tipologia, (T) grado di interesse (V), stato di conservazione (S), categoria di intervento.(I -n) nella z.n.e. del tipo A

**Comune di S. Maria Capua Vetere, Piano Regolatore Generale**  
**Disciplina urbanistica della z.n.e. del tipo B1,**  
**partecipe della z.t.o. del tipo B**

		V1	V2	V3	V4	V5	V6	note
		categoria di intervento						
T 1	S1	IA	II					
	S2	IA	II					
	S3	IA	IIIA					
	S4	IA	IIIA					
	R	II	II					
T 2	S1	II	II					
	S2	II	II					
	S3	II	IIIA					
	S4	II	IIIA					
	R	II	II					
T 3	S1	II	IB	IB	IB	V	V	
	S2	II	IB	IIIA	IIIB	V	V	
	S3	II	IIIA	IIIA	IIIB	V	V	
	S4	II	IIIA	IV	IV	V	V	
	R	II	IIIB	IV	IV	V	V	
T 4	S1	II	IIIB	IV	IV	V	V	
	S2	II	IIIB	IV	IV	V	V	
	S3	II	IIIB	IV	IV	V	V	
	S4	II	IIIB	IV	IV	V	V	
	R	II	IIIB	IV	IV	V	V	
T 5	S1	II	IIIB	IV	IV	VI	VI	
	S2	II	IIIB	IV	IV	VI	VI	
	S3	II	IIIB	IV	IV	VI	VI	
	S4	II	IIIB	IV	IV	VI	VI	
	R	II	IIIB	IV	IV	VI	VI	

T 6	S1	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	S2	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	S3	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	S4	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	R	II	IIIB	V	V	VI	VI	
T 7	S1	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	S2	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	S3	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	S4	II	IIIB	V	V	VI	VI	
	R	II	IIIB	VI	V	VI	VI	
T 8	S1	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	S2	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	S3	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	S4	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	R	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
T 9	S1	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	S2	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	S3	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	S4	II	IIIB	IV	V	VI	VI	
	R	II	IIIB	IV	V	VI	VI	

NOTE: - Sono sempre ammessi gli interventi avvalentisi di categorie di intervento più restrittive.

fig. 2: schema della correlazione tra tipologia, (T) grado di interesse (V), stato di conservazione (S), categoria di intervento.(I -n) nella z.n.e. del tipo B1

- alle unità edilizie con impianto tipologico della classe T5 (ville ed edifici monofamiliari a blocco, ecc), T6 (edifici condominiali a blocco, ecc), T7 (edifici per attività produttive, ecc) T8 (case a schiera ordinarie, ecc), T9 (edifici speciali, ecc) con grado di interesse V5 e V6, , incongruenti al contesto (grado di interesse V5), o con grado di interesse V6, in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, nonché ai ruderi di unità edilizie delle suddette classi tipologiche .

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- Intervento di demolizione e sostituzione senza alcun vincolo tipologico formale nel limite delle preesistenti volumetrie, con incremento delle superfici di solaio non maggiore del 30% di quelle riscontrate nel rilievo (art. 109, comma 3).

La modalità di utilizzazione é definita nell'art. 113, comma 6.

## **ALTRI INTERVENTI**

### **CATEGORIA VII. Ruderi e reperti**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie con grado di interesse V1 e V2, con qualsivoglia impianto tipologico.

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero:

- il trattamento specifico del rudere di interesse storico - artistico - archeologico, con valorizzazione della sua fruibilità in termini culturali e di tempo libero.

### **CATEGORIA VIII Diradamento**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie con grado di interesse V6, con impianto tipologico delle classi da T3 a T9, in conformità alle specificazioni rappresentate nei quadri normativi cartografici del Prg, o ritenute compatibili nei progetti di intervento proposti dai promotori, pubblici o privati.

Comporta gli interventi di cui all'art. 114, ovvero demolizione senza ricostruzione, conseguente alla destinazione sancita nel Prg delle aree di sedime a spazi pubblici o viabilità, con trasferimento delle volumetrie riscontrate nel rilievo edilizio, e loro atterraggio in zone a disciplina urbanistica conforme.

La categoria si applica anche alle unità edilizie di recente produzione configuranti "detrattori ambientali" in conseguenza di incoerenze tipologiche e morfologiche, qualora per le stesse si generino condizioni che ne sollecitino la ristrutturazione edilizia, con demolizione senza ricostruzione degli ultimi tre livelli ed interpiani, e trasferimento delle quote di edificazione con atterraggio su superfici a disciplina conforme, concordate con il comune operandosi attraverso progetto unitario convenzionato.

I quadri cartografici del Prg (elab. P5) individuano dette unità di intervento.

## CAPO III A2

### Disposizioni concernenti la disciplina di intervento ed attuazione

#### **Art. 116      Disciplina d'intervento nella z.n.e e nelle aree normative del tipo A**

La disciplina di intervento deve prioritariamente dedursi dal riscontro oggettivo della permanenza dei valori testimoniali, deducendone la valutazione attraverso rilievo edilizio ed analisi storico morfologica dell'immobile, obbligatorio ed asseverato, da allegare al progetto di intervento.

Sono sempre consentite operazioni di manutenzione ordinaria e risanamento conservativo condizionato contemplanti l'intera unità edilizia o sue parti, e le aree contermini libere, per le unità edilizia rientranti nella classe tipologica T1 qualora se ne riscontri la compatibilità da parte dei soggetti preposti alla tutela.

Nel risanamento conservativo sono consentite le operazioni di adeguamento, di contenuto funzionale, igienico sanitario, statico, tecnologico; nonché l'adeguamento dimensionale perseguito attraverso incremento di superficie utile conseguente ad aggregazione orizzontale di unità ambientali che non trasbordino dal perimetro dell'unità edilizia, o riarticolazione di interpiani, promuovendosi soppalchi, di estensione non superiore al 20% delle superfici complessive di pavimento originarie, e risultino conformi alla disciplina antisismica.

Attraverso il progetto di intervento si persegue l'adeguamento statico ed antisismico, l'adeguamento igienico sanitario, l'adeguamento parcheggi, l'adeguamento cantinole, l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari, il riuso dei sottotetti, l'adeguamento prospetti, il riuso anche con modificazione dell'uso di superfici di solaio già adibite a usi artigianali o di deposito, o inusate.

Vanno tutelati i materiali caratterizzanti gli spazi definenti aree cortilizie, qualificanti come camere urbane il rapporto tra spazi privati e spazi semi privati propri alle corti.

E' consentita la modifica di destinazione d'uso, volta ad attivare usi produttivi turistico ricettivi, o per servizi, in unità edilizie adibite ad uso residenziale.

#### **Art. 117      Disciplina di attuazione**

Gli interventi nelle unità minime partecipi delle aree normative attraverso cui si disaggrega la z.n.e. del tipo A sono ad attuazione diretta, a meno di specificazioni presenti nei quadri normativi cartografici di Prg concernenti l'attuazione attraverso distretti di intervento.

Gli interventi intrapresi da promotori privati sulle unità edilizie di interesse testimoniale del tipo T2 sono soggetti ad attuazione diretta, con permesso di costruire (o concessione) correlata a convenzione .

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono oggetto di dichiarazione di inizio attività con asseverazione. Le opere previste nell'intervento di manutenzione straordinaria vanno specificate attraverso progetto edilizio.

Gli interventi effettuati avvalendosi delle categorie IIIA, IIIB, IVA, IVB, V, VI, VII, VIII, devono acquisire titolo abilitativo configurato da permesso di costruire, correlato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

La realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto è oggetto di permesso di costruire correlato ad atto d'obbligo.

L'area normativa e l'unità minima di intervento costituiscono riferimento di progettazione architettonica compiuta concernente il consolidamento, l'adeguamento, il risanamento, la ristrutturazione, l'allestimento interno, la finitura esterna. Il progetto di intervento deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico.

Sono ammessi interventi configuranti opere varie, come definite nella legislazione (eliminazione delle barriere architettoniche; recinzioni, muri di cinta e cancellate; sistemazione di aree libere da manufatti edilizi; opere interne di singole unità immobiliari), che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. E' consentita la revisione o installazione di impianti tecnologici. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione.

Gli interventi di adeguamento funzionale di unità immobiliari con implicazioni dimensionali sono da ritenersi di ristrutturazione edilizia, oggetto quindi di concessione onerosa.

Gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto di insieme. L'atto autorizzativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito.

#### **Art.118 Unità edilizie ad uso produttivo specializzato, industriale, artigianale, commerciale.**

Per dette utilizzazioni, partecipi della classe tipologica T7, come riscontrata attraverso il rilievo, il Prg propone quale obiettivo il perseguimento di una più efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso adeguamento dimensionale, igienico sanitario e tecnologico delle unità immobiliari ad uso produttivo compatibili per localizzazione; attraverso delocalizzazione programmata di attività incompatibili con gli usi prevalenti che si riscontrano nel tessuto urbanistico esistente, da effettuarsi correlando la delocalizzazione al Piano di Insediamento Produttivo, di cui all'art. 27 della L. 865/1971; attraverso infine modifica della destinazione di uso, come definita all'art.21 del Titolo Secondo del presente Q.N.T.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto, conforme alle categorie di intervento di cui alle disposizioni di cui al Titolo II, Capo IIA ( art.li 24 e seg.ti), ed al Titolo III ( art. 114); la selezione tra tipi o categorie di intervento di quella idonea deve rapportarsi alla compatibilità degli interventi conseguenti con le qualità del patrimonio edilizio esistente, attestata da analisi e valutazione di compatibilità.

L'intervento edilizio diretto deve contemplare almeno una singola Unità Minima d'Intervento.

Le modalità d'intervento sono definite nella disciplina di cui ai seguenti articoli..

#### **Art.119 Modalità di utilizzazione, intervento ed attuazione in operazioni aventi ad oggetto le unità edilizie ad uso produttivo specializzato, industriale, artigianale, commerciale.**

Sono ammessi i seguenti usi:

- attività artigianali o piccola industria; usi di tipo diffusivo, purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati; magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; attività di servizio; utilizzazione abitativa non maggiore del trenta per cento delle superfici utili lorde di solaio.

#### *Disciplina di intervento*

L'incremento di efficienza e compiutezza nell'uso è perseguibile attraverso interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione integrale, finalizzati al recupero, riuso o riconversione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale, e di demolizione senza ricostruzione. Sono ammessi interventi di adeguamento dimensionale delle unità produttive, attuato attraverso incremento di superficie utile, nei limiti imposti dalla configurazione di superficie coperta, che con l'adeguamento non deve superare il 50% della superficie fondiaria.

L'aumento delle superfici utili consentite negli interventi di adeguamento deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente. I progetti di riferimento del procedimento autorizzativo devono documentare esaurientemente lo stato di fatto, anche con fotografie.

L'indice di piantumazione da assicurare è pari a 4 alberi di essenze pregiate, per ogni 40 mq. di pavimento. Devesi altresì assicurare superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria.

Depositi e magazzini all'aperto vanno opportunamente mascherati e protetti dalla vista con idonee alberature e comunque esclusivamente con l'ausilio di elementi vegetali. Non è consentito l'uso a superfici di deposito delle fasce di rispetto stradale, oggetto di vincoli conformativi. Sono da applicare le disposizioni sul parcheggio privato; nel sottosuolo delle fasce di rispetto stradale sono realizzabili parcheggi.

E' ammesso il cambio di destinazione di uso di spazi già ad uso di attività produttive interne al tessuto edilizio urbano, non compatibili con la residenza in quanto inquinanti aria, suolo, o dell'acqua, o acustico, o comunque pregiudizievoli per la salute pubblica.

Il comune può prescrivere la delocalizzazione di attività produttiva, da effettuare entro il termine di anni 2 dalla notifica del Sindaco al diretto interessato, sentita la Commissione Edilizia e la competente Unità Sanitaria.

Le strutture edilizie e le aree rese libere a seguito di delocalizzazione possono essere riconvertite nell'uso, con destinazione per attività produttive producenti servizi compatibili con la residenza, e/o ad attività di tipo commerciale, comunque conformi a quanto prescritto al primo capoverso del presente articolo .

E' consentita la riconversione da uso produttivo ad altra modalità di utilizzazione, qualora compatibile con la valorizzazione delle qualità del tessuto di interesse storico testimoniale. La riconversione si attua attraverso riuso delle superfici utili preesistenti accertate tramite rilevazione edilizia oggetto di asseverazione, eventualmente con incremento non maggiore del 20% della riscontrata superficie lorda di solaio, operandosi nella esistente volumetria. Valgono le limitazioni all'uso abitativo di cui al primo capoverso del presente articolo..

I cambiamenti di destinazione d'uso sono oggetto di titolo abilitativo fondato sul permesso di costruire (o concessione), applicandosi le disposizioni di cui all'art. 21 del Titolo Secondo.

Le aree libere dalla edificazione sono da considerarsi come partecipi del sistema ambientale urbano, da preservare nelle caratteristiche di uso attraverso recupero, a meno di specifiche intenzionalità definite dai quadri normativi cartografici.

Va soddisfatto negli interventi di ristrutturazione integrale il disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444, concernente gli standard urbanistici dedotti dall'intensità di intervento. L'area a standard può essere computata in misura doppia di quella effettiva.

#### *Disciplina dell' attuazione*

L'attuazione degli interventi di recupero è disciplinata come segue:

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a titolo abilitativo configurato da permesso di costruire correlato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo gli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.3, comma 1, lett. d) del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, configuranti operazioni di ristrutturazione edilizia integrale, come definita nel Titolo II della presente normativa.

Va soddisfatto negli interventi di ristrutturazione integrale il disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444, nei termini di cui all'art. 38/3 delle presenti Norme.

Il permesso di costruire è dato soltanto sulle aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei promotori di intervento a realizzarle, sancito con atto di convenzione.

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a d.i.a. gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, configuranti operazioni di ristrutturazione edilizia parziale.

Sono ad attuazione diretta subordinata a permesso di costruire (o concessione) correlato a convenzione; o ad attuazione indiretta subordinata ad approvazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica, gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.3, 1.comma, del DPR 6 Giugno 2001, n. 380,, configuranti ristrutturazione urbanistica.

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinati a Dia gli interventi sugli immobili, comportanti allestimento di aree per il parcheggio privato; recinzioni, muri di cinta e cancellate; adattamento di aree ad attività, senza creazione di volumetrie; opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinati a denuncia di inizio di attività le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; le opere interne che non alterano volumi e sagome; nonchè le opere esterne o di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che non alterino la sagoma dell'edificio.

#### **Art. 120 Interventi complessi**

Gli interventi comportanti azioni di modificazione del patrimonio edilizio esistente localizzato nella z.t.o. del tipo A, volte a perseguire obiettivi specifici assunti nel Prg concernenti specifiche componenti del tessuto insediativo, si attuano attraverso "**distretto**" di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Ad, perimetrato nei quadri normativi cartografici del Prg (elaborati del tipo P3, P4).

Nell'utilizzazione di dette aree obiettivi pubblici e obiettivi privati sono posti in correlazione, attraverso un unitario procedimento attuativo, fondato o su esproprio totale in caso di mancato accordo tra i proprietari del comprensorio (DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7, comma c), o su cessione consensuale e gratuita a titolo compensativo dell'area a destinazione pubblica.

Nel perimetro del distretto si colloca la zona normativa elementare del tipo Am, configurante l'area edificabile partecipe del distretto. La lettera "m" ne connota la modificazione della condizione di stato riscontrata.

Il procedimento attuativo può essere indiretto, o diretto.

Il procedimento indiretto si fonda sulla approvazione di strumento urbanistico esecutivo di attuazione del Prg, di iniziativa pubblica (art. 66) o privata (art. 70). Qualora di iniziativa privata, la convenzione é obbligatoria, con i contenuti di cui all'art. 71 del Titolo Secondo.

La convenzione regola i rapporti fra i promotori e l'amministrazione comunale, va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del piano con le modalità nella stessa precisate; e deve risultare conforme al disposto dell'art.28 della legge 1150/42 come modificato dalla legge 6/8/1967 n°765. La convenzione deve prevedere l'obbligo - demandato agli operatori nei singoli lotti - degli interventi di arredo urbano, di caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità alla normativa prescritta nel piano esecutivo di attuazione del Prg.

Ai sensi della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 41 quinquies, lo strumento urbanistico esecutivo é obbligatorio laddove l'edificabilità attribuita dalla disciplina di distretto promuova "costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadro di area edificabile", intendendosi come tale la superficie costituita dalla somma di superficie fondiaria, di superficie destinata a spazi pubblici integrati con l'intervento, e da viabilità di servizio eventualmente prevista.

Il procedimento diretto si fonda sull'approvazione di progetto unitario, come definito all'art. 77 del Titolo Secondo ed oggetto quindi di concessione, correlato a convenzione, come specificata all'art. 78 del Titolo Secondo.

Può ricorrersi al titolo abilitativo concessorio correlato a convenzione qualora i caratteri dell'intervento siano conformi alla disciplina del distretto di cui al Capo VII del presente Titolo; nonché alla norma disegnata del Prg., costituita da Scheda Progetto (elaborati del tipo P6).

L'edificabilità sulla zona normativa elementare ad uso funzionale oggetto dell'edificazione non deve risultare maggiore di 1.00 mqsls/mqsi, o 3.00 mc/mqsi (L. 1150/1942, art. 41 quinquies). Vanno applicate le limitazioni di distanza ed altezza di cui alla disciplina antisismica.

Nei quadri normativi cartografici di Prg (elab. del tipo P4 e del tipo P6) si rappresenta il perimetro del distretto ad attuazione coordinata, la zona elementare a destinazione pubblica di ruolo comunale, quella a destinazione funzionale.

Ai distretti di intervento del tipo Ad si applicano le disposizioni di cui all'art. 68 o 69 del Titolo Secondo.

**CAPO III B:**  
**Ambito dei suoli ad uso urbano**  
**caratterizzanti il sistema insediativo della città contemporanea:**

*Zona territoriale omogenea ad uso urbano consolidato o di consolidamento dell' esistente uso urbano, del tipo B, edificata o parzialmente edificata.*

**Art.121        La zona t.o. del tipo B, consolidata, confermativa o di modificazione**

La z.t.o. del tipo B, denominata in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444 come perimetrata negli elaborati grafici del Prg nella scala 1/5.000, 1/2.000, individua le parti del territorio degli agglomerati urbani totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, considerandosi come parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. La z.t.o. si disaggrega in zone normative elementari ed aree normative.

La z.t.o. del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della densità edilizie d'uso del suolo, che si sono riscontrate nello stato esistente, a meno di specificazioni progettuali contenute nei quadri normativi cartografici e di testo del Prg. E' consentita la modificazione della modalità di destinazione riscontrata, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo II, art. 21. La disciplina di zona consente interventi di completamento nelle seguenti condizioni di stato:

- a) sussistano previsioni di intervento formulate attraverso strumenti urbanistici esecutivi conformi al precedente Prg, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo C o D, riclassificata in conseguenza della avvenuta edificazione come zona del tipo B3 nel presente Prg;
- b) nelle parti del tessuto insediativo esistente, classificate come z.n.e. del tipo B4, nelle quali la densità territoriale riscontrata rende esercitabile l'incremento del numero di unità edilizie, tale da raggiungere la densità edilizia territoriale espressa da indice volumetrico di 1,5 mc/mq (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444), operandosi attraverso la disciplina dei distretti di intervento. I quadri normativi cartografici di Prg perimetrano tale zona normativa elementare. L'intervento di completamento comporta la contestuale dotazione di spazi pubblici conformi al d.m. 1444/1968 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare del tipo B4. Può computarsi il doppio la superficie destinata ad area a standard, nel dimostrare la conformità al bisogno conseguente alla domanda stimata nella sub area. Costituisco allegati del Prg schede normative di dettaglio, (elaborati P6), nelle quali si specificano criteri tipo morfologici e di destinazione d'uso, da assumere quali guida agli interventi nella specificazione dei contenuti del progetto unitario, attraverso cui si coordina il completamento nella z.n.e. del tipo B4.
- c) nelle parti libere da edificazione configuranti giardini urbani da recuperare rientranti nel perimetro della z.n.e. del tipo B1, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 103, comma 1 (recupero di spazi non edificati configuranti nello stato esistente giardini privati).

- d) nelle parti libere da edificazione configuranti orti urbani rientranti nel perimetro della z.n.e. del tipo B2, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 103, comma 2 (recupero di spazi privati non edificati configuranti orti urbani nello stato esistente).
- e) sulle unità edilizie ad uso residenziale nello stato esistente costituite da solo piano terra, rappresentate da rilievo edilizio asseverato; in applicazione di principi di perequazione tipologica, si interpreta come "completamento tipologico" la sopraelevazione delle unità edilizie, rendendosi possibile sia l'adeguamento dimensionale, che la costituzione di nuova unità immobiliare.
- f) nei distretti di intervento ad attuazione coordinata, ricadenti nella z.t.o. del tipo B, e classificati del tipo Bd, disciplinati al Capo VII del presente Titolo.

Negli interventi comportanti la ristrutturazione edilizia, l'attuazione va fondata su progetto unitario con correlata convenzione, dedotta da regole che consentano l'acquisizione al demanio comunale degli spazi pubblici, ed il loro allestimento.

Sono consentiti gli interventi di recupero dell'esistente patrimonio edilizio come di seguito specificato.

**Art. 122 Prescrizioni generali valide per tutte le zone n. e. del tipo B**

Si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Capo III°, art.li 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 ; ed al Capo III A, art.li 112 - 113 - 114.

Con riferimento alla z.n.e. del tipo B1, oggetto di rilevazione diretta, i quadri normativi cartografici del PRG prescrivono le unità di intervento e le correlate categorie di intervento. Laddove non risultino esplicitate, la categoria di intervento va dedotta dalla analisi di compatibilità, fondata sulla rilevazione edilizia, confermata attraverso la verifica di compatibilità effettuata dal comune.

**Art. 123 Progetti di modificazione definiti con il Prg attraverso perimetrazione di distretti di intervento.**

*123/1 Modificazione coordinata*

Nei casi specificati attraverso perimetrazione di distretto di intervento, come riportato nella cartografia del Prg. o nelle Schede Progetto allegate al Prg., ne è ammessa la riutilizzazione edificatoria per usi specificati nella norma della zona elementare, correlati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche indicate nella prescrizione disegnata (z.e. F). Nei distretti di intervento, la capacità di utilizzazione edificatoria ammessa è correlata a superficie compensativa ceduta al demanio comunale con lo scopo di innalzare la dotazione di spazi ad uso pubblico di ruolo generale.

Nell'utilizzazione di dette aree obiettivi pubblici e obiettivi privati sono posti in correlazione, attraverso un unitario procedimento attuativo, fondato o su esproprio totale in caso di mancato accordo tra i proprietari del comprensorio (DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7, comma c), o su iniziativa di promotore privato che, dedotta dalla disciplina del distretto, contempra l'attuazione degli spazi pubblici di ruolo comunale previsti nel perimetro del distretto..

Nel perimetro del distretto si colloca la zona normativa elementare del tipo Bm, configurante l'area edificabile partecipe del distretto. La lettera "m" ne connota la modificazione della condizione di stato riscontrata.

### *123/2 Il procedimento attuativo*

Può risultare indiretto, o diretto.

Il procedimento indiretto si fonda sulla approvazione di strumento urbanistico esecutivo di attuazione del Prg, di iniziativa pubblica (art. 66) o privata (art. 70). Qualora di iniziativa privata, la convenzione é obbligatoria, con i contenuti di cui all'art. 71 del Titolo Secondo.

La convenzione regola i rapporti fra i promotori e l'amministrazione comunale, va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del piano con le modalità nella stessa precisate; e deve risultare conforme al disposto dell'art.28 della legge 1150/42 come modificato dalla legge 6/8/1967 n°765. La convenzione deve prevedere l'obbligo - demandato agli operatori nei singoli lotti - degli interventi di arredo urbano, di caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità alla normativa prescritta nel piano esecutivo di attuazione del Prg.

Ai sensi della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 41 quinquies, lo strumento urbanistico esecutivo é obbligatorio laddove l'edificabilità attribuita dalla disciplina di distretto promuova "costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadro di area edificabile", intendendosi come tale la superficie costituita dalla somma di superficie fondiaria, di superficie destinata a spazi pubblici integrati con l'intervento, e da viabilità di servizio eventualmente prevista.

Il procedimento diretto si fonda sull'approvazione di progetto unitario, come definito all'art. 77 del Titolo Secondo ed oggetto quindi di concessione, correlato a convenzione, come specificata all'art. 78 del Titolo Secondo.

Può ricorrersi al titolo abilitativo concessorio correlato a convenzione qualora i caratteri dell'intervento siano conformi alla disciplina del distretto di cui al Capo VII del presente Titolo; nonché alla norma disegnata del Prg., costituita da Scheda Progetto (elaborati del tipo P6).

L'edificabilità sulla zona normativa elementare ad uso funzionale oggetto dell'edificazione non deve risultare maggiore di 1.00 mqsl/mqsi, o 3.00 mc/mqsi (L. 1150/1942, art. 41 quinquies). Vanno applicate le limitazioni di distanza ed altezza di cui alla disciplina antisismica.

Nei quadri normativi cartografici di Prg (elab. del tipo P4 e del tipo P6) si rappresenta il perimetro del distretto ad attuazione coordinata, la zona elementare a destinazione pubblica di ruolo comunale, quella a destinazione funzionale.

Ai distretti di intervento del tipo Bd si applicano le disposizioni di cui all'art. 68 é 69 del Titolo Secondo.

### **Art.124 Articolazione della z.t.o. del tipo B**

Rientrano nella z.t.o. del tipo B le seguenti zone elementari:

**L'esistente agglomerato urbano della città contemporanea:** la zona territoriale omogenea del tipo B, consolidata, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano, a prevalente uso residenziale, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- zona normativa elementare ed aree normative del tipo B1, costituita dall' agglomerato urbano conseguente alla espansione novecentesca del tessuto insediativo come si evince dalla rappresentazione cartografica dell'I.G.M. al 1957
- z.n.e. del tipo B2, Tessuto insediativo costitutivo di parte urbana consolidata di recente edificazione, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
- z.n.e. del tipo B3, Tessuto insediativo di recente formazione, edificato sulla base di strumentazione urbanistica esecutiva (piani particolareggiati, piani di zona ex l. 18 Aprile 1962, n. 167; strumenti urbanistici esecutivi di differenziata denominazione di iniziativa pubblica o privata), compiutamente definito o da completare nella configurazione progettata.
- z.n.e. del tipo B4, Tessuto insediativo di recente formazione, parzialmente edificato, nel quale la superficie coperta degli edifici esistenti é maggiore del 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona, e nel quale si rende possibile l'incremento della densità territoriale tale da perseguire capacità media di utilizzazione edificatoria pari a 0.48mqsls/mqst, o 1,50 mc/mq, operando attraverso distretti di intervento ad attuazione coordinata.

*Spazio edificato a prevalente uso industriale*

- z.n.e. del tipo BD, Tessuto urbanistico costitutivo di parte edificata dell'agglomerato urbano, caratterizzato da insediamento di impianti industriali o ad essi assimilabili in quanto volti ad usi manifatturieri, anche artigianali, conseguenti o meno da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.

*Distretti di intervento ad attuazione coordinata*

- distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Bd, costituiti da comprensorio ad uso urbano nel cui ambito obiettivi pubblici e privati convergono nel promuovere la conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica, o nel promuovere il completamento coerente del tessuto insediativo.
- z.n.e; del tipo Bm, partecipe del distretto di intervento, volta a specificarne l'area edificabile.

Nel perimetro delle suddette articolazioni dell'agglomerato urbano sono altresì localizzati spazi pubblici, configuranti componenti della z.t.o. del tipo F, oggetto di specifica disciplina narrata nel Capo VI delle presenti Norme, partecipi del sistema delle attrezzature collettive, del sistema degli spazi aperti, del sistema della mobilità.

La disciplina delle z.n.e.ri é esposta al Capo III B1; la disciplina dei distretti di intervento del tipo Bd e delle correlate z.n.e. del tipo Bm é esposta al Capo VII del Q.N.T.

I quadri normati cartografici del tipo P3 rappresentano i perimetri dei distretti, quelli del tipo P4 la loro articolazione in zone normative elementari. Gli elaborati del tipo P6 rappresentano le deduzioni tipo morfologiche congrue con la disciplina generale enunciata per i distretti.

**DISCIPLINA SPECIFICA DI CIASCUNA ZONA NORMATIVA ELEMENTARE PARTECIPE DELLA ZONA T.O. DEL TIPO B**  
*AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE NELLA CITTA' CONSOLIDATA*

**CAPO III° B1:**

**Il sistema insediativo**

**La zona elementare del tipo B1,**

**agglomerato urbano conseguente alla espansione novecentesca del tessuto insediativo,  
socialmente caratterizzata come insediamento urbano integrato con le attività agricole, come consegua dalla  
rappresentazione cartografica dell'I.G.M. al 1957.**

**Art.125 Specificazione ed articolazione**

La zona normativa elementare del tipo B1 risulta costituita dall' agglomerato urbano conseguente alla espansione nella prima metà del 1900, come dedotto dalla rappresentazione cartografica del 1907, 1936 e del 1957.

La zona elementare normativa si connota per la conoscenza dei caratteri tipo morfologici delle unità edilizie, acquisita nel corso della formazione del Prg attraverso la rilevazione diretta ( elaborati di analisi, del tipo C3, allegati al Prg).

Sulla base di tale acquisita conoscenza la z.n.e. é stata disaggregata in aree normative, configuranti unità di intervento, oggetto di disciplina specifica dedotta da categorie di intervento.

Nel progetto di intervento valgono le limitazioni di cui all'art. 104, comma 1.

I quadri cartografici del Prg del tipo P5 in scala 1/2.000 riportano il perimetro delle singole "aree normative", e la categoria di intervento selezionata tra quelle espone nell'art. 114, sulla base delle caratteristiche connotanti l'unità edilizia.

**Art. 126 Disciplina degli interventi sulle unità edilizie**

Le unità edilizie in oggetto presentano identità specifica, riconoscibile nel perimetro di impianto, nell'articolazione tipologica, e nelle forme materiali; attraverso processi seriali di produzione si connotano estese parti del tessuto insediativo, manifestazione di valori civili e produttivi d attualità nel testimoniare la evoluzione storica dell'insediamento, e dell'uso sociale del suolo. Si riscontra per talune unità edilizie degrado accentuato. Si riconosce interesse pubblico prioritario al recupero urbanistico da perseguire attraverso conservazione innovativa.

Alle unità edilizie si applicano le disposizioni sulle unità di intervento di cui all'art. 113, e le categorie riportate nell'art. 114, dandosi luogo alla seguente disciplina.

*Interventi confermativi*

### **CATEGORIA IA. Conservazione**

La categoria di intervento si applica alle unità edilizie dichiarate di interesse culturale (T1, Edifici pubblici e/o di uso pubblico, documenti di storia, arte e civiltà) classificate in qualsiasi tipologia edilizia, comprese nell'elenco degli edifici storici; grado di interesse V1), nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4, R), applicandosi i procedimento amministrativo di cui alla legge 490/1999, con valutazione di compatibilità del progetto di intervento espressa dagli organi decentrati dello Stato preposti alla tutela dell'identità culturale del patrimonio architettonico edilizio.

Comporta gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

### **CATEGORIA IB Mantenimento**

La categoria di intervento si applica alle unità di recente produzione, realizzate con caratteri tipo morfologici e tecnologici specifici della contemporanea produzione edilizia. Comporta gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, punto 6. Qualora per le stesse si generino condizioni che ne sollecitino la ristrutturazione edilizia, alle suddette aree di intervento può applicarsi la categoria VI, comportante demolizione e ricostruzione, condizionata da altezze massima prescritta attraverso il presente Q.N.T., che non potrà risultare maggiore di mt. 13.00.

### **CATEGORIA II Risanamento conservativo**

La categoria di intervento si applica alle unità edilizie riconosciute nella rilevazione di interesse storico - artistico - ambientale (grado di interesse V 1) di proprietà privata partecipi delle differenziate classi tipologiche, con esclusione della T1 ( edifici pubblici), , nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,).

Si applica il procedimento amministrativo di cui alla legge 490/1999, con valutazione di compatibilità del progetto di intervento espressa dagli organi decentrati dello Stato preposti alla tutela dell'identità culturale del patrimonio architettonico edilizio. La categoria comporta gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

#### *Interventi modificativi*

### **INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO EVOLUTIVO**

#### **CATEGORIA III A. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche e di impianto di sedime**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà pubblica partecipi delle classi tipologiche T1, riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), in buono, sufficiente, cattivo, o pessimo stato di conservazione.

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T2 riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), nei differenziati stati di conservazione, come evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,);
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo delle cortine su strada (grado di interesse V2), nei differenziati stati di conservazione come evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,);
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile) riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in buono, sufficiente o cattivo stato di conservazione, come evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3),

Non essendo le unità edilizie oggetto di specifica dichiarazione di tutela, non si applica il procedimento amministrativo di cui alla legge 490/1999. La valutazione di compatibilità del progetto di intervento va formulata dagli organi comunali. Sempre occorre il nulla osta autorizzativo rilasciato dalla Soprintendenza archeologica. La categoria comporta gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

### **CATEGORIA III B. Risanamento conservativo combinato a ristrutturazione edilizia parziale, condizionata al rispetto di regole morfologiche**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T4 (corti urbane), T5 (ville, edifici isolati, ecc), T6 (edifici condominiali a blocco), T7 (per attività produttive), T8 (case a schiera) e T9 ( edifici speciali), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V2), , nei differenziati stati di conservazione come evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,);

Ca categoria comporta gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

#### **CATEGORIA IVA Ristrutturazione edilizia condizionata alla riproduzione di componenti**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipi delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), , in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,);

La categoria comporta gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

#### **CATEGORIA IVB           Ristrutturazione edilizia condizionata dai caratteri dell'impianto tipologico**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T3 (edifici a cortile), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione( S4.), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T3 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 (corti urbane) e T5 (ville, edifici monofamiliari a blocco, ecc.), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), nei differenziati stati di conservazione evidenziati dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T4 e T5 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T8 (case a schiera) e T9 (edifici speciali), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T8 e T9 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T4 (corti urbane) e T5 (ville, edifici condominiali a blocco), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T4 e T5 con grado di interesse V4;   Comporta           gli interventi riportati all'art. 114. La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

#### **CATEGORIA V           Ristrutturazione edilizia condizionata da riallineamento con adiacenti cortine edilizie**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 (edifici condominiali a blocco, ecc), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4.), nonché ai ruderi di edifici della classe tipologica T6 con grado di interesse V3;
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T7 (edifici per attività produttive, ecc), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento al ruolo della tipologia nella morfologia dell'isolato (grado di interesse V3), , in cattivo o pessimo stato di conservazione, come evidenziato dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4,)
- alle unità edilizie di proprietà privata partecipate delle classi tipologiche T6 (edifici condominiali a blocco, ecc), T7 (edifici per attività produttive, ecc), T8 (case a schiera ordinarie), T9 (edifici speciali), riconosciute nella rilevazione di interesse con riferimento alle cortine su strada (grado di interesse V4), , in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione come evidenziato dalla rilevazione( S1, S2, S3, S4.), nonché ai ruderi di edifici delle classi tipologiche T6, T7, T8, T9, con grado di interesse V4;

- alle unità edilizie con impianto tipologico a cortile ( tipo T3) o a corte ( tipo T4), incongruenti al contesto ( grado di interesse V5 - V6), in qualsivoglia stato di conservazione, nonché ai ruderi di unità edilizie delle classi T3 - T4 con grado di interesse V5.

Comporta gli interventi riportati all'art. 114.

La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

#### **CATEGORIA VI Ristrutturazione edilizia**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie con grado di interesse V5 e V6, con impianto tipologico della classe T5 (ville ed edifici monofamiliari a blocco, ecc), T6 (edifici condominiali a blocco, ecc), T7 (edifici per attività produttive, ecc) T8 (case a schiera ordinarie, ecc), T9 (edifici speciali, ecc), incongruenti al contesto ( grado di interesse V5 - V6), in buono, sufficiente, cattivo o pessimo stato di conservazione, nonché ai ruderi di unità edilizie delle suddette classi tipologiche

Comporta gli interventi riportati all'art. 114.

La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.

#### **ALTRI INTERVENTI**

#### **CATEGORIA VII. Ruderi e reperti**

La categoria di intervento si applica :

- alle unità edilizie con grado di interesse V1 e V2, con qualsivoglia impianto tipologico.

Comporta gli interventi riportati all'art. 114.

#### **CATEGORIA VIII Diradamento**

La categoria di intervento si applica alle unità edilizie con grado di interesse V6, con impianto tipologico delle classi da T3 a T9, in conformità alle specificazioni rappresentate nei quadri normativi cartografici del Prg, o ritenute compatibili nei progetti di intervento proposti dai promotori, pubblici o privati.

Comporta gli interventi riportati all'art. 114.

La modalità di utilizzazione correlata alla categoria di intervento é definita nell'art. 113, comma 6.