

R1

Norme di attuazione Proposta di Variante

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 9602/51 DEL 25/03/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015
VARIANTE RUE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE RUE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 230 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
approfondimenti disciplinari	Valeria Spinato
gruppo di lavoro	Andrea Anceschi, Matilde Bianchi, Luca Cingi, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani, Sara Pedroni, Paolo Pellati
coordinamento amministrativo	Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Antonella Forlè, Patrizia Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti
	Giovanna Vellani
	Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

[...omissis...]

Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto da:

- elaborato R1 “*Norme di attuazione*” (il presente fascicolo):

comprendente i seguenti Titoli.

- Titolo I Disposizioni generali e definizioni
- Titolo II Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio
- Titolo III Dotazioni territoriali e infrastrutture
- Titolo IV Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
- Titolo V Norme sulla qualità urbana
- Titolo VI Sanzioni

e dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola R2 “*Sintesi delle previsioni*” in scala 1:20.000, con mero valore di inquadramento;
- Elaborato R2.1.1 “*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana*” in scala 1:10.000 e
“*Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele*” in scala 1:4.000, con mero valore di confronto;
- Elaborato R2.1.2 “*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele – Frazioni e forese*” in scala 1:10.000, con mero valore di confronto;
- Elaborato R3.1 “*Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana*” in scala 1:5.000 e “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici*” in scala 1:2.500 suddiviso per fogli catastali;
- Elaborato R3.2 “*Disciplina urbanistico-edilizia – frazioni e forese*” in scala 1:5.000 suddiviso per fogli catastali;
- Elaborato R4 “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico*”.

2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti altri Regolamenti allegati:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi

ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore.

3. Con riferimento all'elenco delle attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, si richiama la DGR 193/2014.

4. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, gli allegati di cui ai commi precedenti possono essere aggiornati o modificati con semplice Delibera del Consiglio Comunale.

[...omissis...]

Proposta di Variante

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

[...omissis...]

Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto da:

- elaborato R1 “*Norme di attuazione*” (il presente fascicolo):

comprendente i seguenti Titoli.

- Titolo I Disposizioni generali e definizioni
- Titolo II Norme di tutela dell’ambiente e dell’identità storico-culturale del territorio
- Titolo III Dotazioni territoriali e infrastrutture
- Titolo IV Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
- Titolo V Norme sulla qualità urbana
- Titolo VI Sanzioni

e dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola R2 “*Sintesi delle previsioni*” in scala 1:20.000, con mero valore di inquadramento;
- Elaborato R2.1.1 “*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana*” in scala 1:10.000 e
“*Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele*” in scala 1:4.000, con mero valore di confronto;
- Elaborato R2.1.2 “*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele – Frazioni e forese*” in scala 1:10.000, con mero valore di confronto;
- Elaborato R3.1 “*Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana*” in scala 1:5.000 e “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici*” in scala 1:2.500 suddiviso per fogli catastali;
- Elaborato R3.2 “*Disciplina urbanistico-edilizia – frazioni e forese*” in scala 1:5.000 suddiviso per fogli catastali;
- Elaborato R4 “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico*”;
- Elaborato R5 “*Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al Capo 4.1 N.A. RUE*”.

2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti altri Regolamenti allegati:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi;

ALLEGATO D - Linee guida per l’inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore.

3. Con riferimento all’elenco delle attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l’ambiente, si richiama la DGR 193/2014.

4. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, gli allegati di cui ai commi precedenti possono essere aggiornati o modificati con semplice Delibera del Consiglio Comunale.

[...omissis...]

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA

Art. 4.1.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nella città storica nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla città storica, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).

2. Costituiscono la città storica, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono assimilati alla città storica i tessuti di formazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.

3. Ai sensi del PSC, nel Comune di Reggio Emilia si considerano "città storica" i seguenti insediamenti:

a) Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo;

b) Acs2: la prima espansione novecentesca;

c) Acs3: i nuclei storici delle frazioni e del forese;

d) Acs4: gli insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale.

4. Nella città storica il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.

5. Nella città storica assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.), alle infrastrutture e alla sistemazione degli spazi collettivi. In attesa dell'approvazione di specifici Regolamenti, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate da quelle di cui all'art. 4.1.5.

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA

Art. 4.1.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili e le funzioni insediabili nella città storica nonché gli interventi effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla città storica, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono, di cui ai Capi successivi, fatto salvo quanto previsto all'art. 4.6.4 per gli edifici tutelati in territorio rurale.

2. Costituiscono la città storica, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono assimilati alla città storica i tessuti di formazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.

3. Ai sensi del PSC, nel Comune di Reggio Emilia si considerano "*città storica*" i seguenti insediamenti:

- a) Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo;
- b) Acs2: la prima espansione novecentesca;
- c) Acs3: i nuclei storici delle frazioni e del forese;
- d) Acs4: gli insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale.

La città storica è ambito di cui all'art A-7 della L.R. 20/2000 e l'Acs1 costituisce zona omogenea A secondo il DM 1444/1968.

Nell'ambito dell'Acs1:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi.

Gli ambiti espressamente individuati nella Tav. P3.2 del PSC come "Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera b) precedente, nei limiti precisati in specifiche disposizioni dettate in sede di POC.

4. Nella città storica il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela, nonché la qualificazione funzionale degli immobili non utilizzati favorendone la riconversione e riuso anche in forme temporanee, compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici.

5. Nella città storica assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.), alle infrastrutture e alla sistemazione degli spazi collettivi. In attesa dell'approvazione di specifici Regolamenti, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3 integrate da quelle di cui all'art. 4.1.5.

Vigente

6. La disciplina particolareggiata del RUE riguardante la città storica è costituita:

- dall'elaborato R3.1 del RUE;
- dalle norme del presente Capo del RUE;
- dall'elaborato R4 del RUE.

7. Per gli immobili tutelati a norma del D.lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I possono essere ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli seguenti purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

8. Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia (1) l'“Ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o previste” di cui all'art. 1.7.2, per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 3.1.2 “Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali”; il relativo ambito di ricollocazione dovrà essere individuato all'interno degli “Ambiti per nuovi insediamenti urbani” (ANS).

9. Per i fabbricati classificati in categoria d'intervento 1 e 2 dell'art. 4.1.3 è consentito conservare le altezze utili esistenti qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti per vincoli oggettivi; l'altezza dei locali non può comunque essere minore di 2,50 ml per i locali residenziali e gli uffici, e minore di 2,70 ml per i locali ad uso terziario, commerciale e artigianale.

Art. 4.1.2 - Unità di intervento e modalità degli interventi diretti

1. Per gli insediamenti Acs1 come definiti al punto 3, lettera a), del precedente articolo si individuano nell'elaborato R3.1 i perimetri di tutte le “Unità minime di intervento” (ivi denominate come “Unità fabbricative”). Per “Unità fabbricative” si intende il complesso dei corpi di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc. Esse sono individuate sulla base degli “Album di Isolato” facenti parte del Quadro Conoscitivo del PSC, per quanto attiene le analisi storiche relative alla classificazione tipologica.

2. La correzione del perimetro delle unità fabbricative ivi individuate come unità minime di intervento è possibile, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Capo 5.4, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

3. Salvo le eccezioni di cui ai commi seguenti, per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) comprese in una unità fabbricativa è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui farà riferimento un unico titolo abilitativo.

4. Quando per suddivisioni di proprietà all'interno dell'unità fabbricativa, o per l'eccezionale vastità e complessità della medesima, non sia possibile pervenire ad un unico provvedimento, sono consentiti interventi per le singole proprietà, ciascuno dei quali soggetto a specifico provvedimento, purché non compromettano in alcun modo l'unitarietà dell'unità fabbricativa e non vengano in alcun modo modificate le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima.

Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno del complesso dell'unità fabbricativa, dei singoli corpi di fabbrica, individuabili rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, dell'unità morfologica dell'edificio e delle sue componenti (prospetti, parti comuni) e delle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque, anche in questo caso, essere estesi all'unità minima di intervento.

Proposta di Variante

6. La disciplina particolareggiata del RUE riguardante la città storica è costituita:

- dall'elaborato R3.1 del RUE;
- dalle norme del presente Capo del RUE;
- dall'elaborato R4 del RUE;
- dall'elaborato R5 del RUE “ Individuazione del sistema urbano portante e rilevante”: cartografia con elenco toponomastico-

7. Per gli immobili tutelati a norma del D.lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I possono essere ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli seguenti purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

8. Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia (1) l'“Ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o previste” di cui all'art. 1.7.2, per il quale valgono le disposizioni di cui all'art. 3.1.2 “Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali”; il relativo ambito di ricollocazione dovrà essere individuato all'interno degli “Ambiti per nuovi insediamenti urbani” (ANS).

Art. 4.1.2 - Unità di intervento e modalità degli interventi diretti

1. Per gli immobili ricompresi in Acs1 come definiti al punto 3, lettera a), del precedente articolo si individuano nell'elaborato R3.1 i perimetri di tutte le “Unità minime di intervento” (ivi denominate come “Unità fabbricative”). Per “Unità fabbricative” si intende il complesso dei corpi di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc. Esse sono individuate sulla base degli “Album di Isolato” facenti parte del Quadro Conoscitivo del PSC, per quanto attiene le analisi storiche relative alla classificazione tipologica.

2. La correzione del perimetro delle unità fabbricative ivi individuate come unità minime di intervento è possibile, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Capo 5.4, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

3. Salvo le eccezioni di cui ai commi seguenti, per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) comprese in una unità fabbricativa è prescritta la presentazione di un progetto unitario di cui al successivo art.4.1.6 a cui farà riferimento di norma un unico titolo abilitativo. Tale progetto potrà essere presentato anche ai sensi dell'art.21 “Valutazione preventiva” della L.R. 15/2013 e s.m.e i.

4. Quando per suddivisioni di proprietà all'interno dell'unità fabbricativa, o per l'eccezionale vastità e complessità della medesima, non sia possibile pervenire ad un unico provvedimento, sono consentiti interventi per le singole proprietà, ciascuno dei quali soggetto a specifico provvedimento, purché non compromettano in alcun modo l'unitarietà dell'unità fabbricativa e non vengano in alcun modo modificate le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima.

Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno del complesso dell'unità fabbricativa, dei singoli corpi di fabbrica, individuabili rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, dell'unità morfologica dell'edificio e delle sue componenti (prospetti, parti comuni) e delle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque, anche in questo caso, essere estesi all'unità minima di intervento.

Vigente

5. Al fine della predisposizione del progetto, è possibile utilizzare, con le procedure di cui alla legislazione vigente, i rilievi degli isolati che mettono in evidenza il tessuto edilizio complessivo e che fanno parte, insieme alle altre analisi, degli "Album di isolato".

Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità fabbricativa, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.

6. Va posta comunque la massima attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc.); a tal fine ogni progetto deve essere accompagnato da un adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo alla sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc.).

7. Si intende per "**superfetazione**" ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile nelle strutture ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere. Nell'elaborato R.3.1 sono individuate con la categoria 3D, le principali superfetazioni da demolire, mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:5.000 potranno essere risolte in sede di progetto edilizio, previo parere della CQAP.

8. Per gli insediamenti definiti al punto 3, Acs2, Acs3 e Acs4 di cui alla lettera b), c) e d) del precedente articolo l'unità minima di intervento corrisponde all'unità edilizia di cui all'art. 1.2.7.

Art. 4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Ferme restando le specifiche possibilità di interventi programmabili con il POC ai sensi del PSC, per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nell'Acs1 e Acs2, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela, determinata sulla base di elementi quali: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale con il tessuto circostante.

Le tipologie di intervento edilizio sono quelle definite dall'Allegato all'Art. 9, comma 1 della L.R. 15/2013. Le regole di seguito individuate definiscono le modalità attuative degli interventi sulle unità minime d'intervento. Viene applicata la distinzione in sottocategorie A, B e C corrispondenti alle rispettive categorie di tutela, al fine di descrivere regole di conservazione modulate in funzione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche come rilevate al momento della redazione della disciplina particolareggiata della Città Storica.

Nei nuclei storici delle frazioni e del forese, negli insediamenti unitari del dopoguerra, negli edifici individuati di interesse dall'IBC e nei manufatti idraulici storici, sono ammessi tutti i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE; eventuali interventi di RE che prevedano demolizione e ricostruzione o demolizione possono essere ammessi sulla base della preventiva approvazione di un permesso di costruire che abbia ottenuto il parere favorevole della CQAP.

Negli edifici non rurali di interesse storico-architettonico sono ammissibili interventi di RS e RRC; negli edifici non rurali di interesse storico-tipologico e testimoniale sono ammessi, previo parere favorevole della CQAP, i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE-3A.

2. **Categoria 1:** gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al restauro scientifico di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013, da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con il metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche su unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Proposta di Variante

5. Al fine della predisposizione del progetto, è possibile utilizzare i rilievi degli isolati che mettono in evidenza il tessuto edilizio complessivo e che fanno parte, insieme alle altre analisi, degli "Album di isolato".

Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità fabbricativa, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.

6. Va posta comunque la massima attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc.); a tal fine ogni progetto deve essere accompagnato da un adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo alla sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc.).

7. Si intende per "**superfetazione**" ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale sviluppo organico, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel suo complesso. Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere. Nell'elaborato R.3.1 sono individuate con la categoria 3D, le principali superfetazioni da demolire. Superfetazioni minori non individuate planimetricamente alla scala 1:5.000, se legittimate, potranno essere recuperate per la valorizzazione e riqualificazione dei luoghi storici, previo parere della CQAP.

I volumi e le superfici accessorie insistenti sulle aree pertinenziali di immobili all'interno degli ambiti Acs1 e Acs2, possono essere recuperate alla seguente condizione: la eventuale conversione in Sa o Su può essere consentita unicamente a seguito della presentazione di un progetto unitario di valorizzazione, di cui al successivo art. 4.1.6, relativo all'unità fabbricativa nel suo complesso, ovvero, se già recuperata, a seguito della presentazione di un progetto di riqualificazione dei fronti, in tal caso l'eventuale conversione in Sa o Su di progetto potrà essere consentita con titolo abilitativo non oneroso, se dovuto, nei termini previsti al successivo art 4.1.7.

8. Per gli insediamenti definiti al punto 3, Acs2, Acs3 e Acs4 di cui alla lettera b), c) e d) del precedente articolo l'unità minima di intervento corrisponde all'unità edilizia di cui all'art. 1.2.7.

Art. 4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Ferme restando le specifiche possibilità di interventi programmabili con il POC ai sensi del PSC, per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nell'Acs1 e Acs2, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela, determinata sulla base di elementi quali: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale con il tessuto circostante.

Le tipologie di intervento edilizio sono quelle definite dall'Allegato all'Art. 9, comma 1 della L.R. 15/2013 e s.m.e i. Le regole di seguito individuate definiscono le modalità attuative degli interventi sulle unità minime d'intervento. Viene applicata la distinzione in sottocategorie A, B e C corrispondenti alle rispettive categorie di tutela, al fine di descrivere regole di conservazione modulate in funzione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche come rilevate al momento della redazione della disciplina particolareggiata della Città Storica.

Ferme restando le specifiche possibilità di interventi programmabili con il POC ai sensi del PSC, il RUE stabilisce quanto segue:

- per tutti gli edifici ricadenti nell'Acs1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sotto categoria di tutela, determinata sulla base di elementi quali:

Vigente

Per tutti gli interventi, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità del RS), RS.

Proposta di Variante

la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale con il tessuto circostante;

- per tutti gli edifici ricadenti nell'Acs2 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sotto categoria di tutela. L'attribuzione delle suddette categorie di intervento ai fini della progettazione degli interventi, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo. Per gli edifici individuati in categoria 2B (qualora non classificati quali edifici del primo '900 nell'elaborato R3.1) e 3A, un'analisi delle stratificazioni e delle trasformazioni storiche succedutesi nel tempo, redatta al fine di individuare gli elementi tipologici e funzionali caratterizzanti, (tipologici, architettonici, materici, cromatici, strutturali) può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio, e previo parere favorevole della CQAP.

- nei nuclei storici delle frazioni e del forese, negli insediamenti unitari del dopoguerra, negli edifici individuati di interesse dall' IBC e nei manufatti idraulici storici, sono ammessi tutti i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE; eventuali interventi di RE che prevedano demolizione e ricostruzione o demolizione possono essere ammessi previo parere favorevole della CQAP. Per gli edifici individuati nell'ambito Acs4 gli interventi di MS e RE devono rispettare l'impianto distributivo e tipologico dell'insediamento originario.

- negli edifici non rurali di interesse storico-architettonico sono ammissibili interventi di RS e RRC; negli edifici non rurali di interesse storico-tipologico e testimoniale sono ammessi, previo parere favorevole della CQAP, i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE, fino alla sottocategoria d'intervento 3A. Previo parere favorevole della CQAP, la categoria d'intervento 3B, senza modifica della sagoma e del sedime, è ammessa unicamente attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che individui la caratterizzazione storica dell'edificio, gli elementi incongrui e che attesti la non conservabilità delle componenti originarie;

- per le costruzioni preesistenti, secondo quanto previsto dall'art. 1.1.9 delle presenti norme e legittimamente in essere all'interno dell'Acs1 e Acs2, qualora non rappresentate nell'elaborato R 3.1 del RUE, sono ammessi interventi di MO, MS, RRC. Interventi di RE sono ammessi unicamente previo parere favorevole della CQAP attraverso la presentazione di una esauriente relazione storica in merito alla tutela delle componenti originarie (tipologiche, testimoniali, architettoniche, strutturali e materiche) che individui la caratterizzazione storica dell'edificio, gli elementi incongrui e che attesti la eventuale non conservatività delle componenti originarie.

2. Categoria 1: gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al restauro scientifico di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. c) della L.R. 15/2013, da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con il metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche su unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Per tutti gli interventi, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità del RS), RS.

Vigente

3. **Categoria 2A e 2B:** gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al restauro e risanamento conservativo di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. d) della L.R. 15/2013. Per gli immobili il cui recupero è normato dalla categoria 2B nell'elaborato R.3.1 e R4 si rimanda alla definizione dell'Allegato all'Art. 9, comma 1 della L.R. 15/2013.

Per quanto riguarda gli immobili il cui recupero è normato dalla categoria 2A nell'elaborato R.3.1 e R4, gli interventi edilizi previsti devono avere le seguenti finalità (il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia):

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO, MS (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità del RRC), RRC.

4. **Categoria 2E:** gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al recupero e risanamento delle aree libere di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. l) della L.R. 15/2013. Tali interventi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.5. Fino all'attuazione di detto intervento sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi MO, MS.

Proposta di Variante

3. **Categoria 2A e 2B:** gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al restauro e risanamento conservativo di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. d) della L.R. 15/2013. Per gli immobili il cui recupero è normato dalla categoria 2B nell'elaborato R.3.1 e R4 si rimanda alla definizione dell'Allegato all'Art. 9, comma 1 della L.R. 15/2013.

Per quanto riguarda gli immobili il cui recupero è normato dalla categoria 2A nell'elaborato R.3.1 e R4, gli interventi edilizi previsti devono avere le seguenti finalità (il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia):

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO, MS (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità del RRC), RRC.

4. **Categoria 2E:** gli interventi ammessi in tali unità sono riconducibili al recupero e risanamento delle aree libere di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. l) della L.R. 15/2013. Tali interventi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.5. Fino all'attuazione di detto intervento sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi MO, MS.

Vigente

5. Categoria 3A, 3B e 3C: gli interventi ammessi sulle unità di categoria 3B e 3C individuati nell'elaborato R.3.1 e R4 sono riconducibili alla definizione di cui alla lettera f dell'Allegato all'Art. 9, comma 1 della L.R. 15/2013.

In particolare, nel caso di unità di categoria 3C sono consentite modalità di intervento anche mediante l'eventuale demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un UF non superiore a quello preesistente, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, riferito a una o più unità edilizie finalizzate alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici.

Gli interventi sulle unità di categoria 3A devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino di fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico o morfologico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
 - il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
 - l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- b) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti; sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso, con esclusione di terrazzini incassati e di abbaini sopraelevati;
- c) l'utilizzazione degli scantinati, a tal fine potrà essere abbassato il piano di calpestio;
- d) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura degli eventuali porticati.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE (da eseguire comunque con le stesse metodologia e finalità sopra descritte); l'intervento non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

Rientrano all'interno della categoria 3 gli interventi riconducibili al ripristino tipologico ed edilizio di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. e) della L.R. 15/2013, individuati alle categorie 2C e 2D nell'elaborato R3.1 del RUE.

Dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC.

Quando per ragioni di assonanza con l'ambiente circostante la facciata di un edificio necessita di un intervento di riqualificazione ed armonizzazione, dovrà essere eseguito il ripristino tipologico di facciata; esso si effettua tramite il ripristino di tutti gli elementi costitutivi di quel tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (ad esempio finiture esterne, canalizzazioni, colori, ecc.). Tale intervento è obbligatorio nel caso di intervento esteso all'unità minima di intervento.

Proposta di Variante

5. Categoria 3A, 3B e 3C: gli interventi ammessi sulle unità di categoria 3B e 3C individuate nell'elaborato R.3.1 e R4 sono riconducibili alla definizione di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. f) della L.R. 15/2013.

In particolare:

- nel caso di interventi di RE su unità di categoria 3B non è ammessa la modifica della sagoma e del sedime (salvo quanto previsto dal successivo art.4.6.4 delle presenti norme);
- nel caso di interventi su unità di categoria 3C, sono consentite, con Permesso di Costruire, modalità di intervento RE, anche mediante l'eventuale demolizione e ricostruzione sulla base di parametri piani volumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un volume non superiore a quello preesistente, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, riferito a una o più unità edilizie finalizzate alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici.

Gli interventi sulle unità di categoria 3A devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino di fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico o morfologico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
 - il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
 - l'inserimento di nuovi elementi e impianti;
- b) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, al fine di renderli abitabili, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura;
- c) l'utilizzazione degli scantinati, a tal fine potrà essere abbassato il piano di calpestio;
- d) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura degli eventuali porticati.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE (da eseguire comunque con le stesse metodologie e finalità sopra descritte); l'intervento non può comunque, per le categorie di tutela 3A e 3B, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele.

I lavori di ristrutturazione edilizia per interventi in unità di categoria 3A e 3B non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA (art. 15 comma 4 L.R. 15/2013).

Rientrano all'interno della categoria 3, ad esclusione della 3C, solo gli interventi riconducibili al ripristino tipologico ed edilizio di cui all'Allegato all'Art. 9, comma 1 lett. e) della L.R. 15/2013, individuati alle categorie 2C e 2D nell'elaborato R3.1 del RUE.

Dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC.

Vigente

6. **Accorpamenti.** Gli interventi di accorpamento degli edifici sono volti alla riqualificazione ed adeguamento degli standard abitativi e sono consentiti nelle sequenze di unità fabbricative contraddistinte con apposita grafia nelle tavole R3.1, che ne specifica anche le modalità di intervento.

E' possibile procedere all'accorpamento di più unità (fino ad un massimo di tre) purché l'intervento preveda:

- a) il mantenimento delle aree scoperte integrandole con lo spazio ricavato mediante la demolizione delle superfetazioni ed, eventualmente, dei corpi interni di accrescimento, successivi all'impianto originario e che sono andati progressivamente occupando le aree libere di pertinenza dei fabbricati. L'organizzazione delle aree libere e degli altri spazi comuni (androni, scale, ecc.) deve costituire un sistema continuo e rappresenta l'"impianto guida" che qualifica il nuovo intervento;
- b) l'accorpamento deve consentire di identificare la tipologia originaria mediante il mantenimento dei setti portanti di suddivisione delle varie unità nei quali sono comunque consentite le aperture finalizzate alla organizzazione anche orizzontale della nuova unità fabbricativa;
- c) l'accorpamento deve mantenere gli eventuali dislivelli dei piani che costituiscono gli allineamenti orizzontali delle diverse unità fabbricative che si vanno ad accorpare;
- d) la facciata della nuova unità fabbricativa dovrà riflettere l'organizzazione interna così come si configurerà mantenendo gli eventuali dislivelli delle finestre, ma tendendo, per quanto possibile, ad una ricomposizione unitaria mediante la valorizzazione dei caratteri morfologici degli elementi comuni (intonaco, muraglioni, cornici, cornicioni, ecc.).

E' consentita, in quanto non costituisce intervento di accorpamento, la realizzazione di aperture tra unità fabbricative diverse nel rispetto delle modalità di intervento previste.

Proposta di Variante

6. **Accorpamenti.** Gli interventi di accorpamento degli edifici sono volti alla riqualificazione ed adeguamento degli standard abitativi e sono in particolare consentiti nelle sequenze di unità fabbricative contraddistinte con apposita grafia nelle tavole R3.1. L'accorpamento è inoltre ammesso, previo parere favorevole della CQAP, per le sequenze di unità fabbricative a schiera indicate con tipologia F nella tavola R3.1.

Qualora attraverso una relazione storico - architettonica delle stratificazioni degli interventi che si sono succeduti nel tempo, finalizzata ad individuare gli elementi tipologici, architettonici, strutturali, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo che caratterizzano la/le unità fabbricativa/e, venga dimostrata la coerenza di accorpamento tra unità con classificazione di tipologia F e tipologia N1 (edifici d'angolo), con particolare riferimento al rispetto della configurazione degli assetti orizzontali e verticali degli edifici, è assentibile, previo parere favorevole della CQAP, l'accorpamento delle stesse, nel rispetto della caratterizzazione storica delle singole unità edilizie.

E' possibile procedere all'accorpamento di più unità fabbricative (fino ad un massimo di tre, fatto salvo quanto previsto all'art. 4.1.6) purché l'intervento preveda:

- a) il mantenimento delle aree scoperte integrandole con lo spazio ricavato mediante la demolizione delle superfetazioni ed, eventualmente, dei corpi interni di accrescimento, successivi all'impianto originario e che sono andati progressivamente occupando le aree libere di pertinenza dei fabbricati. L'organizzazione delle aree libere e degli altri spazi comuni (androni, scale, ecc.) deve costituire un sistema continuo e rappresenta l'"impianto guida" che qualifica il nuovo intervento;
- b) l'accorpamento deve consentire di identificare la tipologia originaria mediante il mantenimento dei setti portanti di suddivisione delle varie unità nei quali sono comunque consentite le aperture finalizzate alla organizzazione anche orizzontale della nuova unità fabbricativa; in tal caso, con parere favorevole della CQAP, è consentito rivedere il numero e la localizzazione degli impianti di risalita esistenti, purché gli stessi non rivestano un valore storico testimoniale;
- c) l'accorpamento deve mantenere gli eventuali dislivelli dei piani che costituiscono gli allineamenti orizzontali delle diverse unità fabbricative che si vanno ad accorpare;
- d) la facciata della nuova unità fabbricativa dovrà riflettere l'organizzazione interna così come si configurerà mantenendo gli eventuali dislivelli delle finestre, ma tendendo, per quanto possibile, ad una ricomposizione unitaria mediante la valorizzazione dei caratteri morfologici degli elementi comuni (intonaco, muraglioni, cornici, cornicioni, ecc.), secondo un progetto unitario di riqualificazione delle facciate della/delle Unità Fabbricative coinvolte dall'intervento.

E' consentita, in quanto non costituisce intervento di accorpamento, la realizzazione di aperture tra unità fabbricative diverse nel rispetto delle modalità di intervento previste al comma precedente.

7. **Altezze** Per i fabbricati classificati in categoria d'intervento 1 e 2 è consentito conservare le altezze utili esistenti qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti per vincoli oggettivi; l'altezza dei locali non può comunque essere minore di 2,50 ml per i locali residenziali e gli uffici, e minore di 2,70 ml per i locali ad uso terziario, commerciale e artigianale.

8. Per gli immobili tutelati a norma del D.lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I possono essere ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli del presente Capo purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica

1. **Disposizioni generali.** Per Acs1 come definito al punto 3, lettera a), del precedente articolo 4.1.1 nell'elaborato R3.1 del RUE ad ogni Unità fabbricativa è attribuita una determinata "*Classe tipologica edilizia*", intendendosi con tale termine una determinata organizzazione spaziale dei corpi di fabbrica (l'insieme dei quali costituisce l'unità fabbricativa) nella quale gli elementi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti. Aggregazioni delle stesse classi tipologiche edilizie determinano "tipologie urbane", vere e proprie componenti dei tessuti edilizi della città storica. I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.

2. A prescindere dalle classi tipologiche di cui al comma 6 valgono comunque le seguenti disposizioni generali:

- nell'ambito e con i limiti degli usi ammessi, qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, sono consentite estensioni degli stessi usi al piano superiore e/o inferiore;
- i locali al piano terra, rialzato o mezzanino e piani nobili attualmente destinati a residenza e a servizi della residenza (cantine, depositi, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza anche per attività commerciali, artigianali, studi professionali e autorimesse, secondo le prescrizioni dei successivi paragrafi;
- i locali posti al piano seminterrato ed interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori;
- i locali posti al piano terra adibiti ad attività commerciali o pubblici esercizi o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, se affacciati (ad esclusione di semplici finestre) sulle strade definite "*ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale*" e sulle strade che definiscono il "*sistema commerciale rilevante*" nella Tavola P3.2 "*Strategie e azioni per la Città Storica*" del PSC, possono essere destinati solo ad attività commerciali o di pubblico esercizio o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, ad esclusione di phone center e internet point;
- in particolare nelle strade di cui al punto precedente è ammessa la trasformazione dei piani terra in autorimesse, previo parere della CQAP e con vincolo di pertinenzialità ad unità residenziali all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui di cui all'art. 4.1.2. Sono escluse da tale ultima possibilità le seguenti vie: via Emilia, via Roma, Corso Garibaldi, via Farini, via Guido da Castello dalla via Emilia a via San Pietro Martire, via Carducci, via Corridoni, via Toschi da piazza Prampolini a via Guidelli, via Guidelli dalla via Emilia all'incrocio con via Resti, via Calderini, via Franzoni, via Crispi e via Trivelli, via San Carlo e via Fornaciari da via Toschi a via Squadroni;
- i locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del Piano, (16/04/2009) potranno essere destinati a residenza e ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dei commi successivi. Non è ammesso realizzare nuove unità immobiliari ad uso residenziale utilizzando locali al piano terra aventi una destinazione diversa e che abbiano accesso diretto ed affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre;
- nel caso di locali non utilizzati o comunque dismessi sono ammessi gli usi previsti dalle presenti norme o dall'ultima attività svolta effettivamente documentabile;
- sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi: f3, f6, nonché, sulla base di specifiche ordinanze, f8.

3. Per gli insediamenti definiti al punto 3, lettera b), c) e d) dell'articolo 4.1.1 ai quali non è stata attribuita una classificazione tipologica si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati di cui all'art. 4.2.2, comma 1.

4. Le destinazioni d'uso ammesse per ogni unità fabbricativa sono specificate nei commi quinto e seguenti in funzione dell'appartenenza alle classi tipologiche individuate nell'elaborato R3.1, fatto salvo quanto ammissibile ai sensi dell'art. 4.1.6 anche in deroga al presente articolo.

Proposta di Variante

Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica

1. **Disposizioni generali.** Per Acs1 come definito al punto 3, lettera a), del precedente articolo 4.1.1 nell'elaborato R3.1 del RUE ad ogni Unità fabbricativa è attribuita una determinata "Classe tipologica edilizia", intendendosi con tale termine una determinata organizzazione spaziale dei corpi di fabbrica (l'insieme dei quali costituisce l'unità fabbricativa) nella quale gli elementi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti. Aggregazioni delle stesse classi tipologiche edilizie determinano "tipologie urbane", vere e proprie componenti dei tessuti edilizi della città storica. I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.

2. Per le classi tipologiche di cui all'Elaborato R 3.1 del RUE,

- A Complesso pubblico di impianto monumentale
- B Complesso di carattere religioso
- D, Edificio per collettività (alberghi, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)
- E, G Edifici a corte ed edifici in linea
- F, N1 Edifici a schiera e d'angolo
- H Condomini
- I Edifici a villa
- M Edifici produttivi
- N2 Altre tipologie

sono ammesse tutte le funzioni residenziali A); di servizio e terziarie B); alberghiere (esclusivamente per le funzioni e1 ed e2); qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, con i seguenti limiti:

- non è ammesso il cambio d'uso per l'insediamento degli usi b6, b11.3 e b17 e non è ammessa la destinazione d'uso esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici ricompresa nell'uso b1;
- non è ammesso il cambio d'uso per l'insediamento dell'uso b5.2, nonché per l'insediamento di phone - center e internet - point nei locali posti al piano terra e adibiti ad attività commerciali o pubblici esercizi o ad artigianato alimentare o artigianato dei servizi alla persona, se prospettanti (ad esclusione di semplici finestre) sulle strade individuate nella tavola R5;
- l'uso b 10.2 è ammesso unicamente ove legittimamente in essere;
- l'uso b.11.2 è ammesso unicamente attraverso le modalità di cui all'art. 4.1.6.

Sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi f3, f6, nonché sulla base di specifiche ordinanze, l'uso f8.

Usi soggetti a verifica di ammissibilità: l'insediamento delle funzioni b10.4, b 11.1, b12, b13, b14, b15 e b16 è ammesso unicamente previa valutazione degli impatti di cui ai punti successivi:

- impatto sulla mobilità e sul traffico: studio relativo all'insediamento proposto redatto secondo le modalità previste dal regolamento viario vigente;
- impatto su rete e impianti di approvvigionamento idrico con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;
- impatto su rete e impianti fognari con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;
- impatto su reti e impianti di distribuzione dell'energia elettrica e reti di teleriscaldamento con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;
- impatto sulle reti e impianti di distribuzione del gas con assenso all'allacciamento da parte dell'ente gestore;
- impatto sulle reti e impianti per la raccolta dei rifiuti urbani: stima della quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali;
- impatto sul rumore: esame dei caratteri specifici dell'attività con documentazione acustica adeguata che dimostri la compatibilità dell'uso in relazione al contesto d'inserimento.

Vigente

Gli usi ammessi possono comunque essere modificati con l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica interesse purché non comporti esproprio per pubblica utilità.

5. Non è comunque ammessa, all'interno degli ambiti Acs1 e Acs2, la destinazione d'uso esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici ricompresa nell'uso b.1.

6. A - Complesso pubblico di impianto monumentale

In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali, distributive e di decoro, a quelle esistenti.

In dette unità edilizie è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre attività, di seguito specificate, nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie), nonché l'esistente impianto distributivo, non ne consentano una razionale utilizzazione come residenza, se non attraverso interventi che risulterebbero contrastanti con le prescrizioni della categoria del restauro. In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico ai sensi del D.lgs. 42/2004, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Usi previsti: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2, b3, b4, b5, b10.1, b12, b13, b16.

7. B - Complesso di carattere religioso

In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali e distributive, e per essere consone al luogo a quelle esistenti.

In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico ai sensi del D.lgs. 42/2004, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Usi previsti: a1, a2, b4, b10, b13, b15, b16.

8. C - Complesso di origine difensiva

Fanno parte di questa tipologia: a) la porta S. Croce; b) il baluardo e la "Porta" di Porta Castello; c) il sistema interrato delle mura, dei bastioni e delle tracce (reperti) affioranti lungo quello che era il perimetro.

Per quanto riguarda i punti a) e c), data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva.

Per quanto riguarda Porta Castello, data la sua trasformazione d'uso storica sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, b4, b11.1.

9. D - Edificio per collettività (alberghi, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)

In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono raccomandate destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle esistenti. In dette unità edilizie è ammesso tuttavia il cambio di destinazione d'uso nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie), nonché l'esistente impianto distributivo lo consentano.

In caso di cambiamento di destinazione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, alla casa, ai cicli e del settore alimentare), b10.1, b12, b13, b15, b16, e1, e2, f6.

Questa tipologia potrà ospitare servizi pubblici relativi alle attività socio-culturali e scolastiche, nonché le attività sportive o per il tempo libero, purché tipologicamente compatibili. I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrate.

10. E, G - Edifici a corte ed edifici in linea

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o

Proposta di Variante

3 Per le classi tipologiche:

A - Complesso pubblico di impianto monumentale e B - Complesso di carattere religioso.
Qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso di edifici formalmente dichiarati di interesse artistico e storico ai sensi del Dlgs 42/2004, deve ottenere la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni architettonici e ambientali.

C - Complesso di origine difensiva.

Fanno parte di questa tipologia: a) la porta S. Croce; b) il baluardo e la "Porta" di Porta Castello; c) il sistema interrato delle mura, dei bastioni e delle tracce (reperti) affioranti lungo quello che era il perimetro.

Per quanto riguarda i punti A) e C), data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva.

Per quanto riguarda Porta Castello, data la sua trasformazione d'uso storica sono ammesse solo le seguenti funzioni: a1, b4, b11.1

4. Con l'approvazione di un Progetto unitario di valorizzazione, ovvero attraverso l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblico interesse, coerentemente con il Piano Strategico del Centro Storico, è possibile insediare funzioni diverse da quelle individuate al comma precedente, fatto salvo quanto già ammissibile ai sensi dell'art. 4.1.6 anche in deroga al presente articolo.

5. Per gli insediamenti definiti al punto 3, lettera b), c) e d) dell'articolo 4.1.1 ai quali non è stata attribuita una classificazione tipologica si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati di cui all'art. 4.2.2, comma 1.

6 Negli ambiti Acs1 e Acs2 non è ammesso insediare l'uso residenziale nei locali posti a piano terra, aventi una destinazione diversa, qualora abbiano accesso diretto o affaccio sulla pubblica via, ad esclusione di semplici finestre.

7. Autorimesse

Coerentemente con i criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici, è consentita, nelle unità fabbricative, la creazione di adeguati posti macchina, anche interrati, al servizio delle abitazioni. Tali posti macchina, interrati e/o scoperti, tuttavia debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

La realizzazione di autorimesse interrate di nuova costruzione, ossia che non utilizzino vani preesistenti, è ammissibile nella misura massima di due autorimesse per ogni unità immobiliare dell'unità fabbricativa.

In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate con opportuni adeguamenti ai valori storici da preservare anche mediante lo studio delle forme, delle aperture e dei materiali (anche dei serramenti) di facciata dell'edificio di appartenenza.

Non è ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti al piano terra e adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi o ad artigianato alimentare, nonché a servizio della persona, se prospettanti sulle strade individuate nella Tavola R5 del RUE.

Altresì sono individuate nella tavola R5 le strade su cui prospettano i locali posti al piano terra e adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi o ad artigianato alimentare, nonché a servizio della persona, in cui viceversa è ammesso il cambio d'uso per autorimesse private previo parere favorevole della CQAP e con vincolo di pertinenzialità ad unità residenziali e/o terziarie all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui di cui all'art. 4.1.2, ancorchè separati da viabilità.

L'insediamento dell'uso b8, ovvero la realizzazione parcheggi privati pertinenziali P1, in autorimesse ad impianto multipiano con parcheggi meccanici automatici o semiautomatici o a rampe, è consentito unicamente nelle unità fabbricative individuate in categoria di tutela 3 all'interno dell'ambito Acs1. Nel caso di interventi di RE con finsedimaneamento dell'uso b8 ovvero la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P1 sarà richiesto un atto d'obbligo per regolare le forme di affitto/vendita dei parcheggi.

Vigente

mezzanino), b2 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, alla casa, ai cicli e del settore alimentare), b12, e1.

I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

11. F, N1 - Edifici a schiera e d'angolo

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, alla casa, ai cicli e del settore alimentare), b12.

I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

12. H - Condomini

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, alla casa, ai cicli e del settore alimentare), e1, e2. L'uso residenza (a1 o a2) dovrà interessare almeno il 50% della Su.

I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

13. I - Edifici a villa

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, alla casa, ai cicli e del settore alimentare), b12, b15, b16, e1, e2.

I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

14. M - Edifici produttivi

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1 e a2 (escluso il piano terra per entrambi), b1, b2, b3, b4, b5, b12, b13, b14.

15. N2 - Altre tipologie

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, alla casa, ai cicli e del settore alimentare), b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2.

16. Autorimesse

Coerentemente ai criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici, è consentita, nelle unità fabbricative, la creazione di adeguati posti macchina, anche interrati, al servizio delle abitazioni. Tali posti macchina, interrati e/o scoperti, tuttavia debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

La realizzazione di autorimesse interrato di nuova costruzione, ossia che non utilizzino vani preesistenti, è ammissibile nella misura massima di due autorimesse per ogni unità immobiliare dell'unità fabbricativa.

In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate con opportuni adeguamenti ai valori storici da preservare anche mediante lo studio delle forme, delle aperture e dei materiali (anche dei serramenti) di facciata dell'edificio di appartenenza.

Proposta di Variante

Art. 4.1.5 - Criteri generali di intervento sugli edifici del centro storico e sugli edifici tutelati esterni al centro storico

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico e a quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale, siano essi inclusi nel centro storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nella città storica, di cui all'art. 4.1.1.

2. Materiali ed elementi costruttivi

Negli edifici di categoria **1, 2 e 3A**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Le strutture portanti verticali dovranno essere preferibilmente consolidate con tecniche compatibili con le strutture originarie fra le quali si richiamano il "cuci-scuci", la risarcitura e le iniezioni di malta adeguate alle tecnologie costruttive presenti. Per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

3. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti devono essere preferibilmente effettuati secondo le tecnologie originarie ovvero riconducibili alle tecnologie proprie del momento storico in cui l'edificio ha raggiunto compiutezza formale. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela **1, 2 e 3A** di cui all'art. 4.1.3, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3B e 3C** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne (fra cui il legno lamellare), ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. Coperture e manto di copertura

Negli edifici di categoria **1, 2 e 3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, salvo modifiche che siano giustificate da adeguata ricerca storica.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento di materiali diversi se pre-esistenti.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

5. Comignoli e torrini esalatori

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. Nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi devono essere

Proposta di Variante

Art. 4.1.5 - Criteri generali di intervento sugli edifici del centro storico e sugli edifici tutelati esterni al centro storico

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico e a quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale, siano essi inclusi nel centro storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nella città storica, di cui all'art. 4.1.1.

2. *Materiali ed elementi costruttivi*

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3A**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Le strutture portanti verticali dovranno essere preferibilmente consolidate con tecniche compatibili con le strutture originarie fra le quali si richiamano il "cuci-scuci", la risarcitura e le iniezioni di malta adeguate alle tecnologie costruttive presenti. Per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

3. *Strutture portanti orizzontali*

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti devono essere preferibilmente effettuati secondo le tecnologie originarie ovvero riconducibili alle tecnologie proprie del momento storico in cui l'edificio ha raggiunto compiutezza formale. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela **1**, **2** e **3A** di cui all'art. 4.1.3, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3B** e **3C** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne (fra cui il legno lamellare), ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. *Coperture e manto di copertura*

Negli edifici di categoria 1, 2 e 3A gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, salvo modifiche che siano giustificate da adeguata ricerca storica.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela 3 con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento di materiali diversi se pre-esistenti.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

5. *Comignoli e torrini esalatori*

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Vigente

collocati (per quanto è possibile) in aderenza ad altri comignoli preesistenti e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato

6. Coperture di spazi di collegamento

Nel caso esistano due unità immobiliari facenti parte di due unità edilizie contigue di categoria 2B o 3, e collegate fra loro da un percorso scoperto (scala esterna o ballatoio o simili), purché siano della stessa proprietà alla data di adozione delle presenti norme (16/04/2009), può essere proposta la copertura del collegamento con struttura leggera, secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

7. Collegamenti verticali

Negli edifici di categoria **1, 2 e 3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questi non interferiscano significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate. Nel caso di edifici rurali l'inserimento del vano ascensore risulta compatibile se non visibile da pubblica via e a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

8. Aperture

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di categoria 1 e negli edifici di altre categorie, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare (basato anche su un'indagine storica) sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

Negli edifici di tutte le altre categorie l'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo del fronte dell'edificio.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto. Nell'AcS1 è esclusa l'aggiunta di pensiline, pergolati o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

Proposta di Variante

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. Nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi devono essere collocati (per quanto è possibile) in aderenza ad altri comignoli preesistenti e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato.

6. Coperture di spazi di collegamento

Nel caso esistano due unità immobiliari facenti parte di due unità edilizie contigue di categoria **2B** o **3**, e collegate fra loro da un percorso scoperto (scala esterna o ballatoio o simili), purché siano della stessa proprietà alla data di adozione delle presenti norme (16/04/2009), può essere proposta la copertura del collegamento con struttura leggera, secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

7. Collegamenti verticali

Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali, fatto salvo quanto precedentemente normato in relazione agli accorpamenti. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questi non interferiscano significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate. Nel caso di edifici rurali l'inserimento del vano ascensore risulta compatibile se non visibile da pubblica via e a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

8. Aperture

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di categoria **1** e negli edifici di altre categorie, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare (basato anche su un'indagine storica) sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

Negli edifici di tutte le altre categorie l'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di intervento), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo del fronte dell'edificio.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto. Nell'AcS1 è esclusa l'aggiunta di pensiline, pergolati o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

9. Aperture sul piano di falda

Negli edifici di categoria **1, 2** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernari sul piano di falda, esclusivamente nella misura minima necessaria per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili, applicando le disposizioni della L.R. 11/1998; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernari di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. Negli edifici di categoria **3** è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda solo nella falda non prospiciente il fronte stradale. E' sempre ammessa la conservazione di abbaini preesistenti salvo che abbiano le caratteristiche di una superfetazione.

10. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela **3C**.

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione e spessore dell'intonaco originario (intonaco, intonachino, cocchiopesto....), previa campionatura. Anche per gli edifici di categoria **2** la presenza di tracce di finiture storiche sui fronti degli edifici costituisce il riferimento per le tecniche di restauro. Gli interventi saranno indirizzati in linea di massima al consolidamento delle parti esistenti ed all'individuazione delle tecniche più appropriate per il trattamento delle parti degradate o mancanti.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2 e 3A**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Il progetto dovrà garantire la lettura unitaria della facciata di ciascuna unità edilizia indipendentemente da eventuali suddivisioni proprietarie. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Negli ambiti Acs1 e Acs2 il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere concordati con gli uffici competenti anche attraverso appositi sopralluoghi in situ; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo contesto circostante.

Proposta di Variante

9. Aperture sul piano di falda

In tutti gli ambiti del presente Capo negli edifici di categoria **1, 2** non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernari sul piano di falda, esclusivamente nella misura minima necessaria per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili, applicando le disposizioni della L.R. 11/1998 e s.m.ei.; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernari di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. E' sempre ammessa la conservazione di abbaini preesistenti salvo che abbiano le caratteristiche di una superfetazione. Negli edifici di categoria **1**, inoltre, non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda.

Negli ambiti Acs1 e Acs2 e in particolare negli edifici di categoria **2 e 3** è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda, previo parere della CQAP e alle seguenti condizioni:

- l'apertura può essere consentita solo su falde non visibili da pubblica via o spazio pubblico antistante l'edificio (in apposito elaborato dovranno essere illustrati i rapporti piano volumetrici con il contesto in termini di distanze, affacci e relative proiezioni dallo spazio pubblico) e deve nel caso di edifici "condominali" essere autorizzata da tutte le proprietà interessate;
- l'inizio del taglio del tetto, che deve coincidere con il parapetto del terrazzino, deve essere impostato ad una altezza minima di ml. 1,10, misurata fra l'estradosso del tetto ed il piano di calpestio del terrazzino stesso che deve corrispondere all'ultimo solaio calpestabile;

non devono essere realizzati elementi sporgenti rispetto al profilo della falda (corrimano, altane, tende, etc);

Ogni singolo terrazzo inoltre non può superare 10 mq di superficie per gli edifici in categoria **2** e i 15 mq per gli edifici in categoria **3**.

10. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela **3C**.

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione e spessore dell'intonaco originario (intonaco, intonachino, cocciopesto....), previa campionatura. Anche per gli edifici di categoria **2** la presenza di tracce di finiture storiche sui fronti degli edifici costituisce il riferimento per le tecniche di restauro. Gli interventi saranno indirizzati in linea di massima al consolidamento delle parti esistenti ed all'individuazione delle tecniche più appropriate per il trattamento delle parti degradate o mancanti.

Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2 e 3A**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Il progetto dovrà garantire la lettura unitaria della facciata di ciascuna unità edilizia indipendentemente da eventuali suddivisioni proprietarie. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Negli ambiti Acs1 e Acs2 il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere concordati con gli uffici competenti anche attraverso appositi sopralluoghi in situ; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo contesto circostante.

11. Elementi decorativi di facciata

Tutti gli elementi in materiale lapideo o in laterizio e le decorazioni plastiche in intonaco o stucco costituenti l'ornato e la composizione architettonica della facciata (cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.), devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista e ove occorra ripristinati. Per gli elementi lapidei a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

12. Pluviali

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due unità edilizie contigue. In generale si dovrà evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

La parte terminale a terra del pluviale dovrà essere in ghisa, se esterna; oppure posizionata sotto traccia per tutta l'altezza del piano terra.

13. Serramenti esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto.

I serramenti esterni dovranno essere di norma del tipo persiana alla fiorentina o con doghe chiuse (scuroni) non è ammessa la tipologia a doghe verticali sottili (inferiori a cm 15). I serramenti dovranno essere in legno, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata.

Salvo che negli edifici di categoria **3C**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico e con doghe orientabili. Parimenti non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno e di serramenti ad anta asimmetrica. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario.

Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.

14. Serramenti interni delle finestre

Gli infissi interni delle finestre dovranno essere in generale a doppia anta; usando di norma come materiale il legno verniciato con vernici non trasparenti di colore avorio, grigio o marrone diversificati nelle varie tonalità, non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili. Serramenti in materiali diversi, purché di buona qualità formale possono essere ammessi su parere positivo della CQAP. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato, i serramenti interni delle finestre, ad eccezione del piano terra, dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Non è consentito l'utilizzo di doppie finestre, di vetri a specchio o di infissi con suddivisioni delle luci del tipo inglese.

Proposta di Variante

11. Elementi decorativi di facciata

Tutti gli elementi in materiale lapideo o in laterizio e le decorazioni plastiche in intonaco o stucco costituenti l'ornato e la composizione architettonica della facciata (cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.), devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista e ove occorra ripristinati. Per gli elementi lapidei a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

12. Pluviali

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due unità edilizie contigue. In generale si dovrà evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli oggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

La parte terminale a terra del pluviale dovrà essere in ghisa, se esterna; oppure posizionata sotto traccia per tutta l'altezza del piano terra.

13. Serramenti esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto.

I serramenti esterni dovranno essere di norma del tipo persiana alla fiorentina o con doghe chiuse (scuroni) non è ammessa la tipologia a doghe verticali sottili (inferiori a cm 15). I serramenti dovranno essere in legno, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata.

Salvo che negli edifici di categoria **3C**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico e con doghe orientabili. Parimenti non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno e di serramenti ad anta asimmetrica. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario.

Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.

14. Serramenti interni delle finestre

Gli infissi interni delle finestre dovranno essere in generale a doppia anta; usando di norma come materiale il legno verniciato con vernici non trasparenti di colore avorio, grigio o marrone diversificati nelle varie tonalità, non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili. Serramenti in materiali diversi, purché di buona qualità formale possono essere ammessi su parere positivo della CQAP. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato, i serramenti interni delle finestre, ad eccezione del piano terra, dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Non è consentito l'utilizzo di doppie finestre, di vetri a specchio o di infissi con suddivisioni delle luci del tipo inglese.

15. Porte e portoni

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Tutte le porte, i portoni del centro storico dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati. Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata. In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

16. Vetrine

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di m 2,00.

Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

Non sono ammesse vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. Laddove possibile, si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

Non è consentito l'utilizzo di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata. Per la realizzazione delle vetrine non sono giudicati compatibili i materiali riflettenti e il legno chiaro non verniciato nonché l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine.

17. Elementi in ferro battuto, inferriate e cancelletti

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata, quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastendardi, che costituiscono elementi costitutivi dell'immagine degli edifici, vanno mantenuti e non possono essere rimossi. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

In una stessa unità edilizia, le eventuali inferriate e cancelletti che vengano aggiunti a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti. Nelle facciate ove non siano già presenti cancelletti o inferriate, nel caso di edifici tutelati nelle categorie di tutela **1** o **2** l'installazione deve essere autorizzata e sottoposta al parere della CQAP.

Proposta di Variante

15. Porte e portoni

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Tutte le porte, i portoni del centro storico dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati. Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata. In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

16. Vetrine

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di m 2,00.

Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

Non sono ammesse vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. Laddove possibile, si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

Non è consentito l'utilizzo di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata. Per la realizzazione delle vetrine non sono giudicati compatibili i materiali riflettenti e il legno chiaro non verniciato nonché l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine.

17. Elementi in ferro battuto, inferriate e cancelletti

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata, quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastendardi, che costituiscono elementi costitutivi dell'immagine degli edifici, vanno mantenuti e non possono essere rimossi. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

In una stessa unità edilizia, le eventuali inferriate e cancelletti che vengano aggiunti a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti. Nelle facciate ove non siano già presenti cancelletti o inferriate, nel caso di edifici tutelati nelle categorie di tutela **1** o **2** l'installazione deve essere autorizzata e sottoposta al parere della CQAP.

18. Manufatti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **3** è tollerato il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Nel caso di interventi edilizi di recupero di intere unità edilizie, le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

Le radio-antenne della telefonia cellulare devono essere posizionate sul coperto, nella falda interna dell'edificio, in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici su cui prospettano. Per quanto riguarda la visibilità da piazze, slarghi e da viabilità e spazi pubblici su cui le antenne non prospettano direttamente, il posizionamento dovrà comunque rispettare le indicazioni per la minimizzazione degli impatti di cui all'art. 3.4.6, comma 4, delle presenti norme.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e comunque non visibili da spazi e strade pubbliche. Se gli edifici sono tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, dovrà essere richiesto parere alla competente Soprintendenza regionale.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra non è ammessa in tutta la città storica e nelle aree di pertinenza degli edifici di categoria di tutela **1** e **2**.

19. Cavi elettrici e condutture del gas e dell'acqua

Nel caso di restauro complessivo di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica presenti nel prospetto principale, in modo da rendere leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi elettrici e telefonici, si devono creare dove possibile, apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo. I criteri di riordino per gli interventi sono i seguenti:

- realizzazione di condotti sotto traccia;
- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie o nascoste dai pluviali;
- percorsi orizzontali posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda;
- percorsi orizzontali al di sopra delle fasce di marcapiano, fasce di gronda o fasce marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti dello stesso colore della fascia.

Le condutture dell'acqua non possono essere a vista in facciata.

Le condutture di distribuzione del gas alle singole unità immobiliari, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata principale, ma devono trovare alloggiamento nelle facciate interne o comunque secondarie. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerato solo l'arrivo della tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm dalla quota del piano stradale. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, potranno collocarsi le condutture di distribuzione sulla facciata principale, ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata in vicinanza dei canali di gronda e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata.

Proposta di Variante

18. Manufatti tecnologici

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **3** è tollerato il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Nel caso di interventi edilizi di recupero di intere unità edilizie, le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

Le radio-antenne della telefonia cellulare devono essere posizionate sul coperto, nella falda interna dell'edificio, in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici su cui prospettano. Per quanto riguarda la visibilità da piazze, slarghi e da viabilità e spazi pubblici su cui le antenne non prospettano direttamente, il posizionamento dovrà comunque rispettare le indicazioni per la minimizzazione degli impatti di cui all'art. 3.4.6, comma 4, delle presenti norme.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e comunque non visibili da spazi e strade pubbliche. Se gli edifici sono tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, dovrà essere richiesto parere alla competente Soprintendenza regionale.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra non è ammessa in tutta la città storica e nelle aree di pertinenza degli edifici di categoria di tutela **1** e **2**.

19. Cavi elettrici e condutture del gas e dell'acqua

Nei casi di riqualificazione delle facciate di edifici sottoposti a categoria di tutela **1** e **2** è prescritto il riordino organico dei cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, previa verifica di fattibilità presso l'ente gestore da parte del soggetto attuatore, in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata e, nel contempo, occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

I criteri guida cui conformarsi nell'ambito dell'applicazione dei disposti di cui al comma precedente sono così definiti:

- a) utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali similari, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;
- b) posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata;
- c) posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista. In questo caso, i cavi devono essere dipinti nello stesso colore della fascia; d) rispetto assoluto delle presenze di dipinti murali e di decorazioni plastiche.

Le condutture dell'acqua non possono essere a vista in facciata.

Le condutture di distribuzione del gas alle singole unità immobiliari, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata principale, ma devono trovare alloggiamento nelle

Vigente

Il contatore del gas e quello dell'acqua devono trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in apposite nicchie opportunamente occultata da uno sportello, a filo di facciata, in ghisa o acciaio, colore ferro naturale o del colore della facciata.

20. Campanelli, citofoni videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Le apparecchiature sopraccitate devono essere collocate a filo della facciata. Nei casi di edifici non porticati è ammessa una protezione lievemente aggettante.

21. Insegne, targhe, apparecchi luminosi e altri mezzi pubblicitari

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluca e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. Si rimanda inoltre ai corrispondenti artt. 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4.

Non potranno essere installati cartelli pubblicitari in prossimità di edifici tutelati ai sensi dell'art. 4.1.3 nelle categorie di tutela **1** e **2** e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

E' vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.

Le targhe, ossia scritte a carattere permanente per la segnalazione di attività private o pubbliche da collocarsi a fianco degli accessi e delle vetrine sugli edifici, non potranno avere misure superiori a mq 0,20 e dovranno essere collocate sulla muratura curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione, colori e materiali usati, escludendo di interessare elementi architettonici o decorativi quali colonne, lesene, modanature.

Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I. sono ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli seguenti, al "*Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari su strada e sulle aree pubbliche e di uso pubblico*" e al "*Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari – Piano degli impianti*", purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

L'Amministrazione Comunale può apporre o far apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

Proposta di Variante

facciate interne o comunque secondarie. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerato solo l'arrivo della tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm dalla quota del piano stradale. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, potranno collocarsi le condutture di distribuzione sulla facciata principale, ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata in vicinanza dei canali di gronda e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata.

Il contatore del gas e quello dell'acqua devono trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in apposite nicchie opportunamente occultata da uno sportello, a filo di facciata, in ghisa o acciaio, colore ferro naturale o del colore della facciata.

20. *Campanelli, citofoni videocitofoni*

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire in genere, a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile è ammessa la collocazione in facciata, immediatamente a lato del portone dell'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire gli elementi architettonici o decorativi come stipiti in materiale lapideo. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati ed essere realizzati con i seguenti materiali: ottone, ferro, rame, materiale lapideo. Le cassette postali devono preferibilmente trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

21. *Insegne, targhe, apparecchi luminosi e altri mezzi pubblicitari*

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopralluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. Si rimanda inoltre ai corrispondenti artt. 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4.

Non potranno essere installati cartelli pubblicitari in prossimità di edifici tutelati ai sensi dell'art. 4.1.3 nelle categorie di tutela **1** e **2** e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

E' vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.

Le targhe, ossia scritte a carattere permanente per la segnalazione di attività private o pubbliche da collocarsi a fianco degli accessi e delle vetrine sugli edifici, non potranno avere misure superiori a mq 0,20 e dovranno essere collocate sulla muratura curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione, colori e materiali usati, escludendo di interessare elementi architettonici o decorativi quali colonne, lesene, modanature.

Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I. sono ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli seguenti, al "*Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari su strada e sulle aree pubbliche e di uso pubblico*" e al "*Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari – Piano degli impianti*", purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

L'Amministrazione Comunale può apporre o far apporre cartelli o targhe per la

Vigente

22. Deroghe

Con riguardo ai precedenti punti 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

23. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate, ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione in asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

24. Spazi scoperti e aree a verde

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

25. Aree di pertinenza

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 26.

26. Fabbricati accessori

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di Ristrutturazione edilizia, Demolizione nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

27. Recinzioni

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo quelle costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo m 1.20 e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

Proposta di Variante

segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

22. *Deroghe*

Con riguardo ai precedenti punti 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

23. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate, ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione in asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

24. *Spazi scoperti e aree a verde*

Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

25. *Aree di pertinenza*

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 26.

26. *Fabbricati accessori*

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di Ristrutturazione edilizia, Demolizione nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

27. *Recinzioni*

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo quelle costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo m 1.20 e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei

Vigente

28. Elementi architettonici isolati

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, piastri votivi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

29. Oratori privati

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

Art. 4.1.6 - Progetti unitari di valorizzazione

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale della città storica, alla sua riqualificazione, allo sviluppo delle attività economiche, di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio in una prospettiva di tutela dinamica che sia in grado di declinare nell'attualità la memoria storica, potranno essere predisposti Progetti Unitari di Valorizzazione, riferiti ad una o più unità fabbricative, mediante i quali proporre l'insediamento, tra il resto, dei tipi d'uso b1, b11.1, b11.2 e centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato.

2. La facoltà di cui al comma precedente può andare anche in deroga a quanto prescritto in materia di destinazioni d'uso all'art. 4.1.4, con l'esclusione delle unità edilizie ricadenti nelle classi tipologiche A, B, C (a cui fa eccezione l'ultimo comma) ed I di cui ai commi 6,7,8,13 del suddetto articolo.

Proposta di Variante

cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

28. Elementi architettonici isolati

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, piastrelli votivi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

29. Oratori privati

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

Art. 4.1.6 - Progetti unitari di valorizzazione

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale della città storica, alla sua riqualificazione, allo sviluppo delle attività economiche, di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio in una prospettiva di tutela dinamica che sia in grado di declinare nell'attualità la memoria storica, potranno essere predisposti Progetti Unitari di Valorizzazione, riferiti ad una o più unità fabbricative, mediante i quali proporre:

- l'insediamento, tra il resto, dei tipi d'uso b11.2 e centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato o introdurre ulteriori funzioni in deroga a quanto prescritto in materia di destinazioni d'uso all'art. 4.1.4, purché coerenti con il Piano Strategico del Centro Storico;
- l'accorpamento di più di tre unità fabbricative, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4.1.3 comma 6;
- la modifica alle unità minime d'intervento di cui all'art. 4.1.2;
- il recupero di sa o su in superfetazioni minori o fabbricati accessori di cui all'art. 4.1.2 comma 7

2. Il progetto unitario deve essere predisposto ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici e deve essere sottoposto al parere della CQAP. Tale progetto deve essere composto di minima dai seguenti elaborati:

- Relazione storico - architettonica corredata di ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche;
- Relazione di progetto corredata da disegni e fotografie che prenda in esame la localizzazione nel tessuto urbano dell'unità fabbricativa, gli aspetti tipologici, le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, gli apparati decorativi; in caso di intervento su una porzione dell'unità fabbricativa devono essere poste in evidenza le relazioni spaziali e funzionali con gli spazi comuni esterni ed interni dell'Unità nel suo complesso;
- Rilievo grafico e fotografico dell'intera unità fabbricativa e/o della porzione oggetto di intervento;
- Elaborati di progetto congrui ad una corretta illustrazione dell'intervento.

Tale progetto potrà essere presentato anche ai sensi dell'art. 21 "Valutazione preventiva" della L.R. 15/2013 e s.m.e i. e precederà in tal caso la presentazione degli elaborati necessari ad ottenere il successivo titolo abilitativo.

Vigente

3. La presentazione di un Progetto Unitario di Valorizzazione costituisce adempimento preliminare necessario per il deposito di richiesta di rilascio di titolo abilitativo volto all'insediamento dell'uso b1 al piano primo o superiori ovvero all'insediamento dell'uso b11 o di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali all'interno nell'ambito della Città storica. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla valutazione positiva del Progetto Unitario di Valorizzazione da parte di una Commissione, che verrà appositamente costituita in relazione a ciascun Progetto, composta dal Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, dal Dirigente del Servizio Edilizia, dal Dirigente del servizio di sportello per le imprese e il commercio o il Servizio competente al rilascio dell'autorizzazione commerciale e dal Direttore dell'Area Pianificazione Strategica (in caso di modifiche organizzative si procederà all'adeguamento della composizione della commissione con Delibera di Giunta Comunale) del Comune. La Commissione, previa acquisizione di parere da parte della CQAP, valuterà la rispondenza del Progetto Unitario di Valorizzazione alle finalità di cui al comma 1, anche alla luce dei seguenti criteri:

- idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
- vocazione commerciale intrinseca dell'unità fabbricativa;
- coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
- congruità sotto i profili urbanistico, architettonico, di pianificazione commerciale, di inserimento nel contesto di riferimento del prospettato intervento.

4. Nel caso di valutazione positiva, la Commissione autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La domanda di rilascio di titolo abilitativo che dovesse essere presentata anteriormente alla comunicazione del provvedimento di valutazione positiva della Commissione sarà ad ogni effetto improcedibile sino alla adozione, da parte della Commissione, della determinazione finale del procedimento.

5. L'efficacia della autorizzazione di cui al comma precedente da parte della Commissione è fissata in un anno dalla data del provvedimento; entro il termine predetto dovrà essere presentata richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Decorso questo termine, il richiedente avrà l'onere di attivare un nuovo procedimento di valutazione, nel caso aggiornando i contenuti del Progetto Unitario Valorizzazione.

6. Al posto di un Progetto Unitario di Valorizzazione è possibile approvare, per gli stessi effetti, un Progetto di Valorizzazione Commerciale ai sensi della L.R. 41/1997 e s.m.i..

[...omissis...]

Proposta di Variante

3. Attraverso la presentazione di un Progetto Unitario di Valorizzazione è possibile inoltre prevedere l'insediamento di nuove funzioni come specificato al precedente comma 1. Il Progetto unitario di Valorizzazione, nel caso specifico dell'insediamento di usi b11.2 e centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato ovvero altri usi in deroga a quanto prescritto in materia di destinazioni d'uso all'art. 4.1.4, costituisce adempimento preliminare necessario per il deposito di richiesta di rilascio di titolo abilitativo. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato, in questo caso, alla valutazione positiva del Progetto Unitario di Valorizzazione da parte di una Commissione, che verrà appositamente costituita in relazione a ciascun Progetto, composta dal Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, dal Dirigente del Servizio di Sportello attività produttive ed edilizia o il Servizio competente al rilascio dell'autorizzazione commerciale e dal Direttore dell'Area Competitività e Innovazione sociale (in caso di modifiche organizzative si procederà all'adeguamento della composizione della commissione con Delibera di Giunta Comunale) del Comune. La Commissione, previa acquisizione di parere da parte della CQAP, valuterà la rispondenza del Progetto Unitario di Valorizzazione alle finalità di cui al comma 1, anche alla luce dei seguenti criteri:

- idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
- vocazione commerciale intrinseca dell'unità fabbricativa;
- coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
- congruità sotto i profili urbanistico, architettonico, di pianificazione commerciale, di inserimento nel contesto di riferimento del prospettato intervento.

4. Nel caso di valutazione positiva, la Commissione autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La domanda di rilascio di titolo abilitativo che dovesse essere presentata anteriormente alla comunicazione del provvedimento di valutazione positiva della Commissione sarà ad ogni effetto improcedibile sino alla adozione, da parte della Commissione, della determinazione finale del procedimento.

5. L'efficacia della autorizzazione di cui al comma precedente da parte della Commissione è fissata in un anno dalla data del provvedimento; entro il termine predetto dovrà essere presentata richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Decorso questo termine, il richiedente avrà l'onere di attivare un nuovo procedimento di valutazione, nel caso aggiornando i contenuti del Progetto Unitario Valorizzazione.

6. Al posto di un Progetto Unitario di Valorizzazione è possibile approvare, per gli stessi effetti, un Progetto di Valorizzazione Commerciale ai sensi della L.R. 41/1997 e s.m.i..

4.1.7 Riqualficazione delle facciate

1. Quando per ragioni di assonanza con l'ambiente circostante la facciata di un edificio necessita di un intervento di riqualficazione ed armonizzazione, dovrà essere eseguito il ripristino tipologico di facciata; esso si effettua tramite il ripristino di tutti gli elementi costitutivi di quel tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (ad esempio finiture esterne, canalizzazioni, colori, ecc.). Tale intervento è obbligatorio nel caso di intervento esteso all'unità minima di intervento.

Nel caso di interventi di recupero dell'involucro edilizio e conseguente riqualficazione della/delle facciata/e dell'intera Unità edilizia, attraverso progetto unitario, la conversione di Sa in Su di progetto o il recupero della Su correlata agli interventi proposti, potrà essere consentita con titolo abilitativo non oneroso, anche attraverso interventi di recupero dei sottotetti, secondo le caratteristiche prescritte dalla L.R.11/98.

Nel caso di interventi di recupero di una parte di di facciata compiutamente identificabile, la conversione di Sa in Su di progetto o il recupero della Su correlata agli interventi proposti,

Vigente

Proposta di Variante

potrà essere consentita con titolo abilitativo non oneroso, anche attraverso interventi di recupero dei sottotetti, secondo le caratteristiche prescritte dalla L.R.11/98, per una quantità pari alla superficie della facciata recuperata.

2. In particolare gli interventi di riqualificazione delle facciate dovranno prevedere: opere di restauro/ripristino delle superfici intonacate o faccia a vista in laterizio, in relazione allo stato di conservazione delle medesime; ripristino e sostituzione degli elementi lapidei e in laterizio (soglie, davanzali, parapetti, modanature architettoniche quali lesene, colonne, cornici, zoccoli...); il restauro dell'impianto pittorico e decorativo (membrature e modanature architettoniche). Inoltre gli interventi dovranno comportare il restauro/ripristino degli elementi di finitura (porte, portoni, telai di finestre, scuri, ringhiere, inferriate..) con interventi finalizzati alla mitigazione, sostituzione o eliminazione degli elementi tecnologici privati: corpi illuminanti, gronde, pluviali e lattoniere, impianti tecnologici e impianti tecnici; e degli elementi funzionali e comunicativi privati quali insegne, targhe, vetrine, segnali cartelli...

4.1.8 Casi di possibile riduzione delle dotazioni pubbliche

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla riqualificazione, alla rigenerazione degli edifici storici esistenti, nonché al consolidamento della rete preesistente delle dotazioni territoriali, possono non essere richieste dotazioni di parcheggi pubblici (P2) previste dall'art.3.1.6 del presente RUE nei soli seguenti casi:

- a. nel caso interventi di natura conservativa (MS, RRC, RS), ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per usi a1, b1,b2 e b5 all'interno dell'Acs1.
- b. nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita legittimamente in essere, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

[...omissis...]