

COMUNE DI CASTELFIDARDO

Ufficio Urbanistica

PIANO DI RECUPERO DELLA ZONA COMPRESA TRA LE VIE DONIZETTI - BRAMANTE - XXV APRILE

VARIANTE

Le modifiche sono riportate in grassetto color rosso

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice Generale:

art.	1	Campo di applicazione e durata
art.	2	Elaborati che compongono il PdR
art.	3	Destinazioni d'uso ammesse
art.	4	Zona per servizi pubblici e d'interesse pubblico
art.	5	Zona per residenza e piccole attività commerciali, artigianali e di servizio
art.	6	Zona per attività associative, culturali, ricreative e di rappresentanza
art.	7	Modalità generali di attuazione
art.	8	Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione
art.	9	Prescrizioni generali per la redazione dei progetti
art.	10	Modalità di presentazione dei progetti
art.	11	Superamento delle barriere architettoniche
art.	12	Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente: tipi d'intervento
art.	13	Disciplina dei singoli edifici
art.	14	Aree di Progetto Strategico: disposizioni generali
art.	15	Insegne esterne, bacheche, ed antenne, gazebo e serre solari

Art. 1 Campo di Applicazione e Durata

Ai sensi della L. 457/78, della L.R. 5/8/92 n034 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto del Piano di Recupero del Comune di Castelfidardo, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione dello stesso, è regolata dalle seguenti norme.

Art. 2 Elaborati che compongono il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

Studi preliminari

- 1) Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:10000
- 2) Tav. 2 Delimitazione del territorio comunale scala 1:25000
- 3) Tav. 3 Fasi storiche di espansione del territorio comunale scala 1:25000
- 4) Tav. 4 Espansione del centro urbano scala 1:10000
- 5) Tav. 5 Espansione del settore nel 1954 scala 1:2000
- 6) Tav. 6 Fasi di espansione del settore scala 1:2000
- 7) Tav. 7 Ruolo del settore rispetto alla città scala 1:10000
- 8) Tav. 8 Rete fognaria scala 1:2000
- 9) Tav. 9 Illuminazione pubblica scala 1:2000
- 10) Tav.10 Rete idrica scala 1:2000
- 11) Tav. 11 Rete gas-metano scala 1:2000
- 12) Tav. 12 Livello di degrado scala 1:2000
- 13) Tav. 13 Numero dei piani fuori terra scala 1:2000
- 14) Tav. 14 Tipologie edilizie scala 1:2000
- 15) Tav. 15 Funzioni presenti nel settore scala 1:2000
- 16) Tav. 16 Pavimentazioni esterne e stato di conservazione scala 1:2000
- 17) Tav. 17 Rapporto pubblico-privato scala 1:2000
- 18) Tav. 18 Destinazioni d'uso presenti nel settore scala 1:2000
- 19) Tav. 19 Destinazioni d'uso spazi esterni pubblici scala 1:2000
- 20) Tav.20 Indice di affollamento scala 1:2000
- 21) Tav.21 Dotazione di attrezzature civili e sociali scala 1:2000
- 22) Tav. 22 Zonizzazione territorio comunale scala 1:25000
- 23) Tav. 23 Stralcio P.R.G. vigente ed adottato scala 1:2000

Rilievi delle zone

- 24) Tav.24 Quadro d'unione delle zone scala 1:2000
- 25) Tav. 25 Zona A scala 1:500
- 26) Tav. 26 Zona 8 scala 1:500
- 27) Tav. 27 Zona C scala 1:500
- 28) Tav. 28 Zona D scala 1:500
- 29) Tav.29 Zona E scala 1:500
- 30) Tav. 30 Zona F scala 1:500

Disposizioni generali

- 31) Zonizzazione Piano di Recupero scala 1:2000
- 32) Quadro d'unione dei Progetti Strategici scala 1:2000
- 33) Progetti strategici scala 1:500
- 34) Relazione Generale Illustrativa
- 35) Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3 Destinazioni d'uso ammesse

Nel territorio disciplinato dal presente Piano di Recupero sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi pubblici e d'interesse pubblico: verde pubblico, percorsi pedonali, piazze, attrezzature religiose, scuole; palestre, centri civici e sociali, uffici amministrativi, attrezzature culturali, parcheggi pubblici, attrezzature per lo sport;

residenza e piccole attività commerciali, artigianali e di servizio: spazi per la residenza privata, per le attività ricettive (pensioni, alberghi e simili, ristoranti, piccoli ritrovi, pub, ecc.), per il commercio al minuto, per le attività artigianali con vendita diretta e compatibili con l'ambiente abitativo, per le attività di servizio alla popolazione residente ed alle attività economiche, per i parcheggi privati e di uso pubblico a servizio delle attività, per il verde privato;

attività associative, culturali, ricreative e di rappresentanza: sedi di partito e di associazioni, cinema, teatro, spazi per le attività espositive e di rappresentanza.

Art. 4 Zona per servizi pubblici e d'interesse pubblico

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate all'art. 3 comma 1. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad esclusione delle scuole, palestre ed attrezzature per lo sport. Per queste ultime è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso di locali da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa per le medesime destinazioni d'uso la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio Comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2/04/1968 n. 1444.

Nelle nuove costruzioni su aree libere si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq./mq.;
- Altezza massima, $H = 10,50$ ml. (ad esclusione dei campanili);
- Parcheggi = $1/4$ mq./mq. Superficie Utile.

Art. 5 Zona per residenza e piccole attività commerciali, artigianali e di servizio

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate all'art. 3 comma 2. Non sono ammesse quelle destinazioni d'uso incompatibili con l'ambiente urbano quali industrie, artigiani con cicli di lavorazione rumorose e nocive, commercio all'ingrosso.

Nelle nuove costruzioni su aree libere si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq./mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 1,80$ mc./mq.;
- Altezza massima, $H = 10,50$ ml. e, comunque secondo i contenuti dell'art. 8 del D.M. 2/04/1968 n. 1444;
- Parcheggi ed autorimesse = 1 mq./ 10 mq. Superficie Utile di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della Legge 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia.

Art. 6 Zona per attività associative, culturali, ricreative e di rappresentanza

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate all'art. 3 comma 3. Non sono ammesse quelle destinazioni d'uso incompatibili con l'ambiente urbano quali industrie, artigiani con cicli di lavorazione rumorose e nocive, commercio all'ingrosso.

Nelle nuove costruzioni su aree libere si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria, $U_f = 0,60$ mq./mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 1,80$ mc./mq.;
- Altezza massima, $H = 10,50$ ml. e, comunque secondo i contenuti dell'art. 8 del D.M. 2/04/1968 n. 1444;
- Parcheggi ed autorimesse = 1 mq./ 10 mq. Superficie Utile di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della Legge 122/89; l'uso pubblico dei

parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Deve comunque essere rispettato il D.M. 2/04/1968 n. 1444.

Art. 7 Modalità generali di attuazione

Il contenuto del presente Piano di Recupero, redatto secondo le disposizioni di legge nazionale e regionale, fatte salve le procedure previste per l'acquisizione delle aree destinate a pubblici servizi, alla loro eventuale sistemazione e cessione ai soggetti di diritto, è direttamente attuabile con concessione per singoli edifici o per complessi edilizio-urbanistici secondo gli elaborati grafici del presente Piano di Recupero e le altre specifiche prescrizioni contenute nel presente testo.

Art. 8 Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione

Tutte le opere relative al presente Piano di Recupero dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari.

A tale scopo il rilascio dei certificati di agibilità e di abitabilità degli spazi residenziali e di servizio saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici, compresa ogni rispettiva finitura ed alla completa realizzazione delle opere di pertinenza, secondo progetto esecutivo. Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci tecnici indispensabili all'accesso ed allo svolgimento delle attività previste.

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore ai 3 metri, con parte in muratura di altezza non superiore a m. 1,00, e saranno progettate in modo da mantenere la coerenza delle loro parti compositive in tutte le visuali unitarie.

Art. 9 Prescrizioni generali per la redazione dei progetti

I progetti edilizi saranno redatti per unità o per complessi, ove prescritto, secondo gli elaborati grafici del Piano di Recupero, o secondo sub-sistemi organici, o per singoli lotti; i progetti d'insieme relativi alle aree strategiche in cui sono indicate le linee guida d'intervento, sono soggetti all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Senza alterazione delle impostazioni generali è ammessa una distribuzione dei manufatti edilizi all'interno dei settori definiti diversa da quella prevista negli elaborati grafici, senza modifica dei parametri edilizio-urbanistici e delle modalità costruttive, senza rinuncia ai criteri uniformatori delle sistemazioni esterne degli edifici e degli altri manufatti al fine di garantire un assetto fisico organico e visivamente apprezzabile di tutto l'insediamento; è ammessa la variazione della suddivisione in lotti ai fini dell'accorpamento e la variazione degli ingombri dei singoli manufatti alle stesse condizioni sopraddette.

Nei progetti edilizi esecutivi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive e ciascuna altra finitura, comprese le colorazioni dei manufatti, le pavimentazioni esterne e le essenze vegetali da piantumarsi.

Art. 10 Modalità di presentazione dei progetti

Gli elaborati richiesti per interventi su edifici ubicati della zona normata dal presente Piano di Recupero, sono i seguenti:

- stralcio della planimetria del PdR che inquadra l'immobile interessato dall'intervento;
- estratto di mappa catastale;
- copia del titolo di proprietà dell'immobile;
- documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe ed altro);
- rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 comprendente le piante di tutti i piani, compresi quelli delle coperture e degli scantinati, tutti i prospetti con l'indicazione delle aperture ancorché

tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, soffitti e coperture di cui sia precisata la tecnica costruttiva, i cortili e i giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni, gli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini, ecc.) sia interni che esterni, i particolari architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, stemmi, capitelli, elementi in ferro, ecc.); gli elaborati grafici devono essere quotati e corredati di dimensioni di ciascun vano e devono essere indicate le attuali destinazioni dei vani;

- rappresentazione del reticolo strutturale;
- rappresentazione del tipo edilizio originario e delle sue eventuali modifiche (per quanto possibile);
- rilievi dei materiali costruttivi con indicazioni sul loro stato di conservazione;
- documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni dell'edificio e delle sue pertinenze con indicati in pianta i punti di ripresa delle immagini;
- gli elaborati relativi allo stato attuale con indicate tutte le variazioni previste dal progetto;
- gli elaborati di progetto corrispondenti a ciascun elaborato relativo allo stato di fatto;
- relazione tecnica di progetto nella quale, di ogni elemento descritto nel rilievo grafico (pavimenti, solai, serramenti, ecc.) siano specificate le caratteristiche dello stato di fatto e degli interventi previsti;
- indicazioni grafiche relative alle soluzioni adottate per gli impianti (idro-termo sanitario, elettrico, ascensore, ecc.).

Art. 11 Superamento delle barriere architettoniche

Il requisito del superamento delle barriere architettoniche si intende soddisfatto quando sono rispettate le seguenti condizioni:

- rispondenza dei manufatti alle disposizioni della Legge 13/89 e suo Regolamento di Attuazione;
- dimensionamento secondo i requisiti di sicurezza dei collegamenti verticali e orizzontali negli spazi esterni, comuni o comunque accessibili al pubblico.

Art. 12 Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente: tipi di intervento

Ogni variazione di elementi architettonici e strutturali o di finiture degli edifici esistenti è definito entro le seguenti categorie di intervento:

a) Manutenzione ordinaria

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

a 1) Opere interne

- pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e serramenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico-elettrico, fognario, termico, ecc.) purché ciò non comporti la formazione di nuovi volumi e/o superfici utili e non si tratti di opere di tale rilevanza da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

a 2) Opere esterne

- pulitura degli intonaci e dei rivestimenti purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ogni altro materiale o tecnica caratterizzante; le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti di un edificio;
- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ogni altro materiale o tecnica caratterizzante;

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
- riparazione e sostituzione, anche parziale, dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionale dell'esistente;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- installazione di unità di produzione di acqua e di aria calda o refrigerata quando non comportino soluzioni con volumi esterni o con l'allocazione di elementi incongrui con l'ambiente circostante e le visuali;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali, della posizione, della forma e della dimensione;
- riparazione e sistemazione delle recinzioni esterne senza modifica dell'assetto, delle bucatore e delle dimensioni;
- ripristino e riparazione di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, chiostrini, giardini o locali di piano terreno.

a 2) Manutenzione ordinaria di edifici industriali e artigianali

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

a 3) Autorizzazione per opere interne di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, non sono soggetti ad autorizzazione se non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati, con il regolamento edilizio e il regolamento d'igiene vigenti, se non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, se non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile; non si considera aumento di superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

b) Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione planoaltimetrica dei vari orizzontamenti.

Possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli che comportano la trasformazione o l'aggregazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, quando detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali. Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato. In particolare i sopraccitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate comprese ivi le bucatore e dei materiali costitutivi.

b 1) Opere interne ed esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

b1.1) Opere interne:

- modifica, apertura e chiusura porte;
- demolizione con ricostruzione tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).

b 1.2) Opere esterne:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
- inserimento di vespai, isolamenti termico-acustici ed altre impermeabilizzazioni.

b 2) Manutenzione straordinaria di edifici industriali ed artigianali

Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b 3) Autorizzazioni per opere di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, anche se qualificabili come opere interne, sono sempre soggetti ad autorizzazione edilizia.

c) Restauro

La categoria principale di interventi prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'edificio, ne consenta la conservazione e la valorizzazione dei caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati da conservare integralmente e da modificare solo con i metodi del restauro, poiché dotati di unità stilistica complessiva o di elementi architettonici tipici compresenti a caratteri specifici di rilevante importanza nel contesto urbano.

Il tipo principale prevede gli interventi di seguito specificati.

a) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:

- il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione fotografica e/o fotogrammetrica;
- la conservazione dell'impianto distributivo/organizzativo originario nelle sue organiche

trasformazioni;

- la conservazione o il ripristino di spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ecc.;
- la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio.

b) Il consolidamento, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili senza modificarne la posizione e la quota, degli elementi strutturali e cioè:

- le murature portanti interne ed esterne;
- i solai e le volte;
- le scale;
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'articolo 7 Legge 94/82 e dell'articolo 2 comma 60 Legge 662/96, sono assoggettati ad autorizzazione edilizia gratuita o ad asseverazione se finalizzati al recupero delle abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa.

d) Risanamento conservativo

La categoria principale di intervento prevede un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio, ne consenta la valorizzazione, il completo recupero e l'adeguamento funzionale.

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia in quanto significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi verticali, ecc.

Per tali edifici è prescritta la conservazione delle facciate, dell'androne dell'ingresso, dell'impianto dei collegamenti verticali, nonché degli elementi architettonici di pregio, quali sale voltate, decorazioni interne, ecc.

Il tipo principale prevede gli interventi di seguito specificati:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni ed esterni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) La conservazione o il ripristino mediante:

- interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, impianti scale, portici;
- interventi atti a mantenere e valorizzare la forma, la dimensione e i rapporti esistenti fra edificio ed aree scoperte.

c) Il consolidamento, che può avvenire anche con parziale sostituzione delle parti non recuperabili degli elementi strutturali e cioè:

- le murature portanti interne ed esterne;
- i solai e le volte;
- le scale;
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

Per le strutture orizzontali, il tetto e le scale, la sostituzione è consentita anche con materiali e tecniche diverse dall'originale, qualora gli stessi non abbiano caratteri di pregio o comunque significativi.

d) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

e) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie utile esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie.

Gli interventi di cui sopra, ai sensi dell'articolo 7 Legge 94/82 e dell'articolo 2 comma 60 Legge 662/96, sono assoggettati ad autorizzazione edilizia gratuita o ad asseverazione se finalizzati al recupero delle abitazioni; per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono soggetti a concessione onerosa.

e) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e presentano elementi esterni architettonici da conservare.

Per tali edifici è prescritta la conservazione della facciata e degli elementi architettonici che ne fanno parte e non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto.

Il tipo principale di intervento prevede:

a) la conservazione dei caratteri architettonici di livello urbano con:

- le possibili modifiche dell'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
- la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio;

b) il consolidamento con sostituzione, nel caso non siano recuperabili, degli elementi strutturali e cioè:

- le murature portanti interne ed esterne;
- i solai e le volte;
- le scale;
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

f) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di riordinamento della facciata

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e possono presentare elementi esterni architettonici da conservare.

Per tali edifici è previsto il riordino della facciata con il mantenimento dei caratteri architettonici e con la possibilità di modificare le aperture esistenti e di inserirne di nuove all'interno di una soluzione progettuale unitaria.

E' consentito un incremento del 15% della Superficie utile esistente (Sue) per adeguamenti funzionali, purché non venga modificata la sagoma dell'edificio esistente, salvo che per

l'adeguamento delle altezze interne alle norme igienico-sanitarie e per il riordino dei prospetti retrostanti a quelli principali.

g) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica.

L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato d'imposta dell'edificio esistente e, ove indicato, del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti.

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il "reticolo strutturale" degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

-interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni plani metriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali; .

-interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;

-riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti;

-realizzazione dei servizi igienici;

-inserimento degli elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi, ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture resistenti;

- parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;

- modifica degli elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;

- rifacimento di superfetazioni.

E' consentito un incremento del 15% del Volume esistente, che può essere utilizzato esclusivamente all'interno dell'area di sedime.

h) Integrazione con nuovi volumi edilizi

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati, che risultano incompleti dal punto di vista volumetrico rispetto alla conformazione complessiva dell'isolato. Per tali edifici è previsto il sovrizzo dei corpi edilizi individuati con il riallineamento alle altezze di gronda adiacenti; in caso di diverse altezze degli edifici adiacenti, il riallineamento sarà relativo alla altezza della gronda più alta.

In particolare:

· è consentita la sopraelevazione di un piano, senza superare l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq, come previsto dal D.L. 2/4/1968 n. 1444; in tale caso è concessa una deroga al rispetto delle distanze dal confine; dovranno invece essere rispettate la distanza di 10m. tra pareti finestrate e comunque i 3 m. tra edifici, come previsto dall'art. 873 del Codice Civile;

· è consentito un ampliamento laterale purché venga concepito e realizzato in conformità alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio principale; in tale caso devono essere rispettate le distanze sia dai confini che da altri edifici:

· al fine di una buona resistenza alla sollecitazione sismica il progetto di ampliamento dovrà innanzitutto approfondire l'indagine strutturale suddividendo gli edifici in:

a) corpi di fabbrica con caratteristiche architettoniche di pregio da conservare in cui restaurare le finiture esistenti;

b) corpi di fabbrica da consolidare in cui ripristinare le finiture esistenti;

c) corpi di fabbrica da sostituire utilizzando materiali e finiture analoghi a quelli esistenti;

d) corpi di fabbrica aggiunti per giustapposizione previa verifica della resistenza sismica dei giunti.

i) Corpi di fabbrica da demolire

Gli interventi riguardano edifici o parti di essi specificatamente individuati, la cui demolizione concorre all'opera di riordinamento urbanistico-architettonico e al risanamento funzionale dell'edilizia esistente. Per tali edifici è prevista la demolizione senza possibilità di ricostruzione.

l) Ristrutturazione edilizia senza vincoli

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione planoaltimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il "reticolo strutturale" degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;
- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti;
- realizzazione dei servizi igienici;
- inserimento degli elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi, ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture resistenti;
- parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- modifica degli elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- rifacimento di superfetazioni.

E' consentito un incremento del 15% del Volume esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a concessione edilizia.

m) Demolizione e ricostruzione

Gli interventi riguardano edifici specificatamente individuati, che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione.

Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai seguenti parametri:

- Superficie utile massima consentita = Superficie utile esistente maggiorata del 20%
- Altezza massima consentita = Altezza massima esistente degli edifici adiacenti
- Rispetto degli allineamenti indicati
- La copertura in generale sarà a falde inclinate con pendenza massima del 30% e con manto di copertura in cotto tipo tegole o coppi; sono consentiti anche altri tipi di coperture purché inserite armoniosamente nel progetto di ricostruzione, previa approvazione della Commissione Edilizia.
- I prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto le condizioni preesistenti, purché congrue per forma, dimensioni e posizione con la partitura stessa;
- Le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia vista.
- Le grondaie dovranno essere collocate in modo tale da non compromettere l'estetica dell'edificio.
- Dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste dalla legislazione antisismica vigente. I suddetti interventi sono assoggettati a concessione edilizia.

n) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

- modifica e trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica della suddivisione dei lotti;
- modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;
- modifica dei tracciati stradali;
- trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non.

n 1) Concessione per le opere di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva redazione di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplina l'attuazione e la normativa.

Art. 13 Disciplina dei singoli edifici

Gli interventi da effettuare nei singoli edifici ubicati all'interno del Piano di recupero, sono disciplinati dal presente articolo.

La definizione di una tipologia d'intervento si intende come comprensiva delle tipologie che precedono secondo l'ordine sopra utilizzato (ad es., se è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, per quell'intervento si intendono ammesse tutte le categorie che precedono, dalla lett. a) fino alla n); se è ammesso il Restauro, tutte le categorie dalla a) alla c), ecc.).

Zona "A"

- Edificio n. 1 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. g art. 12)
- Edificio n.2 Integrazione con nuovi volumi edilizi (lett. h art. 12). L'intervento non è consentito alla parte centrale della facciata principale, attualmente di tre piani, delimitante l'ingresso alla corte interna del complesso; per tale parte dell'edificio è consentita la sola manutenzione straordinaria (lett. b art. 12).
- Edificio n.3 Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). L'eventuale ampliamento della cubatura del 15%, consentito dalla norma, potrà avvenire esclusivamente, attraverso l'apposizione di volumi laterali, nel rispetto delle distanze previste dal P .R.G. vigente e dal D.M. 2/4/1968 n. 1444. L'altezza massima non potrà superare quella esistente.

Zona "B"

- Edificio n.1 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 10,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare, oltre all'allineamento previsto nella tav. 26, le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.
- Edificio n.2 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 10,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare, oltre all'allineamento previsto nella tav. 26, le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.
- Edificio n.3 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 10,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare, oltre all'allineamento previsto nella tav. 26, le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.
- Edificio n.4 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 10,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare, oltre all'allineamento previsto nella tav. 26, le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- Edificio n.5 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. g art. 12). Per questo edificio non è consentito alcun aumento di volume. L'altezza massima consentita non potrà superare quella esistente.
- Edificio n. 6 Manutenzione straordinaria (lett. b art. 12).
- Edificio n. 7 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. g art. 12). L'eventuale ampliamento della cubatura del 15%, consentito dalla norma, potrà avvenire esclusivamente, attraverso la sopraelevazione della parte più bassa, con la linea di gronda alla stessa altezza di quella esistente.
- Edificio n.8 Corpi di fabbrica da demolire (lett. i art. 12). L'obbligo della demolizione è legato alla richiesta di concessione edilizia per l'ampliamento dell'edificio n.7.

Zona "C"

- Edificio n. 1 ~~Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata (lett. e art. 12)~~ ~~Demolizione e ricostruzione (lett."m" art.12).~~ **Non è consentita l'applicazione della maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente prevista dal suddetto art.12 lett."m")**
- Edificio n.2 ~~Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata (lett. e art. 12).~~ ~~E' prescritta l'eliminazione della pietra nelle facciate; per quanto riguarda le balaustre dei balconi, non è ammesso l'uso del vetro o di altri materiali simili; esse dovranno essere realizzate in muratura o in ferro.~~ ~~Demolizione e ricostruzione (lett."m" art.12).~~ **Non è consentita l'applicazione della maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente prevista dal suddetto art.12 lett."m")**
- Edificio n.3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata (lett. e art. 12). Dovranno essere mantenute e restaurate le balaustre dei balconi e della scala principale di accesso.

Zona "D"

- Edificio n.1 Integrazione con nuovi volumi edilizi (lett. h art. 12). Non è consentito alcun ampliamento laterale; è invece ammessa la sopraelevazione di un piano.
- Edificio n.2 Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). Non è consentito l'ampliamento della cubatura del 15%.
- Edificio n.3 ~~Manutenzione straordinaria (lett. b art. 12).~~ ~~Demolizione e ricostruzione (lett."m" art.12).~~ **Non è consentita l'applicazione della maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente prevista dal suddetto art.12 lett."m")**
- Edificio n.4 ~~Manutenzione straordinaria (lett. b art. 12).~~ ~~Demolizione e ricostruzione (lett."m" art.12).~~ **Non è consentita l'applicazione della maggiorazione del 20% della S.U.L. esistente prevista dal suddetto art.12 lett."m")**
- Edificio n.5 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di riordinamento della facciata (lett. f art. 12). Non è consentito l'incremento del 15% della Superficie utile esistente (Sue).
- Edificio n.6 Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). Non è consentito l'ampliamento della cubatura del 15%. Tale intervento e tutti gli altri consentiti, come specificato nel secondo comma del presente articolo, ad eccezione della sola manutenzione straordinaria, sono legati, esclusivamente, alla realizzazione di un nuovo accesso carrabile sulla via Bramante, che serve l'edificio 12 della zona "E".

Zona "E"

- Edificio n. 1 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare l'allineamento già esistente lungo via Martiri della Libertà nonché le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M.

2/4/1968 n.1444. Per qualsiasi intervento compreso tra la lettera f) e la lettera m) è prescritto l'arretramento della recinzione di m. 1,20 rispetto all'attuale ubicazione, per dar modo all'Amministrazione Comunale di realizzare un eventuale marciapiede.

- Edificio n.2 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare l'allineamento già esistente lungo via Martiri della Libertà nonché le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. Per qualsiasi intervento compreso tra la lettera f) e la lettera m) è prescritto l'arretramento della recinzione di m. 1,20 rispetto all'attuale ubicazione, per dar modo all'Amministrazione Comunale di realizzare un eventuale marciapiede.
- Edificio n.3 Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. l art. 12). Non è consentito l'ampliamento della cubatura del 15%. Dovranno essere eliminate le chiusure dei balconi esistenti.
- Edificio n.4 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare l'allineamento già esistente lungo via Martiri della Libertà nonché le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. Per qualsiasi intervento compreso tra la lettera f) e la lettera m) è prescritto l'arretramento della recinzione di m.1,20 rispetto all'attuale ubicazione, per dar modo all'Amministrazione Comunale di realizzare un eventuale marciapiede.
- Edificio n.5 Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. l art. 12). L'ampliamento della cubatura del 15% consentito dalla norma, potrà avvenire esclusivamente per aggiunte laterali. L'altezza massima non potrà superare quella esistente.
- Edificio n.6 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. Il nuovo intervento dovrà rispettare le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. La destinazione d'uso prevista dal Piano di recupero non consente l'attività industriale artigianale e ~~commercio all'ingrosso~~ **commerciale** pertanto, fino a che non venga modificata l'attuale destinazione d'uso per conformarsi a quanto prescritto dal Piano di recupero, è consentita la sola Manutenzione straordinaria (lett. B art 12).
- Edificio n. 7 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. n nuovo intervento dovrà rispettare le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. La destinazione d'uso prevista dal Piano di recupero non consente l'attività industriale artigianale e ~~commercio all'ingrosso~~ **commerciale** pertanto, fino a che non venga modificata l'attuale destinazione d'uso per conformarsi a quanto prescritto dal Piano di recupero, è consentita la sola Manutenzione straordinaria (lett. B art 12).
- Edificio n.8 Corpi di fabbrica da demolire (lett. i art. 12). L'obbligo della demolizione è legato alla richiesta di concessione edilizia per demolizione e ricostruzione degli edifici ~~7 o n 8 n 6 o n 7.~~
- Edificio n. 9 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. n nuovo intervento dovrà rispettare l'allineamento già esistente lungo via Martiri della Libertà nonché le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. Al momento dell'intervento, la nuova recinzione dovrà essere arretrata di m. 1,20 rispetto all'attuale ubicazione, per dar modo all'Amministrazione Comunale di realizzare un eventuale marciapiede. **La**

destinazione d'uso prevista dal Piano ili recupero non consente l'attività industriale, artigianale e commerciale.

- Edificio n.10 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. n nuovo intervento dovrà rispettare l'allineamento già esistente lungo via Martiri della Libertà nonché le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. Al momento dell'intervento, la nuova recinzione dovrà essere arretrata di m. 1,20 rispetto all'attuale ubicazione, per dar modo all'Amministrazione Comunale di realizzare un eventuale marciapiede. ***La destinazione d'uso prevista dal Piano ili recupero non consente l'attività industriale, artigianale e commerciale.***
- Edificio n.11 Demolizione e ricostruzione (lett. m art. 12). L'altezza massima del nuovo edificio, misurata come previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. vigente, non potrà superare m. 7,50. n nuovo intervento dovrà rispettare l'allineamento già esistente lungo via Martiri della Libertà nonché le distanze indicate dal P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968 n.1444. Al momento dell'intervento, la nuova recinzione dovrà essere arretrata di m. 1,20 rispetto all'attuale ubicazione, per dar modo all'Amministrazione Comunale di realizzare un eventuale marciapiede. ***La destinazione d'uso prevista dal Piano ili recupero non consente l'attività industriale, artigianale e commerciale.***
- Edificio n.12 Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). Tale intervento e tutti gli altri consentiti, come specificato nel secondo comma del presente articolo, ad eccezione della sola manutenzione straordinaria, sono legati, esclusivamente, all'eliminazione dell'attuale accesso carrabile sulla via Bramante.

Zona "F"

- Edificio n.1 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). Non è consentita l'ampliamento della cubatura del 15%. E' possibile solo una piccola sopraelevazione del tetto in modo tale da uniformare la linea di colmo.
- Edificio n.2 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). Non è consentita l'ampliamento della cubatura del 15%. E' consentito solamente un leggero aumento della volumetria esistente allo scopo di uniformare il tetto (a capanna o a padiglione).
- Edificio n.3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12).
- Edificio n.4 Integrazione con nuovi volumi edilizi (lett. h art. 12). Tale norma vale per la sola parte coperta a terrazza, in modo tale da uniformare la linea di gronda del tetto. Non è consentito alcun ampliamento laterale. Per la parte che attualmente è a due piani è consentita la ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). L'ampliamento della cubatura del 15% previsto dalla norme può essere utilizzato al solo scopo di realizzare garage; in tale caso è consentita la deroga del rispetto della distanza dalla strada, ma é vincolante l'allineamento con quelli già esistenti ed il rispetto delle norme del Codice della Strada.
- Edificio n.5 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). Non è consentita l'ampliamento della cubatura del 15%.
- Edificio n.6 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). Non è consentita l'ampliamento della cubatura del 15%.
- Edificio n. 7 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di riordinamento della facciata (lett. f art. 12). E' prescritto il recupero ed il restauro della cornice marcapiano, del balcone e della balaustra aggettante su via Martiri della Libertà. L'aumento del 15% della Sue è consentito esclusivamente per la realizzazione di **un garage locali posti interamente al di sotto del piano di campagna esistente (aventi destinazioni d'uso compatibili con quelle della restante zona F) e posti in**

adiacenza adiacente la via Lumumba con la preventiva demolizione **di quello del garage** esistente su via Martiri della Libertà. ~~Il progetto per l'eventuale nuovo garage su via Lumumba dovrà interessare l'intera facciata in modo da rientrare nella categoria dei lavori previsti dalla lettera f) art. 12. Per la porzione di edificio retrostante l'edificio principale è consentito l'intervento di Demolizione e ricostruzione (lett."m" art.12).~~

- *Edificio n.8* Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). Non è consentito l'ampliamento della cubatura del 15%.
- *Edificio n.9* Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). Non è consentito l'ampliamento della cubatura del 15%.
- *Edificio n.10* Ristrutturazione edilizia senza vincoli (lett. I art. 12). E' prescritta l'eliminazione della terrazza di copertura attraverso la realizzazione di un tetto a capanna, che andrà ad uniformarsi a quello esistente con la stessa quota della linea di gronda e di colmo.
- *Edificio n.11* Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). E' consentita l'ampliamento della cubatura del 15% al solo scopo di realizzare garage; in tale caso è consentita la deroga del rispetto della distanza dalla strada, ma è vincolante l'allineamento con quelli già esistenti ed il rispetto delle norme del Codice della Strada.
- *Edificio n.12* Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime (lett. 9 art. 12). Non è consentita l'ampliamento della cubatura del 15%. E' vincolante il rifacimento delle facciate attraverso l'eliminazione del rivestimento esistente.

Art. 14 Aree di Progetto Strategico: disposizioni generali

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, in alcune zone destinate alla localizzazione di strutture importanti per la funzionalità urbanistica dell'intero complesso o, comunque per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia sono definite Aree di Progetto Strategico la cui disciplina è dettata anche da apposite schede-guida illustranti un progetto di massima.

In dette aree gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un Progetto Edilizio Unitario.

Il contenuto di dette schede-guida della progettazione, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale.

Sono allegate al presente testo le schede-guida della progettazione riferite alle seguenti Aree di Progetto Strategico:

- Piazza di via Donizetti;
- Via Bramante;
- Via Lumumba;
- Area a verde pubblico di via Pergolesi.

Art. 15 Insegne esterne, bacheche, ed antenne, gazebo e serre solari.

Nella zona soggetta al presente Piano di Recupero è tassativamente vietata ogni insegna o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

La dimensione massima ammessa per le bacheche esposte al pubblico è di cm. ~~100 70~~ x ~~70 50~~ x 10; l'installazione dovrà essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

E' consentita la realizzazione di pergolati, gazebo e serre solari nel rispetto degli specifici regolamenti comunali e/o regionali vigenti.