



Comune di Rovigo
Regione del Veneto
Provincia di Rovigo

P.I.

Piano degli Interventi
variante 9 - Centro Storico
art. 18 - LR. 11/2004



Elaborato P.06

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Novembre 2023

Norme Tecniche Operative - NTO

Sindaco:
Edoardo Gaffeo

Assessore all'Urbanistica:
Luisa Cattozzo

Dirigente del settore Urbanistica:
Christian Scalabrin – ingegnere

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Gruppo di lavoro:
GianLuca Gallato - urbanista
Thomas Rossi - forestale





NORME TECNICHE OPERATIVE - CENTRO STORICO

Articolo 1	Definizione dell'intervento.	4
Articolo 2	Definizione del perimetro del Centro Storico.	4
Articolo 3	Modalità di attuazione degli interventi nel Centro Storico.	5
Articolo 4	Piano urbanistico attuativo.	6
Articolo 5	Criteri per la progettazione dei PUA.	8
Articolo 6	Schede urbanistiche di orientamento progettuale (schede progetto).	8
Articolo 7	Comparto.	9
Articolo 8	Margini di flessibilità cartografico e/o normativo.	9
Articolo 9	Definizioni generali.	10
Articolo 10	Destinazioni d'uso nel Centro Storico.	12
Articolo 11	Destinazione delle zone riservate ai servizi collettivi.	13
Articolo 12	Categorie e modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente.	18
Articolo 13	Definizioni delle categorie di intervento nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.	18
Articolo 14	Standard urbanistici e dotazione di parcheggi privati.	30
Articolo 15	Nuove costruzioni, ampliamenti e premialità volumetriche.	33
Articolo 16	Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale passibili di interventi di restauro o risanamento conservativo.	34
Articolo 17	Interventi urgenti.	34
Articolo 18	Elementi lineari e puntuali, reperti di valore storico documentativo e/o monumentale.	34
Articolo 19	Superfettazioni nelle diverse "categorie di intervento".	34
Articolo 20	Materiali e particolari costruttivi.	35
Articolo 21	Specie vegetali ammesse.	35
Articolo 22	Documentazione necessaria Per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi.	35
Articolo 23	Documentazione necessaria per la richiesta di titolo edilizio.	36
Articolo 24	Documentazione necessaria per gli interventi edilizi minori.	38
Articolo 25	Convenzioni.	38
Articolo 26	Norme di salvaguardia.	38
Articolo 27	Richiamo alla normativa generale e ai Piani Settoriali.	39
ALLEGATO A: REPERTORIO SCHEDE PROGETTO.		40



NORME TECNICHE DI OPERATIVE DEL CENTRO STORICO

Articolo 1 Definizione dell'intervento.

1. La presente variante n.9 al PI del Centro Storico abroga ogni precedente strumento urbanistico comunale, approvato od adottato, in contrasto con la presente normativa.

Gli elaborati di riferimento della variante n.9 al PI sono quelli di seguito riportati:

Elab.	Titolo	Valore	Scala
A.01	Analisi delle destinazioni d'uso		1:1.000
A.02	Analisi delle tipologie edilizie		1:1.000
A.03	Analisi del numero di piani		1:1.000
A.04	Analisi dello stato di conservazione		1:1.000
A.05	Analisi dell'evoluzione storica		1:5.000
A.06	Analisi delle permanenze storiche		1:1.000
P.01	Perimetrazione Centro Storico	prescrittivo	1:1.000
P.02	Individuazione delle aree a servizi	prescrittivo	1:1.000
P.03	Individuazione dei beni culturali e degli elementi ambientali di pregio	prescrittivo	1:1.000
P.04	Destinazioni d'uso e individuazione delle aree da destinare servizi collettivi	prescrittivo	1:1.000
P.05	Categorie di intervento	prescrittivo	1:1.000
P.06	Norme Tecniche Operative (NTO)	prescrittivo	
P.07	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico	prescrittivo	
P.08	Relazione programmatica		
P.09	Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento		
P.10	Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)	prescrittivo	
V.01	Valutazione di Incidenza ambientale (V.Inc.A)	prescrittivo	
V.02	Verifica di assoggettabilità a VAS	prescrittivo	

2. Il testo normativo di seguito riportato sostituisce i corrispondenti articoli delle N.T.A. della Variante al Centro Storico.

3. Le presenti norme hanno validità all'interno dell'ambito territoriale della variante 9 al PI del Centro Storico come delimitato nell'elaborato "P01".

Articolo 2 Definizione del perimetro del Centro Storico.

1. Il territorio delimitato dal perimetro individuato nell'elaborato "P01" è classificato, ai sensi del DM. 1444 del 02.04.1968 zona omogenea di tipo A.

2. Il PI del Centro Storico rappresenta lo strumento di riqualificazione, valorizzazione, sviluppo e tutela architettonica e culturale del tessuto edilizio ed



urbano del centro storico di Rovigo, attraverso un sistema strutturato di interventi.

3. Per le finalità di cui alla L. 05/08/1978 n. 457, l'intero ambito del Centro Storico del Capoluogo è dichiarato area di degrado.
4. Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del perimetro del Centro Storico, è soggetta alla presente normativa nel rispetto della legislazione vigente.
5. Il del Centro Storico persegue i seguenti principali obiettivi:
 - la tutela e il restauro delle permanenze storiche / ambientali di pregio e dei valori culturali del tessuto insediativo del centro storico;
 - la salvaguardia della "figurabilità dei luoghi" nel Centro Storico inteso come relazione della parte pubblica e privata coniugando le necessità privatistiche con la salvaguardia e la conservazione, ma anche con la valorizzazione e con la caratterizzazione dell'ambiente storico sia costruito che non costruito;
 - la riqualificazione delle aree centrali mediante la riorganizzazione del sistema della sosta e la connessione a rete delle aree a servizi;
 - la rigenerazione e riqualificazione dello spazio costruito e naturaliforme nel rispetto dei limiti di densità, altezza e distanze previsti dalla legislazione vigente;
 - la connessione del sistema dei luoghi centrali al sistema insediativo esterno;
 - promozione di una mobilità sostenibile;
 - promozione dello sviluppo economico;
 - creazione di nuovi spazi di comunità e inclusione sociale;
 - definizione di strumenti di attuazione del Piano innovativi, flessibili e partecipativi.

Articolo 3 Modalità di attuazione degli interventi nel Centro Storico.

1. Il PI si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi edilizi diretti (IED) - anche di tipo convenzionato - sono quelli di cui all'art. 3 co. 1 e 28 bis del DPR. 380/2001.
3. Gli interventi indiretti sono i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definiti dall'art. 19 della LR. 11/2004.
4. Salvo diverse disposizioni relative alla zonizzazione del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati:
 - a) l'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia previsto il PUA o richiesto il progetto di comparto nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Nelle zone omogenee in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.Negli IED qualora il Comune – in sede di valutazione dei progetti edilizi depositati - ravvisi la necessità di realizzare / completare le opere di urbanizzazione primaria/secondaria o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, si procederà alla definizione di un



permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001.

Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato dovranno essere definiti i contenuti di apposita convenzione da registrare e trascrivere o atto unilaterale d'obbligo con scrittura privata autenticata e trascritto come atto notarile, in accordo tra Comune e richiedente, e sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto a cura ed onere di quest'ultimo, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate. Salva diversa disposizione, da valutare con riferimento al co. 5 dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001, i termini di validità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio saranno i medesimi.

- b) gli interventi urbanistici ed edilizi riguardanti superfici di zona superiori a 2.000 m² e/o 3.000 m³, si attuano con interventi indiretti PUA o PDC convenzionato se non diversamente stabilito dalle presenti NTO.
5. Ai fini del rilascio di un titolo abilitativo diretto, occorre in ogni caso:
- a) una valutazione favorevole, circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva del responsabile del procedimento;
 - b) una completa istruttoria volta ad accertare che la pianificazione esecutiva non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale, ovvero non sia in grado di esprimere scelte programmatiche distinte rispetto a quelle già contenute nel PI.
6. Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, gli artt. 5 e 6 co.1, 2, 3 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".

Articolo 4 Piano urbanistico attuativo.

1. Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, gli artt. 19 e 20 della LR. 11/2004 e l'art. 8 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".
2. Ai sensi dell'articolo 17 co. 2c) e dell'articolo 20 co.14, della LR. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA (volume, superficie coperta, altezza massima, rapporto di copertura), ai seguenti fini:
 - per la variazione delle distanze dai confini;
 - per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
 - per l'affinamento delle proprietà;
 - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
 - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.



3. Nel caso di attuazione del PUA per stralci, questi devono essere organici e funzionali. L'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) gli stralci funzionali devono essere autonomi e in proporzione rispetto le necessarie dotazioni territoriali (servizi) e infrastrutturali previste complessivamente all'interno del perimetro di PUA indicato nel PI;
- b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti;
- c) l'attuazione mediante stralcio funzionale dovrà obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto al PUA complessivo.

All'interno degli ambiti dei PUA i proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione; i proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato. Il PI pertanto attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un uguale modo di trattamento.

Tra gli elaboratori del PUA dovrà essere predisposta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI o nel PAT per le previsioni di trasformazioni strategiche, che dimostri il progetto di massima nelle aree escluse dallo stralcio prevedendo il collegamento funzionale con le aree a standard secondarie e le infrastrutture, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI. Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta dovranno garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o previste e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

4. Sono indicati in grafia del PI, a titolo ricognitivo, gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi e interventi puntuali (interventi edilizi realizzati o in corso di realizzazione). Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente o individuato in maniera difforme, si applicano le norme dello stesso.
5. Ai sensi dell'art. 20 co. 8 e 9 della LR. 11/2004 la data di decorrenza della validità del PUA coincide con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga quinquennale massima per la parte rimasta inattuata.
6. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.



7. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
8. Per gli edifici esistenti in ambiti assoggettati a PUA, purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI, sono sempre ammessi nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela gli interventi dell'art. 3 co.1 a) b) c) del DPR 380/2001. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.
9. Nei casi di PUA in variante alle previsioni del piano degli interventi ai sensi dell'art. 20 co. 8ter della L. R. 11/2004 devono essere gli obiettivi e i criteri generali cui precedente art. 2 co. 5.

Articolo 5 Criteri per la progettazione dei PUA.

1. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati dall'art. 19 co. 2 della LR. 11/2004 e dal regolamento edilizio (REC).
2. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a m. 5,50; la larghezza minima dei marciapiedi, ove sono previsti, non può essere inferiore a m. 1,50. Si devono prevedere almeno un marciapiede su ogni strada pubblica, segnaletica orizzontale e verticale ed una idonea illuminazione a seconda dei casi; aree per parcheggi in sede propria a margine della carreggiata stradale e al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalle Leggi vigenti.

Articolo 6 Schede urbanistiche di orientamento progettuale (schede progetto).

1. Gli ambiti di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono disciplinate con apposite schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto" derubricate all'allegato A delle presenti norme "Repertorio schede progetto".
2. Attraverso le schede progetto, il PI dettano prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche nonché le eventuali deroghe. Nelle singole schede sono contenuti i parametri edificatori prescrittivi per la realizzazione degli interventi quali ad esempio la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, le destinazioni d'uso ammissibili, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, le modalità di intervento, le eventuali deroghe alle altezze e alle distanze come indicato all'art. 8 della LR. 4/2015, ai materiali e particolari costruttivi prescritti nell'elaborato P07" Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico".
3. La predisposizione delle schede cui al precedente comma - individuata nelle tavole di progetto "P05" con apposita grafia" - avviene attraverso:



- a) una scheda progettuale redatta d'ufficio allegato alle presenti norme con indicato le categorie di intervento degli edifici e/o direttive e prescrizioni specifiche;
 - b) la definizione di un accordo pubblico/privato in variante al PI con specificazione del contributo straordinario;
- da recepire urbanisticamente attraverso la procedura prevista dell'art. 18 della 11/2004.

DISPOSIZIONI GENERALI

4. Nell'attuazione delle schede progetto il parametro relativo la superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a PUA sono regolati dal precedente art.4. Per gli interventi puntuali con volume totale assegnato attuabili mediante IED ancorché convenzionato l'edificazione è consentita esclusivamente all'interno delle aree individuate con apposita grafia con sovrapposto il simbolo che individua il volume predeterminato corrispondente, il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà.
La volumetria totale assegnata è predeterminata dal piano e deve intendersi comprensivo della eventuale volumetria esistente nell'ambito, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi al indice di copertura (IC) e altezza del fronte (H) sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.
5. L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede progetto è vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.
6. Nel rispetto dei parametri, indicazioni e perequazione definiti dalla scheda, l'attuazione dell'intervento potrà essere anche parziale, purché si riferisca a "stralci funzionali autonomi" cui art. 4 co . 3 delle presenti NTO e comunque sia fatta una progettazione unitaria dell'intera area.
Si richiamano le disposizioni per le definizioni degli accordi pubblico privati cui art. 10 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".

Articolo 7 Comparto.

1. Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, l' art. 21 della LR. 11/2004.

Articolo 8 Margini di flessibilità cartografico e/o normativo.

1. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del PI valgono le seguenti regole:
 - a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
 - b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
 - c) c) gli Accordi Pubblico-Privato e le Schede progetto e prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano;



- d) fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del PI prevalgono queste ultime;
2. Per la definizione esecutiva dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
 3. In sede di attuazione del PI eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
 4. Per tutti i tipi d'intervento, nel caso si dimostrino difformità tra la cartografia delle tavole di PI e lo stato di fatto, i progetti potranno introdurre variazioni, modesti adattamenti e deformazioni (traslazioni e/o rotazioni) per adattarsi alla comprovata situazione reale, fermi restando le volumetrie e le altezze massime degli edifici previsti, nonché il rispetto degli allineamenti e delle distanze che configurano gli spazi di uso collettivo (vie, piazze, androni, etc.).
 5. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti ovvero conformi allo stato legittimo dell'immobile ai sensi del DPR. 380/2001, art. 9bis.
 6. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del PI.

Articolo 9 Definizioni generali.

1. Si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente a cui si demanda.
2. Ad integrazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) :
 - a) per parti esterne - si intendono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale esterne, le coperture;
 - b) per copertura - si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini etc;
 - c) per elementi strutturali portanti - Si intendono le strutture verticali sia interne che esterne con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali o solai;
 - d) tipologia edilizia - si intende l'organizzazione e la distribuzione dei singoli alloggi all'interno dell'edificio prendendo come fondamentali indicatori le posizioni delle scale e degli accessi e la configurazione che assumono le singole unità edilizie nelle aggregazioni con le altre;
 - e) per superfetazioni - si intendono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico ed in particolare ogni manufatto, sia a carattere precario sia non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario, che ne pregiudichino il decoro; in particolare:
 - corpi aggettanti ai vari piani;



- corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (giardini, corti, cortili, chiostre e terrazze, ballatoi, pianerottoli).
- f) per collegamenti verticali - si intendono i vani ascensore, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.
- g) impianto distributivo - e' costituito dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio e dall'insieme degli spazi da questi definiti;
- h) involucro esterno - e' costituito dalle superfici e parti dell'edificio a contatto con lo esterno : facciate, portici, androni, logge, cortili, scale esterne, coperture;
- i) allineamento orizzontale - e' la prescrizione che vincola il prospetto di un fabbricato, anche appartenente a diverse proprietà, a rimanere regolare sia come altezza (misurata rispetto alla linea di colmo) sia come sagoma per tutto il suo sviluppo. Tali allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell'involucro dell'edificio, definiti da specifici campi di determinazione;
- j) allineamento verticale - e' la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di un edificio o di una nuova parte di edificio alla stessa altezza dell'edificio esistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine etc.) nell'ambito dell'involucro dell'edificio, definiti da specifici campi di determinazione.
- k) campi di determinazione - sono le zone sia di facciata che di impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le specifiche indicazioni di normativa.
- l) pertinenze staccate - si intendono manufatti edilizi diversi dalle superfetazioni e non individuati nella tavola di progetto denominata "P05" che possono anche non essere in relazione funzionale diretta con un edificio;
- m) ridefinizione unitarietà stilistica della facciata: con gli interventi edilizi si dovrà tendere al miglioramento formale di tutti i prospetti ed in particolare di quelli segnalati. Ad esempio si dovrà uniformare la dimensione dei fori finestra, adottare tinteggiature tradizionali, sostituire le tapparelle con i balconi a libro in legno ecc;
- n) portici e passaggi coperti: si intende la prescrizione che vincola a realizzare con gli interventi edilizi dei passaggi pedonali/ciclabili coperti o dei portici;
- o) passaggi coperti ovvero elementi pubblici, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua. In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal PI deve intendersi indicativo come posizione;
- p) sagome limite: indica lo spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà preferibilmente essere in aderenza a quello esistente.



- q) Unità Edilizie Minime di Intervento (UEM) - è l'individuazione di tutte quelle unità immobiliari che costituiscono un'unica identità tipologica-storica e architettonica oggetto di specifica categoria di intervento.

Articolo 10 Destinazioni d'uso nel Centro Storico.

1. Le destinazioni d'uso previste dal PI nel centro storico sono:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| a) residenziale; | b) turistico-ricettiva; |
| c) produttiva e direzionale; | d) commerciale; |
| e) rurale; | f) servizi. |

compatibilmente con la categoria dei manufatti e nei limiti delle indicazioni generali di cui alla tavola di progetto denominata "P04". Il regolamento edilizio individua la specifica articolazione delle destinazioni sopraelencate, nel rispetto della seguente classificazione:

- a) Residenza - qualunque sia il tipo di godimento;
- b) Servizi - sociali pubblici e privati - istituzioni pubbliche statali, e degli Enti locali - associazioni politiche, sindacali, culturali - attrezzature di culto e religiose;
- c) Commerciale - attività commerciali ivi compresi gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande strutture per il tempo libero (cinema, locali divertimento etc.);
- d) Produttiva - di tipo artigianale con esclusione delle attività che comportino scarichi di lavorazioni soggetti alle disposizioni di cui alla L. 319 del 10.5.1976, emissioni in atmosfera soggette alle disposizioni di cui alla L. 615 del 13.7. 1966 e smi e rumore in uscita dai locali superiori ai 20 db.;
- e) Turistico-ricettiva alberghiere, all'aperto o complementare etc.) come previsto dalla LR. 14/2013;
- f) Direzionale - uffici pubblici e privati;

2. Nei PUA è prevista la definizione analitica delle destinazioni d'uso in relazione alla categoria dei manufatti e delle più generali indicazioni di ordine urbanistico, di cui alla di progetto denominata "P04".

E' consentita, negli interventi, la modifica delle destinazioni d'uso esistenti purché all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate, e purché ciò non risulti in contrasto con quanto prescritto nei PUA, e nel rispetto delle indicazioni dell' elaborato di progetto denominata "P04".

3. Nelle zone del Centro Storico - nell'elaborato di progetto denominata "P04" - sono individuate le seguenti aree omogenee per destinazione d'uso:

- a) aree residenziali;
- b) aree prevalentemente residenziali;
- c) aree miste - residenziali e terziarie;
- d) aree prevalentemente terziarie;
- e) aree terziarie;
- f) area del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (PIRUEA) approvato con DCC. 23/2000 e smi; si confermano le destinazioni d'uso approvate.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del variante 9 al PI; la destinazione d'uso legittimamente in atto è



quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

4. Nelle aree omogenee di cui al comma precedente sono sempre ammesse le funzioni residenziali allo scopo di conservare vitalità la Centro Storico; sono altresì consentite destinazioni d'uso, diverse dalle residenziali, compatibilmente con le indicazioni di cui al primo comma del presente articolo, nei seguenti casi:
 - a) nelle aree residenziali: in nessun piano;
 - b) nelle aree prevalentemente residenziali: 35% del volume;
 - c) nelle aree miste residenziali e terziarie: 75% del volume;
 - d) nelle aree prevalentemente terziarie: 75% del volume;
 - e) nelle aree terziarie: in tutti i piani;
 - f) area del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (PIRUEA) approvato con DCC. 23/2000 e smi; si richiamano le destinazioni d'uso approvate.

Attraverso la predisposizione di specifica scheda di orientamento progettuale - nei modi previsti al precedente art. 6 delle presenti norme - è ammissibile quote di destinazioni d'uso diverse rispetto a quanto sopra stabilito.

5. Negli interventi che interessano singole unità immobiliari o edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse solo gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) del PRR. 380/2001; nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle indicazioni delle destinazioni d'uso di piano.
6. Nel caso di interventi regolati da piani attuativi è ammessa una variazione rispetto i limiti ed ai rapporti previsti al co. 4 entro un massimo del 10% per le funzioni non residenziali.
7. Negli interventi che interessano edifici che alla data di adozione della variante 9 al PI (xxxxxx) hanno destinazione di uso solo parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano è ammesso, purché globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purché compatibili col comma primo del presente articolo.
8. Nelle aree residenziali, prevalentemente residenziali, miste - residenziali e terziarie, in deroga alle limitazioni del presente articolo, è consentito l'utilizzo del piano terra per le destinazioni d'uso di cui al precedente co. 1 b) c) d) f).

Articolo 11 Destinazione delle zone riservate ai servizi collettivi.

1. Le zone individuate e perimetrate nell'elaborato di progetto denominata "P04" riservate ad aree a standard "sistema dei servizi", sono destinate a:
 - a) attrezzature scolastiche "Sa";
 - b) attrezzature collettive "Sb";
 - c) verde pubblico "Sc";
 - d) parcheggi "Sd";
 - e) zone "F" - Attrezzature pubbliche di interesse generale e territoriale.La loro attuazione avviene attraverso piani attuativi e con intervento diretto.
2. I simboli e le grafie che individuano le aree a servizi nelle tavole di progetto denominata "P02" hanno valore indicativo; la destinazione d'uso specifica



delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.

E' consentito l'uso a carattere temporaneo degli spazi destinati a standard Sa, Sb, Sc, Sd "di proprietà pubblica" per lo svolgimento di manifestazioni di interesse generale (sagre, feste padronali, ecc) e la relativa installazione di strutture temporanee necessarie all'organizzazione della manifestazione.

3. Zone per attrezzature scolastiche (Sa):

- a) Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, l' art. 85 co. 2 a) delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".
- b) E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto dell' art. 85 co. 6 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".
- c) Sono consentiti per edifici esistenti gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e l' adeguamento ai disposti del DM. del 18.12.1975.
- d) Parametri urbanistici per gli interventi cui art.3 co. 1 e) del DPR.380/2001:

- Rapporto di copertura massimo	$\frac{m^2}{m^2}$	50%
- Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi
- Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
- Distanza minima dai confini	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
- Distacco minimo tra fabbricati	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
- Note:	---	<ul style="list-style-type: none">- le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport;- nelle pertinenze di attrezzature scolastiche dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni;

4. Zone per attrezzature collettive (Sb) che si declinano in

- ⇒ "SBc" - aree per attrezzature di interesse comune civili, destinate ad accogliere i servizi sociali e sanitari di livello locale e sovralocale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
- ⇒ "SBr" - aree per le attrezzature di interesse comune religiose, destinate ad accogliere edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale,



culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;

- a) Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, l' art. 85 co. 2 b) delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale". In tali zone è ammessa inoltre la residenza fino ad un massimo del 40% del volume complessivo, da prevedersi nell'ambito di specifico piano urbanistico attuativo e nel rispetto delle indicazioni del piano di settore per i servizi qualora presente. Fatte salve specifiche prescrizioni particolari previste dalle presenti norme.
- b) Se l'area non è inserita nelle zone per le quali è previsto uno strumento urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 3 è ammesso l'intervento diretto purché la residenza non superi il 10% del volume complessivo.
- c) E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto dell' art. 85 co. 6 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".
- d) Sono consentiti per edifici esistenti gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.
- e) Parametri urbanistici per gli interventi cui art.3 co. 1 e) del DPR.380/2001:

- Rapporto di copertura massimo	$\frac{m^2}{m^2}$	50%
- Altezza massima dei fabbricati	ml.	14,50 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi e nel rispetto dei valori ambientali
- Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
- Distanza minima dai confini	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
- Distacco minimo tra fabbricati	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
- Note:	---	<ul style="list-style-type: none">- è ammessa la destinazione commerciale in esercizi di vicinato LR. 50/2012, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio, inoltre, siano reperiti integralmente gli spazi a parcheggio nella misura definita all'art. 53 quater (PI variante 11) da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo. In caso di attività commerciali senza superficie di vendita mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.- nelle aree per servizi tecnologici (Enel, Acquedotto, Gas) sono ammesse le



		attrezzature e gli impianti a ciò destinati nel rispetto di specifiche normative Regionali e Statali.
--	--	---

- e) L'Amministrazione, per nuovi interventi di notevoli dimensioni, potrà consentire distanze dai confini, tra corpi di fabbrica e dalle strade, inferiori a quelle previste dalla normativa qualora le esigenze specifiche delle attrezzature o l'opportunità della continuità di tessuto urbano lo rendano consigliabile, anche sotto il profilo ambientale, in presenza di un piano attuativo con previsioni planivolumetriche.
- f) Prescrizioni particolari:
per l'ambito del servizio " l'ex Liceo Celio " è ammessa una quota massima pari al 30% della superficie lorda di pavimento (Slp) da destinare ad attrezzature scolastiche (Sa).
5. Zone di verde pubblico (Sc):
- a) Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, l' art. 85 co. 2 c) delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale". Entro i limiti di queste zone è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione, di panchine e di piccole attrezzature di arredo urbano quali fontane, voliere, chioschi, servizi igienici, attrezzatura per il gioco anche in muratura, purché tali da non turbare la continuità dell'ambiente.
- b) La piantumazione nelle zone di verde pubblico di progetto, dovrà essere preventivamente studiata in modo organico, con la previsione di piante di basso, medio ed alto fusto, in rapporto alle esigenze ambientali ed alle visuali emergenti e secondo le indicazioni di cui all'art. 23.
6. Zone a parcheggio (Sd):
- a) Si richiama, per le parti non in contesto con la presente normativa, l' art. 85 co. 2 d) delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale". I parcheggi possono essere realizzati in superficie, all'aperto o in silos, e interrati.
- b) Se l'area non è inserita nelle zone per le quali è previsto uno strumento attuativo ai sensi dell'art. 3 è ammesso l'intervento diretto che dovrà essere preventivamente studiato attraverso un planovolumetrico esteso all'intera zona, che metta in risalto anche i rapporti stereometrici con le aree vicine confinanti.
- c) E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto dell' art. 85 co. 6 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".
- g) Sono consentiti per edifici esistenti gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.



f) Parametri urbanistici per gli interventi cui art.3 co. 1 e) del DPR.380/2001:

- Rapporto di copertura massimo	$\frac{m^2}{m^2}$	non superiore al 30% dell'area;
- Numero dei piani	n.	massimo 3;
- Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00;
- Distanza minima dai confini	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
- Distacco minimo tra fabbricati	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;

7. Le attrezzature pubbliche di interesse generale e territoriale "F" si articolano in:
- ⇒ zone "F1" che comprendono le aree per le attrezzature per l'istruzione secondaria di secondo grado.
 - ⇒ zone "F2" che comprendono le attrezzature sanitarie, ospedaliere e veterinarie. Comprendono ospedali, cliniche, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati per persone o animali. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici. Tali zone comprendono altresì i servizi territoriali quali: sedi degli enti/società fornitori di pubblici servizi, amministrazioni pubbliche, consorzi di bonifica, ecc.
 - ⇒ zone "F3" che comprendono i parchi pubblici urbani e territoriali, le attrezzature per lo sport.
 - ⇒ zone "F4" che comprendono i cimiteri.
 - ⇒ zone "F5" che comprendono impianti e attrezzature tecnologiche quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc.
Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del P.I., i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso dell'Amministrazione Comunale, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
 - ⇒ zone "F6" che comprendono le attrezzature militari, carcerarie, per la protezione civile e specialistiche.
 - ⇒ zone "F7" che comprendono gli impianti e le attrezzature ferroviarie, incluse le attrezzature per l'intermodalità.
 - ⇒ zone "F8" che comprendono le attrezzature per le istituzioni religiose.
- Si richiama l'art.86 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale". Sono consentiti per edifici esistenti gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Gli eventuali interventi cui art.3 co. 1 e) f) del DPR.380/2001 sono disciplinati con apposite schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto".



Articolo 12 Categorie e modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente.

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nell'ambito territoriale della presente variante n.9 al PI Centro Storico assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'art. 3 co.1 del DPR.380/2001, con le disposizioni integrative ulteriori, di cui alla presente normativa, che introduce specificazioni e precisazione in relazione alla peculiarità degli interventi compresi nelle varie categorie di intervento.
2. Le categorie di intervento (art. 13) risultano:
 - a) 1 Restauro ;
 - b) 2 Risanamento conservativo;
 - c) 3 Ristrutturazione edilizia suddivisa in D1 leggera, D2 media, D3 pesante;
 - d) 4 Demolizione senza ricostruzione;
 - e) 5 Demolizione con ricostruzione;
 - f) 6 Nuova edificazione;
 - g) 7 Tutela dello stato di fatto;
3. Nell'ambito di ciascuna categoria possono essere previste sottocategorie di intervento, in particolare nella categoria 3) (ristrutturazione edilizia) sono previste le sottocategorie D 1-D 2 - D3.
Per ciascuna delle categorie sono previste le seguenti modalità di intervento (art. 14):
 - h) Ordinaria manutenzione cui art. 3 co. 1 a) del DPR.380/2001 compatibilmente con le modalità di intervento previste dalla rispettiva categoria di intervento;
 - i) Straordinaria manutenzione cui art. 3 co. 1 b) del DPR.380/2001 compatibilmente con le modalità di intervento previste dalla rispettiva categoria di intervento.

Articolo 13 Definizioni delle categorie di intervento nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.

1. Gli interventi nel Centro Storico si attuano generalmente attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto dei limiti cui precedente art. 3 co. 4 e delle categorie di intervento indicati nelle tavole di progetto denominata "P05"; fanno eccezione i casi codificati in cui l'attuazione del PI avviene:
 - per minima di intervento (UMI) o sagoma limite appositamente individuate e/o nuove edificazioni previste puntualmente nelle tavole di progetto "P05";
 - per Piano Urbanistico Attuativo;
 - per Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR. 380/2001;
 - mediante scheda urbanistica di orientamento progettuale.Sono sempre ammessi gli interventi cui art. 3 co.1 a) b) del DPR. 380/2001 nel rispetto degli interventi ammessi dalla rispettiva categoria di intervento.
Per gli edifici oggetto di vincolo monumentale ai sensi del DLgs. 42/2004, è sempre fatta salva la possibilità di utilizzare modalità di intervento, tecniche costruttive e materiali diversi da quelli prescritti dalle seguenti disposizioni purché siano concordati con gli enti competenti.



2. La variante 9 al PI/PRG Centri Storici individua le Unità Edilizie Minime di Intervento (UEM), secondo le categorie di intervento (gradi di protezione) come elencate al precedente art. 12 co. 2, a cui corrisponde la tipologia degli interventi ammessi sulle singole UEM, ovvero:

a) 1- Restauro:

Riguarda gli edifici e strutture murarie da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi del DLgs.42/2004, da conservare integralmente nei loro aspetti architettonici, tipologici, costruttivi e decorativi e volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Per queste unità edilizie si rimanda agli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 c) del DPR. 380/2001.

Modalità di intervento:

1. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico. È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella posizione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.
2. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata documentata; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
4. La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista nella tavola di progetto denominata "P04" cui precedente artt. 10 e 11, sono ammesse le modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.
L'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio (sagoma planivolumetrica), anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del DM. del 5.7.1975.
È consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto degli interventi ammessi dalla categoria d'intervento con le condizioni e i limiti di applicazione della LR. 51/2019.
5. E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi pertinenziali del manufatto (corti, aree cortilive, orti, broli, giardini, parchi, etc.).
6. E' ammesso inserire servizi igienici, illuminati ed aerati artificialmente, e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non dovranno in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio.
7. Per i locali di abitazione è ammessa un'altezza minima pari a m. 2,40. Per gli spazi accessori e di servizio è ammessa l'altezza di m. 2.20



qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi - previo parere dell'azienda ULSS ovvero con apposita asseverazione del professionista. Per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali, fatto salvo valori inferiori nei casi previsti in applicazione della LR. 51/2019.

b) 2 - Risanamento conservativo:

Riguarda gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale per cui interessa la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono, nel loro complesso, a determinare il valore storico ambientale dell'edificio stesso.

Per queste unità edilizie si rimanda agli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 c) del DPR. 380/2001.

Modalità di intervento:

1. Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, non alterative del disegno complessivo e sempreché tali facciate non abbiano definite caratteristiche architettoniche), dei volumi esistenti, del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo. È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella posizione esistente, fatta salva le possibilità cui ai successivi commi.
2. Conservazione:
 - a) dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale.
 - b) dei collegamenti originari verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio.
ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio. Si precisa che nel caso di facciate che risultino storicamente stratificate, o riconfigurate con interventi successivi - non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria - nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una coerente e definitiva configurazione architettonica d'insieme.
3. La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista nella tavola di progetto denominata "P04" cui precedente artt. 10 e 11, sono ammesse le modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.
L'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio (sagoma planivolumetrica), anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del DM. del 5.7.1975.
È consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto degli interventi ammessi dalla categoria d'intervento con le condizioni e i limiti di applicazione della LR. 51/2019.
4. In caso di intervento soggetto a SCIA o Permesso di costruire, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere



dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata.

5. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino.
6. Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
7. Possibilità di modificare l'impianto distributivo interno e/o di aggregare unità modulari adiacenti troppo piccole e/o di suddividere se troppo grandi per un adeguato riutilizzo a condizione che gli ambienti con particolari definite caratteristiche spaziali e architettoniche (ad es. volte, decorazioni, pavimenti pregiati etc.) non vengano alterati. Possibilità conseguenti di spostamenti e costruzione di tramezzature (non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali) e di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine della razionalizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione di volumetrie eccedenti l'impianto originario).
8. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte etc.).
9. Per i locali di abitazione è ammessa un'altezza minima pari a m. 2,40. Per gli spazi accessori e di servizio è ammessa l'altezza di m. 2.20 qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi - previo parere dell'azienda ULSS oppure con apposita asseverazione del professionista. Anche per i sottotetti le superfici finestate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali, fatto salvo valori inferiori nei casi previsti in applicazione della LR. 51/2019.
10. Possibilità di inserire servizi igienici, illuminati ed aerati artificialmente, e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerati naturali.
11. Possibilità di traslazione dei solai privi di carattere architettonico, nella misura non eccedente i 35 cm. senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente.
12. Obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario, o perché contrastanti con la comprensione storica dell'edificio (ad es. copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande etc.).
13. Il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di esercizi commerciali, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto 4 devono uniformarsi ai seguenti criteri:



- a) dimensionamento delle aperture rapportate alla entità della superficie del fronte ed alle aperture superiori originarie;
- b) gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- c) salvaguardia della leggibilità dell'epoca di impianto relativa alla fronte in oggetto.

Il ridisegno e/o aggiunta e/o soppressione delle aperture ai piani superiori sarà finalizzato comunque a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazione originarie.

14. Così come negli interventi di restauro è fatto obbligo di conformarsi, al disposto prescritto nell'elaborato P07" Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico" pertinente i materiali e i particolari costruttivi fatto salvo il riconoscimento storico di tecnologie ivi non elencate.

c) 3 - Ristrutturazione edilizia:

Per queste unità edilizie si rimanda agli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 d) del DPR. 380/2001 come di seguito declinato attraverso le specifiche sottocategorie.

E' sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

A) Ristrutturazione edilizia (leggera) 3.1 (D1) - Modalità di intervento:

- 1. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente ma nel rispetto del sedime e sagoma preesistente (definizione uniforme rispettivamente 7 e 18 RET).
- 2. È prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti.
- 3. È ammesso il ripristino tipologico mediante:
 - a) ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);
 - b) ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);
 - c) ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).
- 4. Sono ammesse opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dell'edificio e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, anche attraverso la modifica dell'impianto distributivo interno, senza che ne siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano e i collegamenti verticali originari, con modifiche agli elementi non strutturali verticali e fermi restando la conservazione e salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.
- 5. Consolidamento con sostituzione (rinnovo) delle seguenti parti strutturali



non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura), sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dal RET;

6. Traslazione dei solai privi di carattere architettonico, nella misura massima di cm.50, nel rispetto della forometria esistente senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio.
7. E' ammissibile l'utilizzo di soffitti e sottotetti, derivanti dalla traslazione dei solai intermedi nelle modalità di cui al punto precedente, piani, aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2.40, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario.
8. Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
9. I fronti devono essere recuperati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche. L'impianto tipologico e le strutture architettoniche devono essere mantenuti o ripristinati nel caso di interventi di manomissione. Nel caso di murature di pregio in materiale tradizionale, ma con difficoltà di recupero statico per ragioni tecniche, da documentarsi adeguatamente, è consentita la ricostruzione della muratura, con rivestimento secondo la tessitura originaria. La coibentazione termica dell'involucro opaco deve sempre garantire la conservazione delle caratteristiche morfologiche, estetiche e decorative.
E' ammesso, solo al fine di garantire il ricavo dei posti auto cui L.122/1989, limitate variazioni dei fronti - senza compromettere i caratteri decorativi di pregio - al fine di ricavare passaggi coperti di accesso all'area pertinenziale interna o porte garage; per quest'ultime si prescrive l'utilizzo della tipologia "filo muro / invisibile" che preveda la mimetizzazione con la parete originaria. Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione.
10. La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista nella tavola di progetto denominata "P04" cui precedente artt. 10 e 11, sono ammesse le modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento. È consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto degli interventi ammessi dalla categoria d'intervento con le condizioni e i limiti di applicazione della LR. 51/2019.
11. Per i locali di abitazione è ammessa un'altezza minima pari a m. 2,40. Per gli spazi accessori e di servizio è ammessa l'altezza di m. 2.20 qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile



adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi - previo parere dell'azienda ULSS oppure con apposita asseverazione del professionista. Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali, fatto salvo valori inferiori nei casi previsti in applicazione della LR. 51/2019.

12. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente - dai PI - per le Unità Edilizie Minime di Intervento.

B) Ristrutturazione edilizia (media) 3.2 (D2) - Modalità di intervento:

1. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente ma nel rispetto della sagoma preesistente (definizione uniforme 18 RET) ammettendo limitate variazioni al sedime originario (definizione uniforme 9 RET) per gli ampliamenti ammessi; va sempre garantito la conservazione della traccia dell'immobile preesistente. Va perseguito il restauro stilistico originario mediante la salvaguardia anche ripropositiva - dei tipi edilizi tradizionali significativi - di una o più facciate o di parte di facciate con materiali e tecniche dei tempi attuali; sono vietati interventi che snaturino i contenuti architettonici originari dei fronti anche correlazionati con l'ambiente e i fabbricati circostanti.

In particolare sono ammesse le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici, il loro adeguamento igienico sanitario e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, attraverso la modifica oltreché degli elementi e collegamenti verticali anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio con la conservazione della tipologia edilizia e nel rispetto delle forometrie di facciata o mediante la riproposizione delle aperture (anche ex novo) con forma e sequenza dei tipi edilizi tradizionali significativi; è ammesso lo spostamento delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai. La coibentazione termica dell'involucro opaco deve sempre garantire la conservazione delle caratteristiche morfologiche, estetiche e decorative.

2. Rialzamento della cornice di gronda, senza che si aumenti il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2.70, per l'utilizzazione a destinazione residenziale o terziario di soffitte e sottotetti, sarà possibile inoltre un innalzamento della cornice di gronda nella misura massima di mt. 1.20 per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a mt. 2.40

L'esistenza originaria di tali locali, dovrà essere documentata attraverso un rilievo esatto dello stato dei luoghi, più una documentazione fotografica, più una documentazione storica e/o catastale; il rialzamento della cornice di gronda dovrà risultare armonicamente inserita con gli allineamenti verticali e orizzontali dei fabbricati esistenti è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia; a tal fine



dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato l'intervento proposto in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti.

3. Sono inoltre ammessi:

- a) costruzione dei servizi igienici in eventuale ampliamento della volumetria esistente esclusivamente nel caso di adeguamento igienico sanitario purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 10% del volume esistente - anche ampliando il sedime esistente - e qualora l'intervento non comprometta i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio;
- b) ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi in deroga ai limiti cui precedente art. 10;
- c) parziale ridisegno dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture (soprattutto al piano terra) nel rispetto della conservazione della tipologia;
- d) al fine di garantire il ricavo dei posti auto cui L.122/1989, aperture seguendo la forma e la sequenza dei tipi edilizi tradizionali significativi, al fine di ricavare passaggi coperti di accesso all'area pertinenziale interna o porte garage; per quest'ultime si prescrive l'utilizzo della tipologia "filo muro / invisibile" che preveda la mimetizzazione con la parete. Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione

4. La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista nella tavola di progetto denominata "P04" cui precedente artt. 10 e 11, sono ammesse le modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento. È consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto degli interventi ammessi dalla categoria d'intervento con le condizioni e i limiti di applicazione della LR. 51/2019.

5. Anche per i sottotetti le superfici finestate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali, fatto salvo valori inferiori nei casi previsti in applicazione della LR. 51/2019.

6. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente - dai PI - per le Unità Edilizie Minime di Intervento.

C) Ristrutturazione edilizia (pesante) 3.3 (D3) - Modalità di intervento:

1. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente. Le opere il cui processo di ristrutturazione e/o rifacimento può riguardare l'intero impianto distributivo interno, la sagoma dell'edificio ed il volume e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per



l'efficientamento energetico.

2. Gli edifici soggetti alla presente categoria potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente anche con diverse caratteristiche planivolumetriche e tipologiche sagoma plani volumetrica, sedime - sempre all'interno mappale di pertinenza originario - fatto salvo l'eventuale sagome limite previste in cartografia. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del mappale di pertinenza originario.
In presenza di costruzioni in appoggio o in aderenza la nuova edificazione dovrà risultare armonicamente inserito con gli allineamenti verticali e orizzontali dei fabbricati esistenti.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati oggetto della presente categoria, potrà avvenire con aumento della volumetria in adeguamento all'indice fondiario per interventi di consistenza volumetrica inferiore a 3000 mc.; qualora l'adeguamento agli indici di PI diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano Urbanistico Attuativo cui all'art. 4 delle presenti NTO. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi saranno realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante della giunta comunale. L'indice fondiario deve comunque essere riferito al singolo mappale di stretta pertinenza dell'edificio e non alla proprietà complessiva.
4. Costituiscono ristrutturazione edilizia D3 gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
5. Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione.
6. L'altezza del fronte non deve superare ml. 12,50, corrispondenti a 4 piani fuori terra; qualora la volumetria lo consenta è ammesso un altro piano, purché posto in arretramento di almeno ml. 3,00. Nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68.
7. Negli interventi di ristrutturazione, per l'utilizzazione a destinazione residenziale o terziario di soffitte o sottotetti, sarà possibile un innalzamento della cornice di gronda nella misura massima di 1.20 per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a mt. 2.40.
Il rialzamento della cornice di gronda è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti; a tal fine dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato



l'intervento proposto. Nel caso in cui l'intervento riguardi piani soffitti di fabbricati condominiali, con frazionamento di proprietà, l'intervento dovrà essere unitario e richiesto dalla totalità dei proprietari.

8. È sempre ammissibile il solo intervento di demolizione; la capacità edificatoria potenziale deriverà dall'applicazione indice fondiario.
9. La destinazione d'uso dovrà essere quella prevista nella tavola di progetto denominata "P04" cui precedente artt. 10 e 11, sono ammesse le modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento. È consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto degli interventi ammessi dalla categoria d'intervento con le condizioni e i limiti di applicazione della LR. 51/2019.
10. Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali, fatto salvo valori inferiori nei casi previsti in applicazione della LR. 51/2019.
11. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente per le Unità Edilizie Minime di Intervento o schede di orientamento progettuale.

d) 4 - Demolizione senza ricostruzione:

Riguarda gli edifici o parti di essi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero delle morfologie degli aggregati edilizi su cui insistono a verde pubblico e/o privato a spazi liberi di uso pubblico delle aree relative o perché la presenza di quelle volumetrie è fortemente nociva dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario; sono tuttavia consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione cui art. 3 co.1 a del DPR. 380/2001.

Il volume demolito può costituire credito edilizio. Il volume da recuperare dovrà essere edificato all'interno dell'eventuale "ambito di atterraggio del credito edilizio" individuato nelle tavole di progetto del PI.

Fino alla demolizione non è consentita la modifica della destinazione d'uso, fatti salvi gli interventi di riuso temporaneo come definiti dall'art. 8 della LR 14/2017.

e) 5 - Demolizione con ricostruzione:

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.

Per tale categoria si applicano le norme di cui alla sottocategoria Ristrutturazione edilizia (pesante) D3. Gli edifici soggetti alla presente categoria vanno ricostruiti all'interno delle sagome limite previste in cartografia. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del mappale di pertinenza originario.

Fino alla demolizione:

- ⇒ sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi cui art. 3 co.1 a) b) del DPR. 380/2001;



⇒ non è consentita la modifica della destinazione d'uso, fatti salvi gli interventi di riuso temporaneo come definiti dall'art. 8 della LR 14/2017.

f) 5* - Demolizione con ricostruzione previste dal PAT:

Per gli edifici individuati con la presente categoria gli interventi ammissibili sono disciplinati ai sensi dell'art 13 punto 5 della delibera 523/2000 con mantenimento del volume esistente.

g) 6 - Nuova edificazione

Nei casi nei quali l'Unità Edilizia Minima di Intervento richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o su aree libere, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni solo secondo le indicazioni planimetriche "sagome limite" individuate nella tavola di progetto "P05" "Categorie d'intervento" nel rispetto dei parametri stereometrici e delle modalità attuative specificamente previste.

Modalità di intervento:

1. non potranno superare l'altezza degli edifici contigui con tipologia di intervento 1, 2 e 3, e comunque nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68.
2. L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi saranno realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante della giunta comunale.
3. Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali ed orizzontali, l'utilizzo di specifici materiali e modalità di costruzione.
4. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente per le Unità Edilizie Minime di Intervento.

h) 7 - Tutela dello stato di fatto:

Trattasi di specifico vincolo conformativo a tutela di ambiti di insieme di interesse paesaggistico e a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione del paesaggio che questa ha generato, o come ambito inedito pertinenti che, anche se privo di rilevanza paesaggistica, si configura comunque come "spazio" da tutelare in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato di appartenenza. È vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione il ricavo degli accessi pedonali e carrai, dei posti auto cui L.122/1989 senza aumento del grado di impermeabilizzazione, la sistemazione delle pavimentazioni esistenti o la rinaturalizzazione a verde o l'eventuale installazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo.



La demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente comma, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

- i) Edifici privi di grado di protezione all'interno del perimetro del centro storico:
Sono edifici che non costituiscono motivi di disagio ambientale, edifici di recente costruzione e tipologie recenti non meritevoli di tutela e pertanto non catalogate come Unità Edilizie Minime di Intervento.
Sono ammessi tutti gli interventi di all'art. 3 co. 1 lettere a) b) c) d) del DPR. 380/2001, purché nel rispetto delle destinazioni e dei parametri urbanistici della zona. Sono fatte salve specifiche prescrizioni definite puntualmente.
3. Sono individuati nelle tavole di progetto denominata "P05" i fronti da tutelare, tutti gli interventi edilizi devono garantire la continuità morfologica e il riconoscimento degli allineamenti verticali e orizzontali secondo i criteri compositivi tipici del centro storico. Il fronte va conservato o ripristinato nel rispetto dei caratteri dimensionali, tipologici e materici tipici del centro storico, garantendo la figurabilità complessiva del fronte stesso.
4. Sono individuati nelle tavole di progetto denominata "P05" gli elementi lineari (mura, torri, porte, passaggi coperti, portici, filari) e puntuali (monumenti, capitelli fontane, targhe) di pregio, esistenti e di progetto.
Tutti gli interventi sul patrimonio esistente devono garantire il restauro conservativo degli elementi lineari e puntuali esistenti, ancorché non individuati nelle cartografie di PI.
E' vietato l'abbattimento degli elementi lineari significati (muri residui di recinzione in sasso e/o in mattoni) dei capitelli / chiese votive / fontane e di altri manufatti caratteristici.
5. Fatte salve specifiche disposizioni puntuali:
- a) i portici / passaggi coperti pubblici, - privati e di uso privato esistenti - individuati o meno nelle tavole di piano, sono assoggettati alla disciplina del grado di tutela dell'edificio di appartenenza: possono, quindi, essere conservati o modificati conseguentemente;
- b) i portici / passaggi coperti pubblici di progetto, - privati e di uso privato esistenti - indicati nelle tavole di Piano sono prescrittivi: devono essere ricavati entro la sagoma delle unità edilizie individuate nelle tavole di piano e nel rispetto delle indicazioni progettuali delle tavole di piano.
- Qualora siano ricavati portici / passaggi coperti pubblici o ad uso pubblico, realizzati a cura e spese dei privati, sui quali venga istituita servitù di pubblico transito sulla scorta di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
6. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del DLgs. 42/2004, debbono garantire:
- la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci degli infissi e dei portoni;



- il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori;
- il contenimento dei movimenti terra;
- la tutela delle essenze arboree di pregio.

Ogni intervento negli edifici tutelati / vincolati dal DLgs. 42/2004 è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Articolo 14 Standard urbanistici e dotazione di parcheggi privati.

1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso da assicurare:

- a) per le aree di nuova formazione in sede di Strumento Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Diretto anche convenzionato;
- b) per le aree di completamento negli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che riguardano superfici di zona superiori a 2.000 m² e/o 3.000 m³ di volume edificabile;
- c) per gli interventi comportanti incremento di superficie utile o cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, che prevedono un incremento del carico urbanistico ovvero della dotazione di spazi pubblico o di uso pubblico qualificabili come standard urbanistici ai sensi dell'art. 31 della LR. 11/2004;

non possono essere inferiori a:

- d) Per le zone residenziali (mq/ab) (1 ab = 250 mc)

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 co. 3a – LR.11/2004	30 m ² /ab	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (Fa)	secondari:	4,5 m ² /ab
Attrezzature di interesse comune (Fb)	secondari:	2 m ² /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	5 m ² /ab (+ 8,5 m ² /ab*)
	secondari:	10 m ² /ab
Parcheggi (Fd)	primari:	5 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
Per gli standard primari a verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc) e parcheggio (Fd) è ammessa una diversa modulazione complessiva - attraverso scheda di orientamento progettuale nei modi previsti al precedente art. 6 delle presenti norme - nel rispetto delle soglie minime pari rispettivamente a 3,0 m ² /ab e 3,5 m ² /ab fino al raggiungimento del valore minimo di 10 m ² /ab;		
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co. 4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³)		



e) Per le zone industriali, artigianali e agroindustriali:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI		
articolo 31 co. 3b - LR.11/2004		10 m ² ogni 100 m ² di superficie delle singole zone (territoriale / fondiario)
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	30%**
Parcheggi (Fd)		70%**
** si possono prevedere ripartizioni differenti mediante Accordo Pubblico Privato o mediante Strumento Urbanistico Attuativo		

f) Per le zone,

- direzionali, e commerciali senza superficie di vendita (mq/mq):

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI DIREZIONALI / COMMERCIALE		
articolo 31 co. 3c - LR.11/2004	1 m ² ogni 1 m ² di superficie lorda di pavimento	
Parcheggi (Fd)	primari:	100%***
*** i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano		

- commerciali con superficie di vendita si richiama l'articolo 53 quater del PI variante 11.

g) Per le zone turistiche ricettive:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI TURISTICHE-RICETTIVE		
articolo 31 co. 3d - LR.11/2004		m² 15 ogni 100 m³
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	30%****
Parcheggi (Fd)		70%****
articolo 31 co. 3d - LR.11/2004		m² 10 ogni 100 m², nel caso di insediamenti all'aperto
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	30%****
Parcheggi (Fd)		70%****
**** si possono prevedere ripartizioni differenti mediante Accordo Pubblico Privato		

2. Lo standard primario:

- a) potrà essere reperito anche in aree limitrofe a quella di intervento purché assolvano comunque alla sua funzione;
- b) tali aree sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA;
- c) a parcheggio - mediante la stipula di convenzione con il Comune - può essere localizzato in aree limitrofe all'ambito del Centro Storico che dovranno essere adeguate al Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A.).

3. Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi (primari e secondari) e saranno oggetto di monetizzazione :



- a) gli spazi verdi (Fc) di superficie 3
4. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento registrato e trascritto nei modi di legge con aree di proprietà privata ad uso pubblico.
5. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
 - a) soggetti a PUA o i permessi di costruire convenzionati;
 - b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR.11/2004;
 - c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;
6. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
 - a) qualora inferiori ai limiti cui al precedente co. 2;
 - b) negli interventi edilizi diretti (IED) qualora non prescritto;
 - c) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili salvo siano prescritti nel repertorio normativo;
 - d) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
 - e) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc e Fd destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
 - f) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale.
7. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
8. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

9. Per la dotazione di parcheggi privati si rimanda all'art. 14 delle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'intero territorio comunale" delle NTO del PI, con le seguenti precisazioni:
 - possono essere ricavati in area limitrofa, tramite vincolo pertinenziale (registrato e trascritto) e devono garantire il requisito di "prossimità" come



- previsto dall' art. 1 co. 497 della L.266/2005. Non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare;
- possono essere monetizzati nei casi di intervento su edifici con grado di protezione, per i quali il tipo di intervento ammesso non consenta la modifica dei fronti;
 - possono essere monetizzati negli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi in applicazione della LR. 51/2019, qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo (art. 2 co. 4 LR. 51/2019).
10. Per gli interventi che prevedono di ricavare parcheggi interrati deve essere data dimostrazione tecnica di fattibilità nell'ambito dei singoli interventi ammessi in relazione al grado di tutela del fabbricato, agli accessi previsti e alle strade private o pubbliche adiacenti.

Articolo 15 Nuove costruzioni, ampliamenti e premialità volumetriche.

1. Nel rispetto delle categorie e modalità d'intervento, sono consentite nuove costruzioni nei limiti della presente normativa unicamente nei lotti liberi resi edificabili da demolizione (interventi soggetti a categoria D3), per gli interventi soggetti a categoria D5 (Demolizione con ricostruzione) e negli interventi soggetti a categoria D6 (Nuova edificazione), specificamente individuati nella tavola di progetto denominata "P05".
2. Per la ricostruzione e la nuova costruzione degli edifici soggetti a categoria di intervento D3, 5 e 6 si applica l' indice fondiario massimo di $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
Attraverso la predisposizione di specifica scheda di orientamento progettuale nei modi previsti al precedente art. 6 delle presenti norme è ammissibile applicare l' indice di edificabilità fondiario massimo di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ previsto dall'art. 7 del DM. 1444/1968 che assume valore di limite inderogabile.
Le altezze massime dei fronti non dovranno superare i ml. 16,00 nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68.
3. Fatte salve diverse indicazioni puntuali, nonché i limiti di densità fondiaria di cui al precedente co.2 con riferimento alla LR. 14/2019, art. 3 co. 4 e) si precisa che le premialità volumetriche previste dalla legge possono applicarsi unicamente agli edifici con categoria di tutela di tipo D3, 5 e per gli edifici privi di grado di protezione all'interno del perimetro del centro storico nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a) non possono interessare fronti da tutelare;
 - b) nel caso di ampliamento realizzato in aderenza la tipologia dovrà risultare armonicamente inserito con gli allineamenti verticali e orizzontali dei fabbricati esistenti.

Il Dirigente competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione. è in ogni caso escluso l'incremento del numero di piani fuori terra.
4. Ai fini dell'applicazione dell' art. 11 co.1 della LR. 14/2019 la derogabilità prevista è ammissibile nei limiti dettati dalla legislazione statale.
La deroga si applica esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo in riferimento ad una pluralità di fabbricati "gruppi di edifici" con



previsioni planivolumetriche che evidenzino, una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni considerate come fossero un edificio unitario, consentendo una valutazione unitaria e complessiva dell'intervento.

Articolo 16 Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale passibili di interventi di restauro o risanamento conservativo.

1. Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione, contrassegnati come soggetti a "grado 1 - restauro" e/o "grado 2 - risanamento conservativo" non compresi nei piani urbanistici attuativi, l'area libera di contorno agli stessi, così come individuata nella tavola di progetto denominata "P05", deve considerarsi inedificabile in quanto complementare ai valori ambientali dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

Articolo 17 Interventi urgenti

1. Si intendono gli interventi provvisori, atti ad impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di tutto o parte dell'edificio, ovvero esclusivamente puntellazioni e tamponamento di fori nonché la parziale demolizione di quegli elementi che malgrado le puntellazioni costituiscono comunque serio pericolo per la incolumità pubblica che non possa essere salvaguardata in altro modo.
2. Resta fermo per il proprietario l'obbligo di dare immediata comunicazione al responsabile dell'ufficio competente e di presentare sollecitamente la domanda di idoneo titolo edilizio, ove richiesta, e/o di autorizzazione.
3. Si richiama l'art. 17 del regolamento edilizio (REC).

Articolo 18 Elementi lineari e puntuali, reperti di valore storico documentativo e/o monumentale

1. Per gli elementi lineari (mura, torri, porte, passaggi coperti, portici) e puntuali (monumenti, capitelli fontane, targhe), altre opere di difesa dell'aggregato nonché per tutti gli altri reperti di valore storico-documentativo e monumentale è prevista la conservazione integrale e l'eventuale restauro dell'art. 13 co.2 a delle presenti norme.
2. Il restauro va effettuato nell'assoluto rispetto degli elementi originario dovranno essere impiegati i materiali e le tecnologie costruttive originarie: ove questo non risulti possibile, si dovranno utilizzare materiali analoghi o compatibili, secondo concetti filologici.
3. Circa le destinazioni d'uso, esse dovranno essere tali da risultare congrue al tipo di manufatto e comunque nel rispetto dell'art. 10 della presente normativa.

Articolo 19 Superfetazioni nelle diverse "categorie di intervento"

1. Le superfetazioni, nelle diverse categorie d'intervento, vanno trattate con le modalità seguenti:
 - a) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni



- dovranno essere demolite qualora si tratti di straordinaria manutenzione o intervento che supera i fini manutentivi.
- b) la demolizione di superfetazioni oggetto di Condono Edilizio, da luogo al recupero di volumi qualora contribuisca ad un evidente miglioramento della qualità architettonica ambientale dei luoghi;
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla verifica, rimozione e/o demolizione, delle superfetazioni e degli elementi incongrui (tettoie, baracche, ecc.) sia a carattere temporaneo e/o permanente, anche se puntualmente non individuate nelle tavole di PI. La demolizione dovrà essere completata prima del deposito della comunicazione di fine lavori e dovrà essere certificata dal titolare e dal direttore dei lavori e verificata dagli uffici comunali preposti.
3. In alternativa a quanto indicato nel precedente co. 2, fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali definite con Unità Minima di Intervento, la volumetria delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui - ma legittimi - può:
- a) essere ricomposta nel rispetto dei distacchi tra fabbricati e delle distanze da confini di proprietà, purché non su edifici con grado di tutela 1, 2 o D1 e in accorpamento all'edificio principale finalizzato al ripristino o alla ricomposizione delle coperture alterate o dei fronti non oggetto di tutela;
 - b) determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizi.

Articolo 20 Materiali e particolari costruttivi

1. Si richiama all'elaborato P07 " Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico" che gli prescrizioni ed indirizzi e le prescrizioni per la progettazione e l'attuazione delle trasformazioni del territorio comunale.
2. Per gli edifici oggetto di vincolo monumentale ai sensi del DLgs. 42/2004, è sempre fatta salva la possibilità di utilizzare modalità di intervento, tecniche costruttive e materiali diversi da quelli prescritti dalle disposizioni cui al co. 1 purché siano concordati con gli enti competenti.
3. Le schede di orientamento progettuale cui al precedente art. 6 delle presenti norme possono prevedere materiali e particolari costruttivi diversi da quelli prescritti dalle disposizioni cui al co. 1.

Articolo 21 Specie vegetali ammesse

1. Le specie vegetali ammesse nelle sistemazioni a verde pubblico attrezzato e/o privato, quando la superficie a verde è superiore a 200 m² dovranno, compatibilmente alla natura del suolo, rispettare i quanto previsto dall'elaborato "P07 " Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del Centro Storico" che si richiama.

Articolo 22 Documentazione necessaria Per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

1. Per i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata ai sensi della LR. n. 11/2004, valgono le disposizioni.
Tra gli elaborati elencati all'art. 19 co.2 della LR 1/2004 vanno presentati i seguenti:



- a) una cartografia in scala 1:500 riprodurre lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - il rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree;
 - le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti ;
 - il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - la viabilità con la relativa toponomastica;
 - le aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
 - altri eventuali vincoli;
- b) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- c) una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - le aree da destinare a sedi di centri civili, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi d'uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.

Articolo 23 Documentazione necessaria per la richiesta di titolo edilizio.

1. Per la presentazione dei progetti d'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili compresi nel perimetro del PI per il Centro Storico va presentata la documentazione dell'art. 8 del regolamento edilizio (REC) con le seguenti, ulteriori integrazioni e specificazioni con l'avvertenza che la mancanza anche di uno solo degli elaborati previsti comporta, da parte del Comune, richiesta d'integrazione.
 - a) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia D1- D2 -D3 (anche se l'edificio non viene demolito) e nuova edificazione grado 6:
 - Rilievo dello stato di fatto nella scala 1:100 piante, prospetti, sezioni 1:20 (particolari architettonici e costruttivi).In particolare:
 - ⇒ i rilievi debbono riguardare, per quanto concerne i prospetti, anche le fronti interne.



Le sezioni debbono essere nel numero necessario per la chiara comprensione dell'edificio e comunque nel numero minimo di 3 significative.

Nelle piante va indicata la destinazione d'uso dei locali;

Vanno inoltre presentati:

1- l'elenco catastale delle proprietà;

- ⇒ rilievo del verde, se presente, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; indicazioni di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, etc.) in scala 1:100 e/o 1:20;
- ⇒ rilievo dei particolari costruttivi esterni (con particolare riguardo infissi, gradini, soglie, davanzali, pavimentazioni etc.) ed interni (scale, volte, solai etc.) in scala 1:20 e documentazione fotografica delle opere di decorazione interne ed esterne, coloriture etc.
- ⇒ elementi geometrici dello stato di fatto (superficie fondiaria del lotto, superficie coperta, superficie lorda e netta, superficie relativa alle diverse destinazioni di uso originarie ed esistenti, volume, etc.).
- Documentazione e relazione storico critica e catastale (con indicazione delle alterazioni, quali superfetazioni etc.). In ogni caso la documentazione dovrà, anche mediante appositi elaborati grafici e profili significativi (ante e post operam che si propone), individuare i rapporti esistenti tra manufatto architettonico e ambiente (attraverso prospetti, planimetrie e quant'altro ritenuto opportuno) prevedendo adeguate sistemazioni.
- Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio all'esterno e all'interno dell'insieme, ante operam.
- Il progetto, a livello esecutivo, sarà costituito da:
 - ⇒ planimetria in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici interne ed esterne, sistemazione a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani.
 - ⇒ prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture, coloriture e parti colari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrato etc.) in scala 1:20.
 - ⇒ particolari architettonici in scala 1:20.
 - ⇒ sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza (con tavole comparative-planimetriche ed altimetriche dello stato di fatto e documentazione fotografica adeguata).
 - ⇒ relazione illustrativa particolareggiata con la indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire, dei materiali da utilizzarsi ivi comprese le tecnologie delle opere di consolidamento e restauro.



- b) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione:
- La documentazione fotografica dello stato di fatto e delle strutture.
 - Il progetto a livello esecutivo, che sarà costituito da:
 - ⇒ planimetria in scala 1:100 con particolari tecnici in scala 1:20 sul trattamento delle superfici esterne, le sistemazioni a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;
 - ⇒ prospetti e sezioni in scala 1:100, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci esterni, infissi, coperture, coloriture esterne e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrate etc.), in scala 1:100;
 - ⇒ particolari architettonici in scala 1:20;
 - ⇒ sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza;
 - ⇒ relazione illustrativa particolareggiata con la indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.
- c) Per interventi di ripristino morfologico:
- Il rilievo dello stato di fatto con la stessa documentazione di cui al co. a) punto 1,2,3;
 - Le documentazioni iconografiche ritenute utili per giustificare il tipo d'intervento ;
 - Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio all'esterno e all'interno dell'insieme, ante operam.
 - Progetto esecutivo con la stessa documentazione di cui al co. d).

Articolo 24 Documentazione necessaria per gli interventi edilizi minori.

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere presentati in conformità alle modalità previste nel regolamento edilizio (REC) nel rispetto degli interventi ammessi per eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.
2. E' obbligatorio accompagnare la richiesta con una relazione tecnica, a dimostrazione dell'intervento da eseguire.

Articolo 25 Convenzioni.

1. L'attuazione da parte dei privati dei Piani urbanistici attuativi o dei permessi di costruire convenzionati è regolata da apposita convenzione registrata e trascritta.

Articolo 26 Norme di salvaguardia.

1. Dalla data di adozione del PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità dell'art. 12 del DPR. 380/2001 e dell'art. 29 della LR. 112004.
2. Gli interventi già concessi alla data di adozione del PI conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.
3. Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la SCIA, al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già



iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

Articolo 27 Richiamo alla normativa generale e ai Piani Settoriali.

1. Si richiamano per le parti non in contrasto con le presenti normativa le disposizioni cui alle norme tecniche operative del PI "variante generale per l'interno territorio comunale".
2. L'attuazione e/o la regolamentazione degli interventi nel Centro Storico verranno regolate, oltre che dalla presente normativa, da ulteriori e successivi piani settoriali che potranno contenere ulteriori specificazioni ed indicazioni.



ALLEGATO A: REPERTORIO SCHEDE PROGETTO.

1. Di seguito sono riportate le schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto" relative alle previsioni individuate attraverso:
 - a) una scheda progettuale redatta d'ufficio allegato alle presenti norme;
 - b) la definizione di un accordo pubblico/privato in variante al PI ai sensi dell'articolo 6 della LR.11/2004.
2. Gli interventi previsti nelle seguenti schede progetto (art.6 NTO) si attuano con le modalità definite per ogni singolo intervento attraverso intervento edilizio diretto (IED) o indiretto (PUA), come specificato all'articolo 3 delle NTO, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalla presenti norme e nel rispetto delle categorie di intervento.
3. Le destinazioni d'uso e gli standards minimi sono quelli descritti all'artt. 10 e 14 delle presenti NTO salvo quanto previsto nelle singole schede.
4. Per una trattazione esaustiva degli accordi tra soggetti pubblici e privati si rimanda ai contenuti degli accordi approvati con specifica delibera e alla convenzione stipulata.



SCHEDA PROGETTO 1 S.P.N. 1

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifica categorie di tutela (gradi).

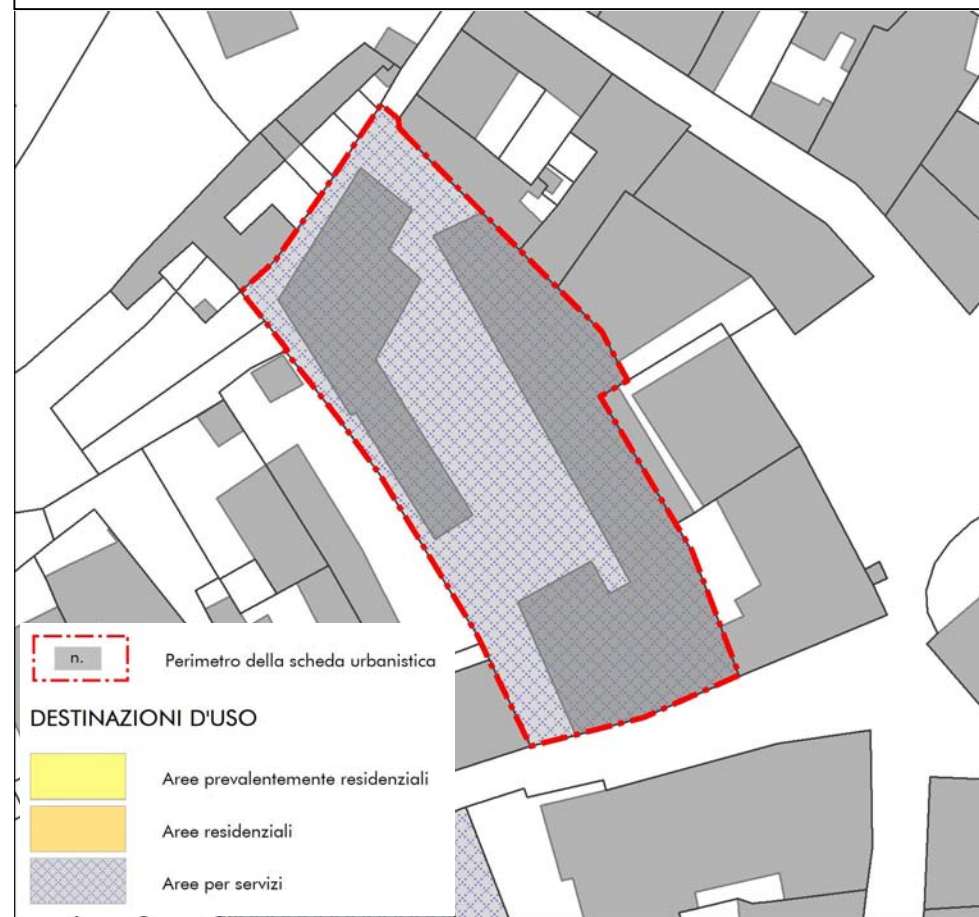
PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale: 2.529 m²
- Volume massimo: //
- Destinazione d'uso: aree per servizi (SBc aree per attrezzature di interesse comune - SC aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e sport come specificamente individuati).
- Altezza degli edifici: esistente

NOTE PARTICOLARI:

- In sede di progetto edilizio dovranno essere rispettati gli obiettivi cui scheda 1 allegata alla DCC. 21 del 28.03.2023
- Nell'ambito per attrezzature di interesse comune è consentito inserire esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande purché collaterali e di servizio rispetto alle attività pubbliche e per una superficie lorda di pavimento massima di 30 m²;
- Nell'ambito per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e sport è consentito realizzare manufatti destinati a serre ed altre strutture similari per un volume massimo di 400 m³;
- Materiali e particolari prescrittivi: si richiama l'art. 20 delle NTO come di seguito integrato:
 1. Trattamento dei muri esterni: è consentito utilizzare sistemi di isolamento termico delle facciate purché siano rifiniti ad intonaco tinteggiato con colori coerenti con il contesto
 2. Serramenti ed infissi esterni: non si applica.
 3. Cornicioni e manti di copertura: è consentito mantenere la copertura piana dell'edificio esistente, è consentita la realizzazione di tetti verdi.
 4. Davanzali: non si applica
 5. Stipiti, porte e finestre: non si pongono limitazioni;
 6. Serre e strutture similari: le serre e altre strutture similari non sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo in quanto avranno materiali e tipologia coerenti con la funzione.

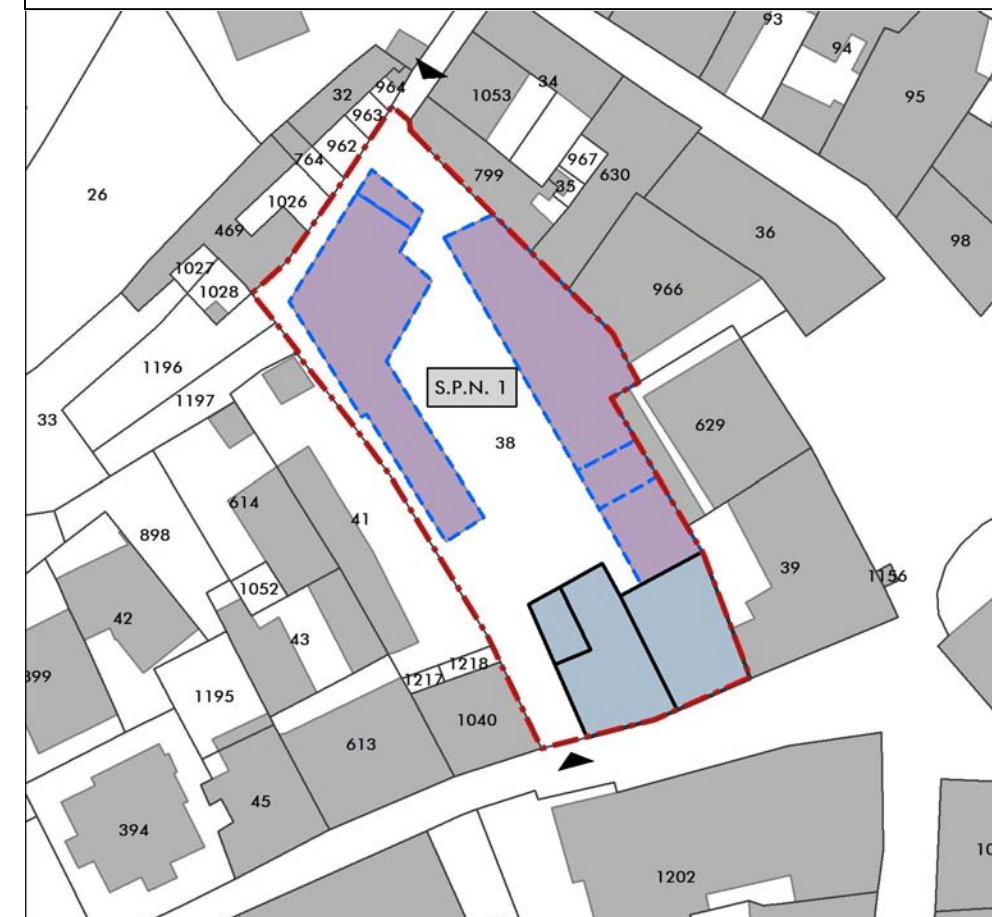
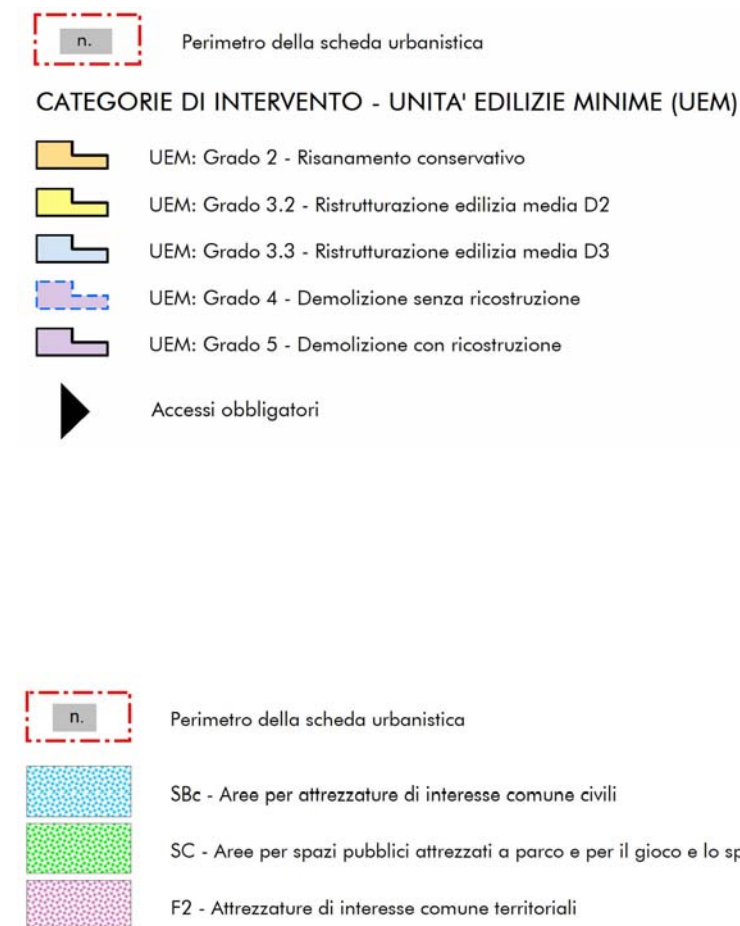
DESTINAZIONI D'USO SU CATASTO Scala 1:1000



SERVIZI SU CATASTO - Scala 1:1000



DISCIPLINA DEL SUOLO E CATEGORIE DI INTERVENTO SU CATASTO Scala 1:1000



SCHEDA PROGETTO 2
S.P.N. 2**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

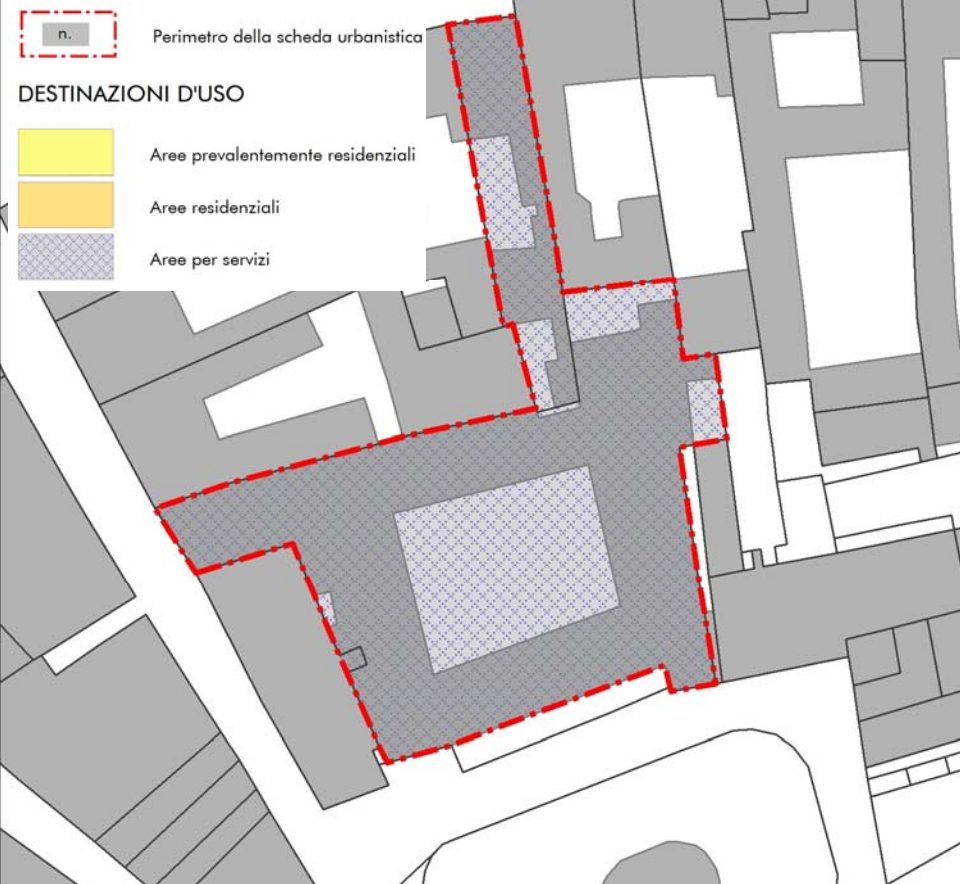
- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifica categorie di tutela (gradi).

PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale: 2.822 m²
- Volume massimo: //
- Destinazione d'uso: aree per servizi (SBC aree per attrezzature di interesse comune).
- Altezza degli edifici: esistente

NOTE PARTICOLARI:

- In sede di progetto edilizio dovranno essere rispettati gli obiettivi cui scheda 2 allegata alla DCC. 21 del 28.03.2023
- È consentito inserire esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande purché collaterali e di servizio rispetto alle attività pubbliche per una superficie lorda di pavimento massima di 150 m².
- È consentito ricavare superfici commerciali per una superficie lorda di pavimento massima di 400 m² oltre agli spazi di servizio necessari (servizi, magazzini, locali tecnici, etc.).
- È consentito realizzare strutture di passaggio eventualmente dotate di sistemi ombreggianti. Gli spazi potranno essere sia pavimentati che lasciati a verde sulla base del progetto unitario di tutta l'area.
- Materiali e particolari prescrittivi: si richiama l'art. 20 delle NTO come di seguito integrato:
 1. Trattamento dei muri esterni: è consentito utilizzare sistemi di isolamento termico delle facciate purché siano rifiniti ad intonaco tintecciato con colori coerenti con il contesto. Per gli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione non si applicano le restrizioni sui materiali utilizzabili.
 2. Serramenti ed infissi esterni: non si applica.
 3. Davanzali: non si applica
 4. Stipiti, porte e finestre: non si pongono limitazioni;
 5. Eventuali interventi di copertura parziale dello spazio pubblico della piazza Annonaria al fine di migliorarne le condizioni climatiche e favorirne l'utilizzo potranno essere valutati nel rispetto della tutela del bene e previa acquisizione dei pareri positivi degli Enti competenti.

DESTINAZIONI D'USO SU CATASTO - Scala 1:1000**SERVIZI SU CATASTO - Scala 1:1000****DISCIPLINA DEL SUOLO E CATEGORIE DI INTERVENTO SU CATASTO - Scala 1:1000****CATEGORIE DI INTERVENTO - UNITA' EDILIZIE MINIME (UEM)**

- UEM: Grado 2 - Risanamento conservativo
- UEM: Grado 3.2 - Ristrutturazione edilizia media D2
- UEM: Grado 3.3 - Ristrutturazione edilizia media D3
- UEM: Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione
- UEM: Grado 5 - Demolizione con ricostruzione

Accessi obbligatori

- SBC - Aree per attrezzature di interesse comune civili
- SC - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- F2 - Attrezzature di interesse comune territoriali



SCHEDA PROGETTO 3 S.P.N. 3

- Sintesi del contenuto dell' accordo "pubblico privato approvato con DCC.xx/xxxx

MODALITA DI ATTUAZIONE:

- Piano urbanistico attuativo (art. 4 delle NTO);

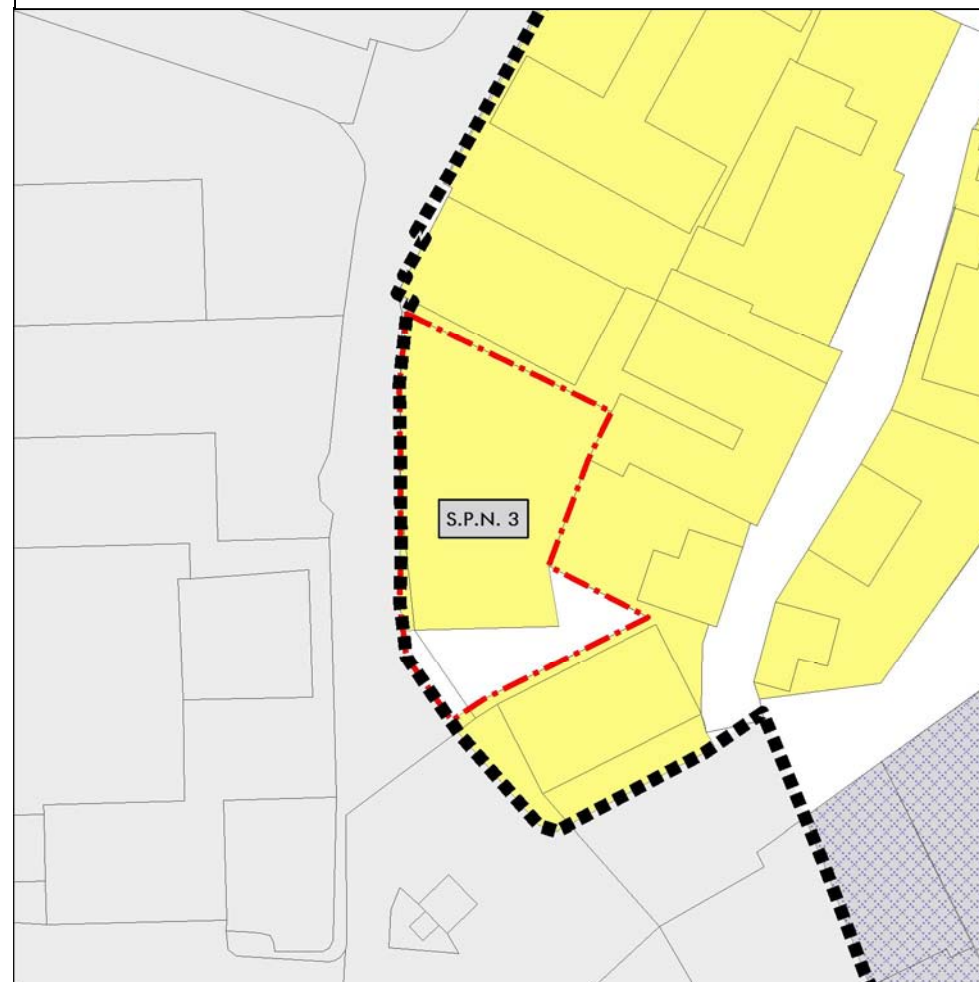
PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale: 912 m² (fg. 19 - mapp-479) + 233 m² (area priva di capacità edificatoria);
- Volume massimo: 4650 m³ ;
- Indice fondiario: 5 m³/m²);
- Abitanti teorici: 19
- Destinazione d'uso: 912 m² area con destinazione prevalentemente residenziale;
- Altezza degli edifici: massimo 15,50 m nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68;
- Distanza dai confini: 5 m;

NOTE PARTICOLARI:

- L'intervento prevede la realizzazione di opere, anche fuori ambito, relativamente alla realizzazione di un marciapiede lungo via del Sacro Cuore con larghezza minima pari a 1,50 m e l'adeguamento della carreggiata stradale attraverso nuova asfaltatura e segnaletica garantendo una sezione minima di 6,50 m (banchina 50 cm + carreggiata 2,75 m + carreggiata 2,75 m + banchina 50 cm) dell'area pubblica collocata nel mappale 3 e di porzione stradale oggetto di in prossimità del futuro accesso carrabile, realizzazione degli attraversamenti pedonali lungo via S. Cuore;
- Gli standard posso essere monetizzati;
- L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi saranno realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante della giunta comunale.

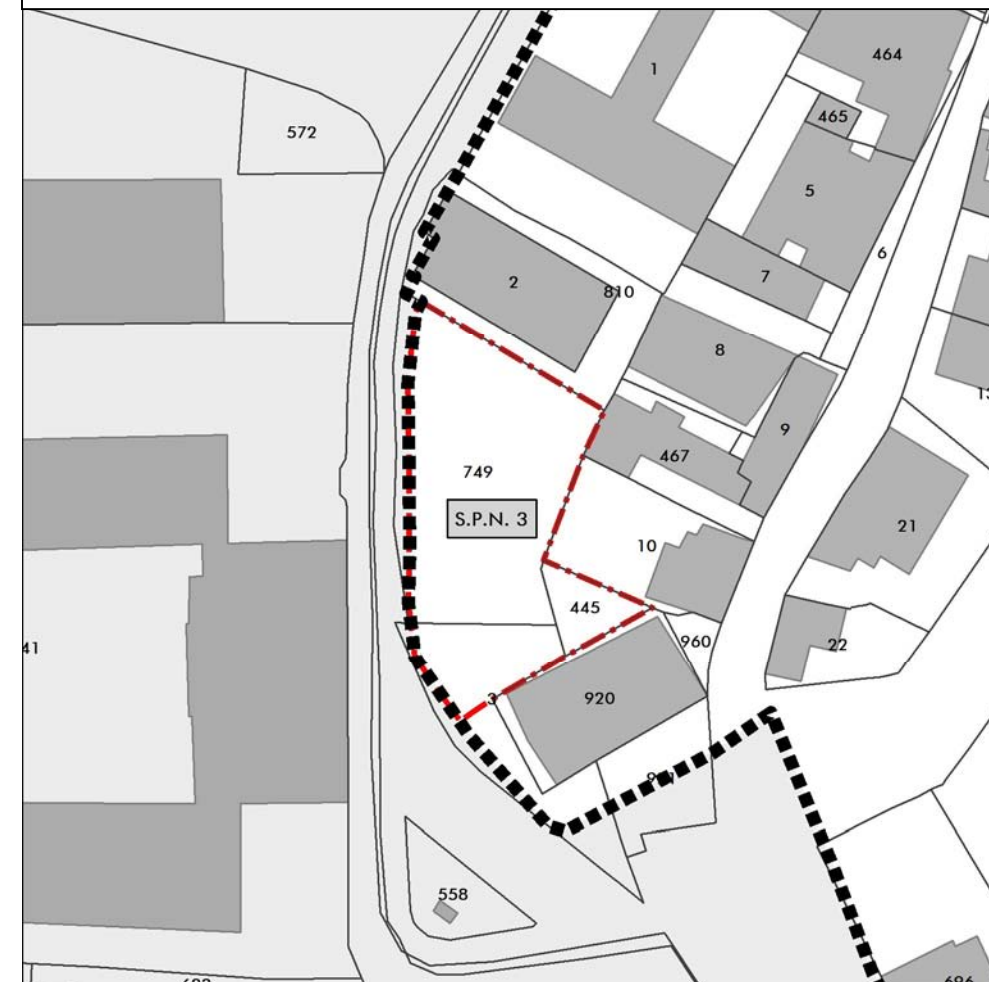
DESTINAZIONI D'USO SU CATASTO - Scala 1:1000



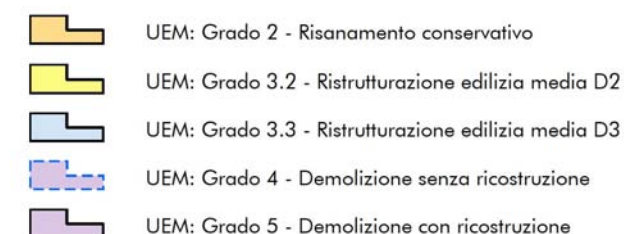
DESTINAZIONI D'USO



DISCIPLINA DEL SUOLO E CATEGORIE DI INTERVENTO SU CATASTO - Scala 1:1000



CATEGORIE DI INTERVENTO - UNITA' EDILIZIE MINIME (UEM)





SCHEDA PROGETTO 4 S.P.N. 4

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

- Intervento edilizio diretto nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifica categoria di tutela (gradi);

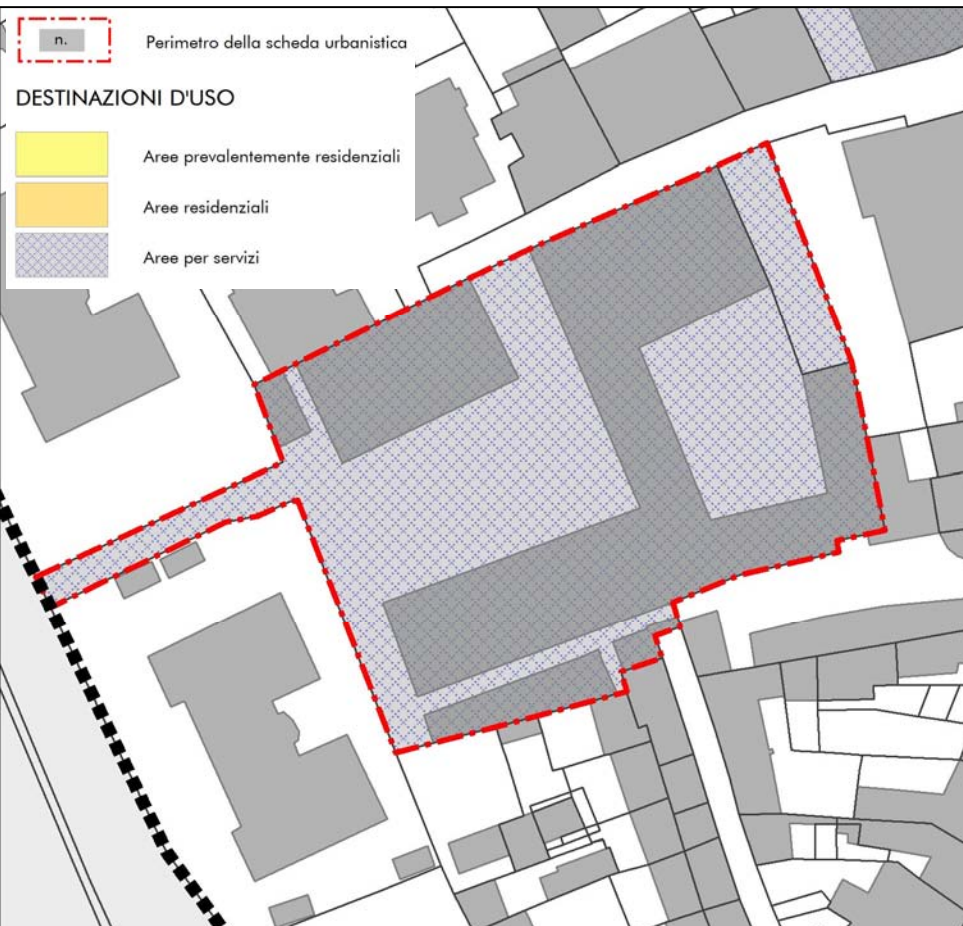
PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale: 4.147 m² (fg. 19 - mapp-479) + 233 m² (area priva di capacità edificatoria);
- Volume massimo: la ricostruzione degli edifici potrà avvenire fino alla saturazione dell'indice fondiario massimo pari a 5 m³/m² riferito esclusivamente al mappale n. 470, tenuto conto della volumetria preesistente non demolita;
- Destinazione d'uso: aree per servizi (F2 attrezzature di interesse comune territoriali);
- Altezza degli edifici: non dovrà superare l'altezza massima esistente relativa all'edificio soggetto a vincolo monumentale (art. 8 co. 1 del DM. 1444/68);
- Distanza dai confini: 5 m;

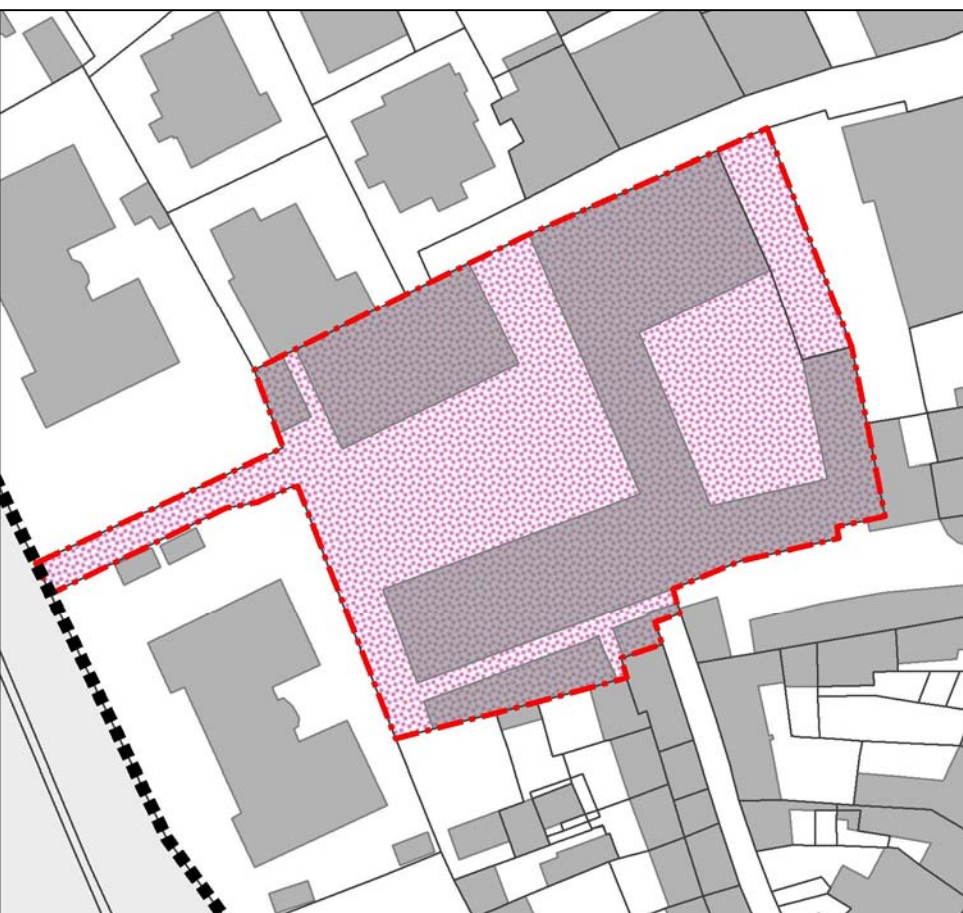
NOTE PARTICOLARI:

- L'utilizzo degli accessi potrà avvenire secondo le seguenti modalità:
 - a) accesso pedonale/carrabile ;
 - b) accesso pedonale/carrabile;
 - c) accesso pedonale ;
 - d) accesso pedonale/carrabile;
- Sono consentite modifiche allocative sia relative al sedime dei fabbricati che all'articolazione del volume all'interno del lotto (mappale 470);
- Per i nuovi fabbricati è ammessa la deroga all'art. 20 delle NTO, purché gli stessi raggiungano un livello di prestazione energetica almeno il 10% superiore rispetto al valore minimo di legge;
- Il mappale n. 50, di proprietà del Comune di Rovigo, sarà oggetto di apposito atto di concessione/comodato di uso gratuito. Sull'area è vietata qualunque costruzione che determini volume.

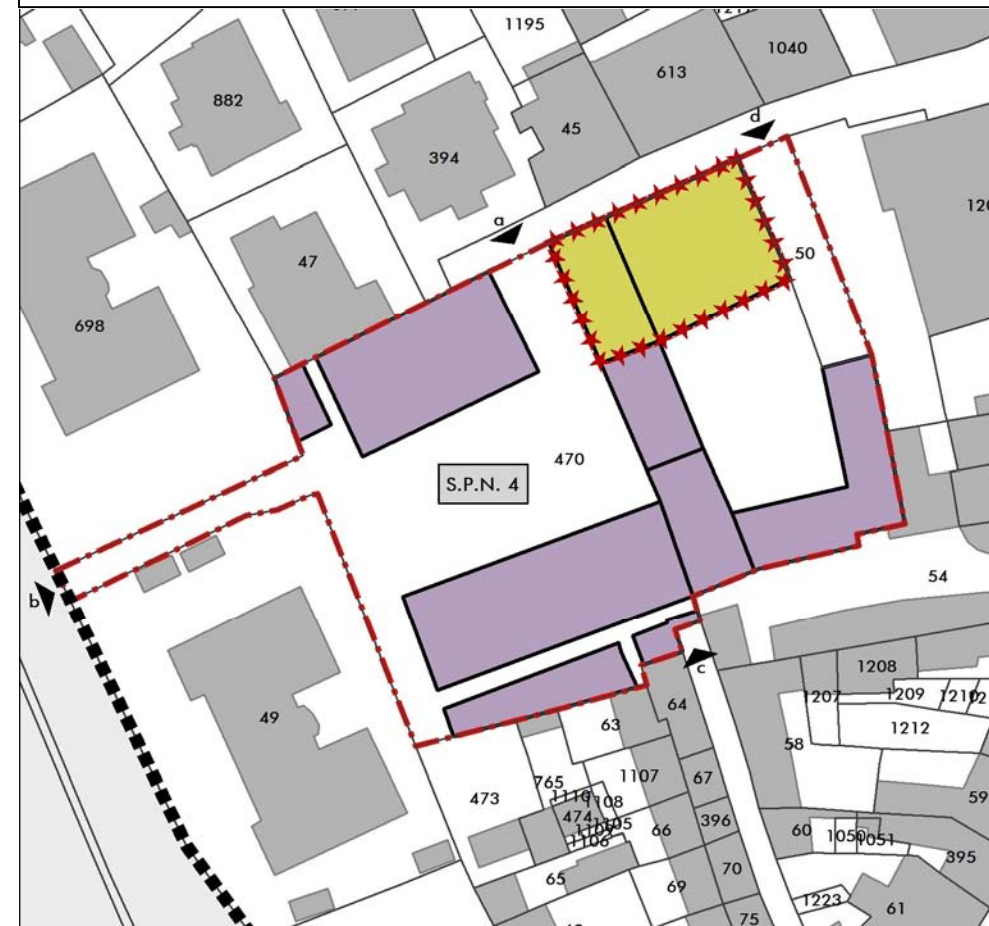
DESTINAZIONI D'USO SU CATASTO - Scala 1:1000



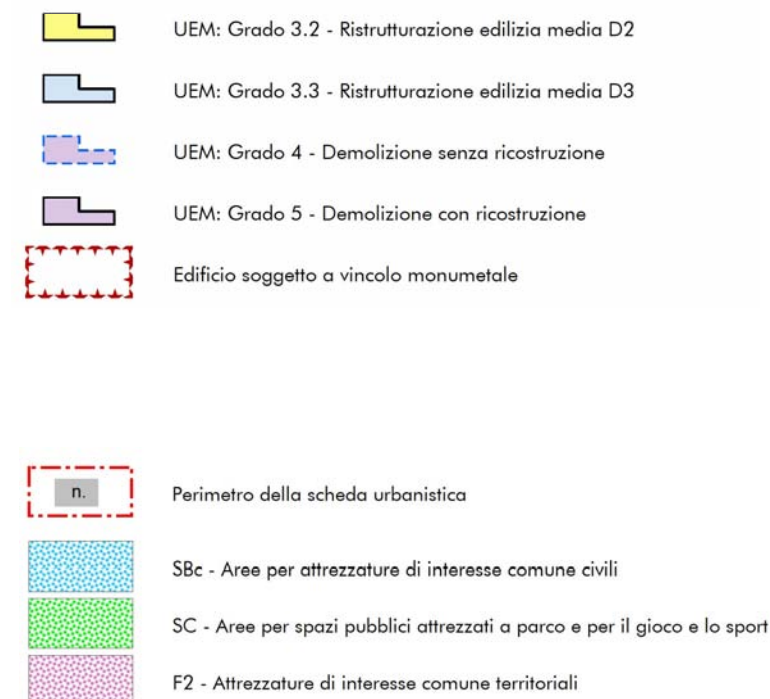
SERVIZI SU CATASTO - Scala 1:1000



DISCIPLINA DEL SUOLO E CATEGORIE DI INTERVENTO SU CATASTO - Scala 1:1000



- Localizzazione accessi:
- a) Via Donatoni (prescrittivo)
 - b) Via Sacro Cuore (prescrittivo)
 - c) Via Mure Seminario Vecchio
 - d) Via Donatoni
- CATEGORIE DI INTERVENTO - UNITA' EDILIZIE MINIME (UEM)



SCHEDA PROGETTO 5
S.P.N. 5

- Sintesi del contenuto dell' accordo "pubblico privato approvato con DCC.xx/xxxx

MODALITA DI ATTUAZIONE:

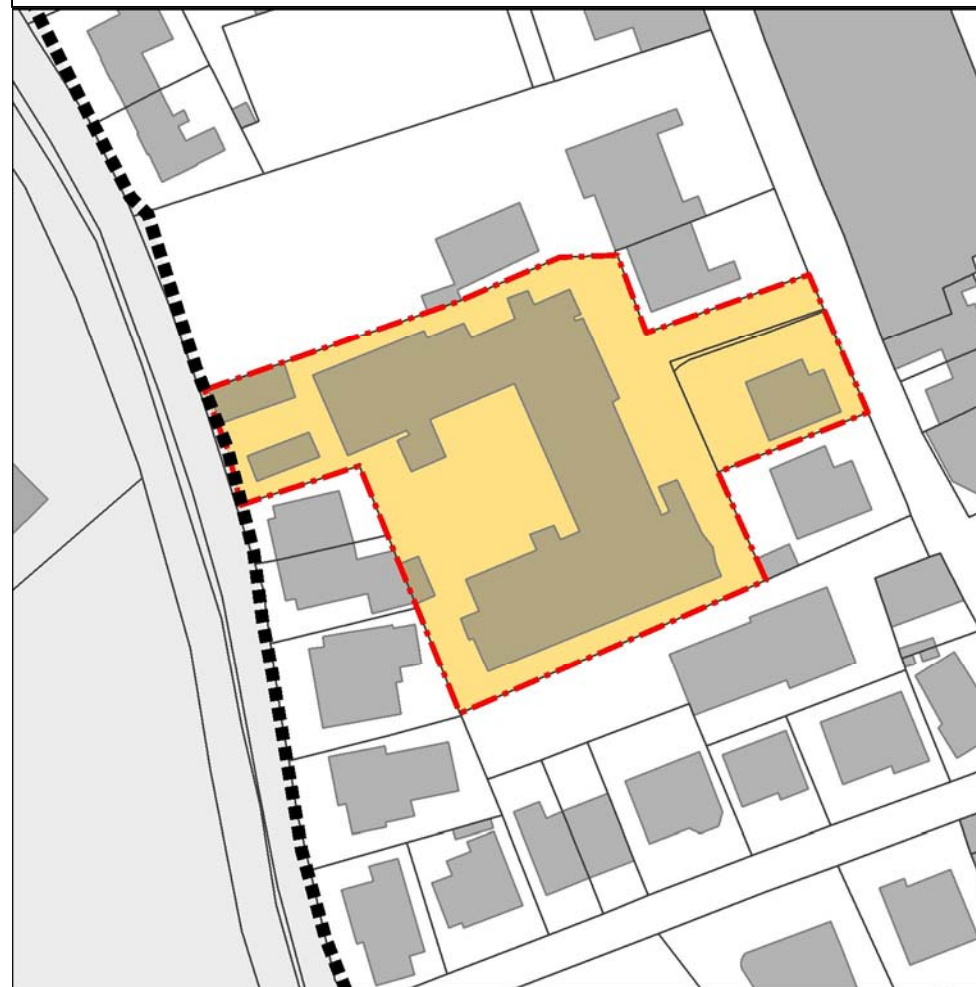
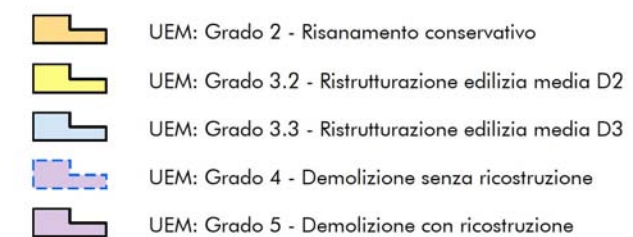
- Piano urbanistico attuativo (art. 4 delle NTO) nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifica categorie di tutela (gradi);

PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale: 2.844 m² ;
- Volume massimo: 14.000
- Indice fondiario: 5 m³/m²);
- Abitanti teorici: 56;
- Destinazione d'uso: aree prevalentemente residenziale;
- Altezza degli edifici: massimo 15,50 m corrispondenti a 5 piani fuori terra, nel rispetto delle indicazioni cui all'art. 8 co. 1 del DM. 1444/68;
- Distanza dai confini: 5 m;

NOTE PARTICOLARI:

- La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 19.620,49 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche;
- Gli standard posso essere monetizzati;
- L'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti. Tali fattispecie di interventi saranno realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previa specifica deliberazione obbligatoria e vincolante della giunta comunale.

DESTINAZIONI D'USO SU CATASTO- Scala 1:1000**DESTINAZIONI D'USO****DISCIPLINA DEL SUOLO E CATEGORIE DI INTERVENTO SU CATASTO - Scala 1:1000****CATEGORIE DI INTERVENTO - UNITA' EDILIZIE MINIME (UEM)**



SCHEDA PROGETTO 6

S.P.N. 6

- Sintesi del contenuto dell' accordo "pubblico privato approvato con DCC.xx/xxxx;

CONTENUTI ACCORDO:

- Cambio di destinazione d'uso dell'area relativa ai mappali n. 258 – 1015 e 771 per circa 1726 mq da "Aree per l'istruzione" ricadenti entro il perimetro del Centro Storico a Zona A – Centro Storico destinazione "residenziale", al fine di consentire successivamente il cambio di destinazione d'uso edilizio verso la residenza degli edifici insistenti sul mappale 258 pari a una superficie di 1.251 mq;
- Per i mappali 1015 e 771 il PI prevederà il vincolo di inedificabilità delle aree senza alcuna capacità edificatoria;

NOTE PARTICOLARI:

- La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma di € 800,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche;
- le modalità di intervento sono quelle previste all'art. 3 delle NTO nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifica categorie di tutela (gradi);
- il cambio di destinazione d'uso edilizio verso la residenza degli edifici insistenti sul mappale 258 è ammesso solo successivamente al versamento della quota parte del plusvalore cui al punto precedente, nel rispetto degli interventi ammessi per i fabbricati soggetti a specifica categorie di tutela (gradi).