

Variante generale alla Disciplina particolareggiata per gli interventi nel centro storico

Indice

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Ambito di applicazione, p. 5

Articolo 2

Elementi costitutivi della disciplina particolareggiata, p. 5

Titolo II ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 3

Interventi nel centro storico, p. 6

Articolo 4

Recupero primario e secondario, p. 6

Articolo 5

Unità minime d'intervento, p. 7

Articolo 6

Strumenti relativi al titolo abilitativo, p. 7

Titolo III CATEGORIE D'INTERVENTO

Capo I Definizione degli interventi edilizi

Articolo 7

Interventi edilizi, p. 9

Articolo 8

Manutenzione ordinaria, p. 9

Articolo 9

Manutenzione straordinaria, p. 10

Articolo 10

Restauro scientifico, p. 11

Articolo 11

Restauro e risanamento conservativo, p. 14

Articolo 12
Ripristino tipologico, p. 15
Articolo 13
Ristrutturazione edilizia, p. 16
Articolo 14
Ristrutturazione urbanistica, p. 17
Articolo 15
Demolizione senza ricostruzione, p. 18
Articolo 16
Recupero e risanamento delle aree libere, p. 18

Capo II **Prescrizioni generali**

Articolo 17
Requisiti degli interventi edilizi, p. 19
Articolo 18
Limiti volumetrici, p. 19
Articolo 19
Superamento delle barriere architettoniche, p. 20
Articolo 20
Demolizione di soprastrutture di epoca recente, p. 20
Articolo 21
Superficie minima degli alloggi, p. 21
Articolo 22
Frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari, p. 21
Articolo 23
Autorimesse private, p. 21
Articolo 24
Spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo, p. 22

Capo III **Modalità d'intervento**

Articolo 25
Assetto dei fronti degli edifici, p. 22
Articolo 26
Finiture dei fronti degli edifici, p. 23
Articolo 27
Assetto delle strutture verticali, p. 32
Articolo 28
Interventi sui solai e sulle strutture portanti di copertura, p. 32

Articolo 29
Altezza dei vani, p. 33
Articolo 30
Rifacimento dei corpi scala, p. 34
Articolo 31
Collegamenti interni alle unità immobiliari, p. 35
Articolo 32
Abitabilità dei sottotetti, p. 35
Articolo 33
Coperture, p. 36
Articolo 34
Chioschi, p. 37

Titolo IV **DESTINAZIONI D'USO**

Articolo 35
Destinazione d'uso degli edifici, p. 38
Articolo 36
Attrezzature confermate e di progetto, p. 38
Articolo 37
Contenitori disponibili, p. 39
Articolo 38
Edifici specialistici per attività economiche, p. 39
Articolo 39
Edifici con priorità d'uso abitativo, p. 40
Articolo 40
Mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari, p. 41
Articolo 41
Disciplina degli spazi aperti, p. 43
Articolo 42
Parcheggi pubblici multipiano, p. 45

Titolo V **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Articolo 43
Elaborati progettuali, p. 46
Articolo 44
Ritrovamento fortuito di beni mobili o immobili di presumibile interesse storico-testimoniale, p. 50
Articolo 45
*Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività
ovvero con permesso di costruire, p. 50*

Articolo 46

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, p. 50

Articolo 47

Crolli in corso d'opera, p. 51

Titolo VI
PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Articolo 48

Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PUA), p. 52

Articolo 49

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PUA), p. 52

Articolo 50

Zone di ristrutturazione, p. 52

Articolo 51

Zone per attrezzature pubbliche, p. 53

Titolo VII
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 52

Disposizioni specifiche, p. 54

Articolo 53

Monetizzazioni, p. 55

Articolo 54

Disposizioni finali, p. 55

ALLEGATO 1
Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale

ALLEGATO 2
Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi

ALLEGATO 3
Fronti vincolati

ALLEGATO 4
Vetrine vincolate

ALLEGATO 5
Modelli per la realizzazione delle insegne e dei chioschi

Titolo I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1 *Ambito di applicazione*

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi urbanistici, edilizi ed i mutamenti dell'uso degli immobili nella parte della città definita nella allegata cartografia e classificata come centro storico, ai sensi dell' Articolo A-7 dell' Allegato "Contenuti della Pianificazione" della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Il centro storico è quella parte del territorio comunale, già classificata come zona A dall' Articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che riveste, ai sensi del medesimo articolo, "carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale".

Articolo 2 *Elementi costitutivi della disciplina particolareggiata*

1. La presente disciplina particolareggiata si compone dei seguenti elementi:
 - a) relazione generale;
 - b) norme tecniche di attuazione con:
 1. Allegato 1 "Repertorio degli elementi e dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale";
 2. Allegato 2 "Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi" con annessi:
 - modello di scheda informativa di unità edilizia;
 - modello di scheda di diagnosi e progetto;
 3. Allegato 3 "Fronti vincolati";
 4. Allegato 4 "Vetrine vincolate";
 5. Allegato 5 "Modelli per la realizzazione delle insegne e dei chioschi";
 - c) tavole cartografiche dello stato di fatto:
 1. A.1 - datazione degli edifici;
 2. A.2 - categorie tipologiche;
 - d) P - tavole cartografiche di progetto.

Titolo II **ATTUAZIONE DEL PIANO**

Articolo 3 *Interventi nel centro storico*

1. Gli interventi di cui in epigrafe sono volti alla conservazione, alla salvaguardia e al ripristino del patrimonio architettonico, urbano e paesaggistico del centro storico compatibilmente con la sua trasmissione alle generazioni future. Tali interventi si attuano mediante:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi, di cui all'Articolo 31 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", individuati nelle tavole cartografiche di progetto "P".;
 - b) i seguenti titoli abilitativi, di cui all'articolo 6 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia":
 1. permesso di costruire;
 2. denuncia di inizio di attività.
2. Sono assoggettati a Denuncia di Inizio di Attività gli interventi di cui all'Articolo 2 del Regolamento Edilizio.
3. Sono assoggettati a Permesso di costruire gli interventi non ricadenti nelle fattispecie di cui al comma 2.
4. Sono attuati liberamente, ai sensi dell'Articolo 4 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", gli interventi di "manutenzione ordinaria".
5. Al fine di promuovere il rilancio, la riqualificazione e la razionalizzazione dell'assetto commerciale, il Comune, mediante la concertazione con i soggetti pubblici e privati interessati, promuove progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 5.7.1999 n. 14.
6. Ai sensi degli articoli 30 e 31 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio":
 - a) il POC può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui al comma 5;
 - b) il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui al comma 5, previsti dal POC.

Articolo 4 *Recupero primario e secondario*

1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 10, 11 e 13 delle presenti norme tecniche di attuazione, determinano:
 - a) il recupero primario, quando hanno per oggetto il sistema delle parti comuni e i suoi principali sottosistemi: strutturale, distributivo, impiantistico;
 - b) il recupero secondario, quando hanno per oggetto le singole unità immobiliari.

Articolo 5
Unità minime d'intervento

1. Le Tavole cartografiche di progetto “P” della presente disciplina particolareggiata individuano graficamente le unità minime d'intervento, ai sensi dell'articolo A-9, comma 3 dell'Allegato alla Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”.
2. Per gli interventi di recupero primario, anche relativi a specifici sottosistemi, deve essere presentato un progetto riguardante l'unità minima d'intervento.
3. In base al progetto di cui al comma 2, può essere consentito un intervento articolato in fasi attuative parziali, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo. Non costituisce condizione per l'approvazione di una fase, l'assunzione dell'obbligo dell'esecuzione di altra, a meno che inscindibile.
4. Qualora il recupero secondario interessi anche elementi o parti dei sistemi primari, il progetto deve essere corredato da documentazione integrativa redatta secondo le modalità di cui al successivo Titolo V della presente Disciplina particolareggiata, allo scopo di compiutamente inquadrare l'intervento medesimo.
5. Per la copertura o le facciate esterne e interne dell'edificio, è richiesto il progetto relativo alle sole parti interessate dall'intervento.

Articolo 6
Strumenti relativi al titolo abilitativo

1. Gli strumenti di cui in epigrafe sono:
 - a) la “Scheda informativa di unità edilizia”. Reca informazioni sugli elementi di pregio architettonico, artistico e decorativo, nonché, sugli elementi di caratterizzazione dei singoli edifici. Essa è predisposta per gli interventi di “restauro scientifico”, riguardante immobili non vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, e di “restauro e risanamento conservativo”. La scheda è redatta a cura del Settore Interventi Urbanistici. La scheda costituisce strumento conoscitivo da allegare obbligatoriamente al titolo abilitativo. La scheda non esime il titolare del provvedimento assentivo, il committente, il costruttore, il direttore dei lavori dall'obbligo di informare il Settore Interventi Urbanistici per l'integrazione della scheda informativa medesima, al fine della conseguente salvaguardia degli ulteriori elementi comunque evidenziatisi, con riferimento a quanto contenuto nell'Allegato 1 “Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale”;
 - b) la “Scheda di diagnosi e progetto”. Costituisce parte integrante del progetto, fornendo specificazioni circa le caratteristiche dell'intervento proposto, che devono risultare in assonanza con quanto indicato nell'Allegato 2 “Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi”. La scheda costituisce elemento da allegare obbligatoriamente al titolo abilitativo per gli interventi di “restauro scientifico”, riguardante immobili non vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, e di “restauro e risanamento conservativo”;

- c) l'Allegato 1 "Repertorio degli elementi e dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale". Individua e descrive gli elementi che rivestono un ruolo di particolare importanza per la conoscenza e la conservazione dei valori architettonici e costruttivi;
- d) le "Istruzioni Tecniche" di cui all'Allegato 2 "Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi". Forniscono gli indirizzi tecnico-operativi per la redazione del progetto e per l'esecuzione degli interventi edilizi.

Titolo III

CATEGORIE D'INTERVENTO

Capo I

Definizione degli interventi edilizi

Articolo 7

Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi, definiti ai sensi dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", sono i seguenti:
 - a) "manutenzione ordinaria";
 - b) "manutenzione straordinaria";
 - c) "restauro scientifico";
 - d) "restauro e risanamento conservativo";
 - e) "ripristino tipologico";
 - f) "ristrutturazione edilizia";
 - g) "ristrutturazione urbanistica";
 - h) "demolizione";
 - i) "recupero e risanamento delle aree libere".
2. Gli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere c, d, e, f, g, h, i, sono individuati dalle Tavole cartografiche di progetto "P".
3. Gli interventi edilizi devono rispettare le eventuali disposizioni e competenze previste dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Articolo 8

Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di "manutenzione ordinaria", di cui alla lettera a) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", si riferiscono agli interventi edilizi che "riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".
2. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 4, 5, 6, 7, devono rispettare:
 - a) i disposti di cui all'Articolo 26;
 - b) le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
3. Le disposizioni di cui ai commi 4, 5, 6, 7, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 2, lettere a), b).
4. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale fino al limite del 50% delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari, quali per esempio materiali, forma e colore. Tra queste:
 - a) ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;

- b) pulitura delle facciate;
 - c) riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere;
 - d) riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
 - e) riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli.
5. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), sono ammesse opere di riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), purché siano mantenuti i caratteri originari.
6. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienico-sanitari già esistenti, sono ammesse opere di riparazione, sostituzione e parziale adeguamento.
7. Con riferimento agli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e ascensori, antincendio, antivolatili; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi), sono ammesse opere di riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti già esistenti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Articolo 9

Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di “manutenzione straordinaria”, di cui alla lettera b) dell’Allegato “Definizione degli interventi edilizi” alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”, riguardano “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso”.
2. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
- a) devono rispettare i disposti di cui all’Articolo 26;
 - b) devono rispettare le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all’Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5;
 - c) non devono dare luogo a:
 - 1. modifica del numero di unità immobiliari ovvero del numero dei piani di cui è composta l’unità edilizia, fatto salvo quanto disposto dall’Articolo 14, comma 6, lettera a);
 - 2. modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
 - 3. modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle unità immobiliari, salvo la realizzazione delle opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
3. Le disposizioni di cui ai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 2, lettere a), b), c).

4. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), sono ammesse opere di:
 - a) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
 - b) tinteggiatura;
 - c) sostituzione di infissi e ringhiere;
 - d) coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
5. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), sono ammesse opere di riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) con modifica dei caratteri originali, quali per esempio materiali, forma e colore.
6. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale esterne alle unità immobiliari, tetto), sono ammesse opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, limitate ad un massimo del 50%, di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti, limitate ad un massimo del 50%, di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali.
7. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni, sono ammesse opere di rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
8. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse opere di:
 - a) realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari, fatto salvo quanto disposto dall'Articolo 14, comma 6, lettera a);
 - b) limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
9. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienico-sanitari, sono ammesse opere di installazione ed integrazione.
10. Con riferimento agli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) sono ammesse opere di installazione di impianti tecnologici non presenti in precedenza e delle relative reti. I volumi tecnici non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dell'edificio.

Articolo 10 *Restauro scientifico*

1. Gli interventi di "restauro scientifico" riguardano gli edifici che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e per i caratteri architettonici o artistici di particolare pregio. Tali interventi sono finalizzati all'integrità materiale ed al recupero degli edifici stessi, alla protezione e conservazione della loro autenticità, alla trasmissione dei loro valori culturali .

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono regolati dalle disposizioni di cui alla lettera c) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia" e "riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di "restauro scientifico" consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 1. murature portanti sia interne che esterne;
 2. solai e volte;
 3. scale;
 4. tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali".

3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, devono rispettare i disposti di cui all'Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.

4. I caratteri e gli elementi da valorizzare nell'ambito dell'intervento di cui in epigrafe:

- a) nel caso l'immobile non sia vincolato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono documentati nell'apposita "Scheda informativa di unità edilizia" di cui all'articolo 6;
- b) nel caso l'immobile sia vincolato, vengono esplicitati nel parere emesso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio.

5. Le disposizioni di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3 e 4.

6. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

7. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla

valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

8. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
3. la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri;
4. il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

9. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni:

a) sono ammesse opere di:

1. restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari;
2. rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

b) non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

10. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse opere di restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

11. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienico-sanitari, è ammessa la realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 8 e 10.

12. Con riferimento agli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Articolo 11
Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di “restauro e risanamento conservativo” di cui alla lettera d) dell’Allegato “Definizione degli interventi edilizi” alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”, sono “rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.”

2. Gli interventi di cui in epigrafe si applicano:

- a) agli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell’insediamento storico per il loro significato tipologico che si è mantenuto totalmente o parzialmente coerente con le originarie caratteristiche;
- b) ai fabbricati di edificazione novecentesca che presentino caratteristiche architettoniche, stilistiche e ambientali di particolare interesse.

3. Gli interventi di cui in epigrafe, così come specificati ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, devono rispettare i disposti di cui all’Articolo 26 e le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all’Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.

4. Le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, si applicano solamente se non in contrasto con le disposizioni di cui al comma 3.

5. Con riferimento alle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) sono ammesse opere di ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l’impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell’edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l’impoverimento dell’apparato decorativo.

6. Con riferimento alle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) sono ammesse opere di ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l’impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell’edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è ammesso l’impoverimento dell’apparato decorativo.

7. Con riferimento agli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

a) sono ammessi:

1. opere di ripristino, consolidamento statico e modifica degli elementi strutturali nei limiti di cui agli articoli 27, 28 e 29;
2. il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei limiti di cui all’Articolo 27. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell’edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.
3. modeste integrazioni degli elementi strutturali, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d’uso, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell’edificio.

b) non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al comma 11.

8. Con riferimento alle murature perimetrali, ai tamponamenti e alle aperture esterni sono ammesse opere di:

- a) ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari;
- b) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

9. Con riferimento ai tramezzi e alle aperture interne, sono ammesse:

- a) opere di ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27 e con particolare attenzione per gli ambienti interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;
- b) modificazioni dell'assetto planimetrico, determinate da mutate esigenze funzionali e d'uso, che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei disposti di cui all'Articolo 27.
- c) le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

10. Con riferimento agli impianti ed apparecchi igienico-sanitari, sono ammesse opere di realizzazione e integrazione degli stessi, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 7 e 9.

11. Con riferimento agli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e ascensori, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) sono ammesse opere di installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Articolo 12 *Ripristino tipologico*

1. Gli interventi di "ripristino tipologico", di cui alla lettera e) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", "riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura".

2. La determinazione dell'area di sedime, della sagoma e del volume, deve uniformarsi rigidamente agli elementi storico-documentali relativi alle unità edilizie, nel rispetto di quanto statuito dal comma 1.
3. L'inserimento nell'ambiente non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell'edilizia della città antica, ma può realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto di quanto stabilito ai commi 1, 2.

Articolo 13
Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui alla lettera f) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia" riguardano "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di "ristrutturazione edilizia" sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici".
2. Gli interventi di cui al comma 1. si applicano alle unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche o tipologiche, sono compatibili con l'organizzazione del tessuto urbanistico.
3. Nei casi di "ristrutturazione edilizia" non comportante demolizione e ricostruzione, è ammessa la modifica della sagoma alle seguenti condizioni:
 - a) diminuzione del volume, così come computato ai sensi dell'Articolo 54;
 - b) traslazione del volume fino ad un massimo del 10% del volume dell'edificio esistente, così come computato ai sensi dell'Articolo 54;
 - c) divieto di realizzazione di volumi aggiuntivi, ad eccezione di quelli tecnici;
 - d) l'altezza massima non può superare l'altezza esistente dell'edificio oggetto di "ristrutturazione edilizia";
 - e) l'intervento deve proporre una copertura a falde inclinate (minimo 35%, massimo 40%).
4. Nei casi di "ristrutturazione edilizia" comportante demolizione e successiva fedele ricostruzione del fabbricato:
 - a) la modifica della sagoma è ammessa alle seguenti condizioni:
 1. realizzazione di nuovi volumi tecnici;
 2. realizzazione di opere finalizzate all'adeguamento antisismico;
 - b) la fedele ricostruzione del fabbricato non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione degli elementi formali e delle tecnologie costruttive originarie, ma può essere realizzata seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto di quanto stabilito alla lettera a).

Articolo 14
Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di “ristrutturazione urbanistica”, di cui alla lettera h) dell’Allegato “Definizione degli interventi edilizi” alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”, sono “rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”.

2. Gli interventi di cui al comma 1.:

- a) si applicano alle unità edilizie incongrue all’organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico;
- b) devono essere condotti secondo i criteri della valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici e del conseguimento di una coerenza morfologica e tipologica con il tessuto urbanistico, ricercato anche in termini di integrazione con i suoi caratteri ambientali, figurativi e materici, nel rispetto dei seguenti parametri:
 1. non devono superare le volumetrie esistenti computate ai sensi dell’Articolo 54;
 2. devono ottemperare, per quanto riguarda l’altezza dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione, ai disposti di cui all’articolo 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e non superare in ogni caso i 17 m;
 3. devono presentare una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (finestate o non finestrate) pari a m. 10,00. La disposizione si applica anche nei confronti di edifici appartenenti allo stesso lotto e alle pareti appartenenti allo stesso edificio. Nel caso di pareti non finestrate oppure aventi solo aperture di vani di servizio (quali scale, ripostigli, servizi igienici) la distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore a m. 6,00;
 4. devono presentare una distanza minima degli edifici dai confini di proprietà pari a m. 5.
 5. non devono necessariamente proporre la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici dell’edilizia della città antica, ma si possono realizzare seguendo nuovi processi tecnologici, nel rispetto dei caratteri morfologici dell’ambiente e dell’organizzazione fondiaria originaria;
 6. devono prevedere l’inserimento a cortina sui fronti stradali dei nuovi edifici, qualora questa risulti essere la caratteristica dell’isolato entro cui essi si collocano.

3. Gli interventi di cui in epigrafe comportano:

- a) la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile;
- b) il soddisfacimento della dotazione minima di spazi di parcheggio di cui all’articolo 2 della legge 24/3/1989 n. 122, corrispondente a 1 mq/10 mc;

4. Nei casi di cui al comma 3, lettera a), è ammessa la monetizzazione della quota di standard a parcheggio pubblico laddove motivi di ordine morfologico o ambientale non ne rendano possibile la realizzazione.

5. Nei casi di “ristrutturazione urbanistica” con cambio d’uso la dotazione di standard è determinata dall’applicazione congiunta di quanto previsto dal comma 3 lettera a), che configura il minimo standard richiesto, e di quanto disposto dall’Articolo 39. Alla dotazione minima di cui al comma 3

lettera a), si deve aggiungere quanto disposto dall'Articolo 39 solamente nei casi in cui dall'applicazione di tale articolo derivi uno standard in eccedenza rispetto a quello disposto dal comma 3 lettera a). In tali casi, lo standard derivante dall'applicazione del comma 3 lettera a) deve essere considerato una sola volta.

6. Sugli immobili disciplinati dal presente articolo, qualora non si intervenga in "ristrutturazione urbanistica", sono consentiti gli interventi di "manutenzione straordinaria" anche con:

- a) frazionamento di unità immobiliari;
- b) cambio d'uso.

7. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 6, il computo degli standard si effettua ai sensi del solo Articolo 39.

Articolo 15

Demolizione senza ricostruzione

1. Gli interventi di "demolizione", di cui alla lettera i) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", si riferiscono agli "interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne".

2. Gli interventi di cui al comma 1. si applicano agli edifici o loro parti che risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali della zona storica.

3. I corpi di fabbrica fisicamente distinti dall'edificio principale situati al piano terra possono essere riqualificati previa redazione di un progetto unitario, relativo alla unità minima d'intervento, che rispetti le seguenti condizioni:

- a) obbligo di riferimento alle caratteristiche costruttive dell'edificio principale;
- b) parcheggio privato come unica destinazione d'uso ammissibile;
- c) mantenimento del sedime, della linea di colmo e di gronda;
- d) divieto di realizzare aumenti di volume.

4. Nei casi di cessazione della destinazione d'uso di cui alla lettera b) del comma 3, si deve provvedere alla demolizione e sulle aree di risulta si applicano i disposti di cui all'articolo 41.

5. Per i corpi di fabbrica, non compresi al piano terra, fisicamente distinti dall'edificio principale, situati sulle coperture ovvero aggettanti dai cavedi sono ammesse opere di "manutenzione straordinaria".

Articolo 16

Recupero e risanamento delle aree libere

1. Gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", di cui alla lettera l) dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" alla Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", si riferiscono agli "interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di

intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi”.

2. Ai sensi dell'Articolo A-7 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, comma 3, lettera c), “non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici”.

Capo II **Prescrizioni generali**

Articolo 17

Requisiti degli interventi edilizi

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio deve tendere:
 - a) alla conservazione dell'assetto storicamente conformato;
 - b) alla conservazione dei caratteri architettonici degli edifici;
 - c) al miglioramento dei requisiti strutturali, igienico-ambientali, di sicurezza e accessibilità;
 - d) alla conservazione degli interventi di adeguamento antisismico eseguiti.
2. Gli elementi descritti nel quadro D della “Scheda informativa di unità edilizia” come “Elenco degli elementi e dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale” e “Altri elementi di caratterizzazione dell'edificio” devono essere oggetto di rigorosa conservazione e di particolare attenzione nella fase di progetto.

Articolo 18

Limiti volumetrici

1. Gli interventi di “restauro scientifico”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia”, non devono comportare aumento delle volumetrie preesistenti calcolate “vuoto per pieno” ai sensi dell'articolo 54.
2. Dal calcolo della volumetria di cui al comma 1, esulano i cosiddetti “volumi tecnici”, costituiti dai volumi strettamente necessari a contenere e consentire i seguenti impianti tecnologici:
 - a) i serbatoi idrici;
 - b) gli ascensori realizzati nel rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche, ivi comprese le disposizioni di cui alla legge n. 13/1989, D.M. 236/89 e collocati in corrispondenza di cavedi o cortili interni senza alterare il profilo altimetrico delle coperture, così come risultante dal prolungamento della linea di falda, mantenendo la medesima pendenza;
 - c) i vasi di espansione degli impianti termici;
 - d) le canne fumarie e di ventilazione;
 - e) le cabine elettriche.

Articolo 19
Superamento delle barriere architettoniche

1. Nell'ambito degli interventi di "restauro scientifico" e di "restauro e risanamento conservativo", i vani ascensore e montacarichi devono essere collocati all'interno dell'edificio. Se a seguito di analisi documentata l'inserimento del vano ascensore ovvero del vano montacarichi all'interno dell'edificio non risulta compatibile con le caratteristiche architettoniche, decorative e tipologiche, così come specificate nella scheda informativa di unità edilizia, ovvero con le caratteristiche strutturali, così come certificate da calcoli strutturali, può esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, con l'obbligo di osservare le seguenti condizioni:

- a) rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche, ivi comprese le disposizioni di cui alla legge n. 13/1989 e al D.M. 236/89;
- b) rispetto delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e mantenimento dei connotati di pregio architettonico dei fronti adiacenti (come, per esempio, loggiati, trifore, decorazioni, corniciature alle finestre, dipinti sottocornicione, losanghe ecc);
- c) rispetto delle modalità di intervento cui il singolo edificio è assoggettato, senza alterare il profilo altimetrico delle coperture, così come risultante dal prolungamento della linea di falda, mantenendo la medesima pendenza.

2. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", se riguardanti interi edifici, devono prevedere, in ottemperanza al dettato della legge n. 13/1989, accorgimenti tecnici atti ad assicurare idonea accessibilità alle parti comuni e alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori.

3. Gli accorgimenti di cui al comma 2 devono essere previsti anche per gli interventi di "ripristino tipologico" e di "ristrutturazione urbanistica".

4. Negli interventi di cui ai commi 2 e 3 le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni collocati in corrispondenza dei cambiamenti di direzione delle rampe, evitando di ricorrere ai gradini a "pie' d'oca".

5. I servoscala e le piattaforme elevatrici, di cui agli articoli 4.1.13 e 8.1.13 del D.M. 236/89, sono consentiti in via alternativa ad ascensori e per superare differenze di quota non superiori a m. 4;

6. Gli ascensori e i montacarichi, qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala priva di caratteri di pregio tipologico, devono essere localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Articolo 20
Demolizione di soprastrutture di epoca recente

1. Gli interventi di "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo" devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni, così come definite all'Articolo 54, edificate posteriormente all'accatastamento di primo impianto, qualora non siano state autorizzate.

Articolo 21
Superficie minima degli alloggi

1. All'interno del centro storico le unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere superficie utile non inferiore a mq 28, calcolata secondo le modalità di cui al comma 3, lett. a) dell'articolo 54, purché compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Tale superficie deve essere provvista degli spazi accessori di cui all'Articolo 24.

Articolo 22
Frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari

1. Nell'ambito degli interventi di "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo" sono ammessi frazionamenti o fusioni delle unità immobiliari alle seguenti condizioni:
- a) rispetto delle superfici minime di cui all'Articolo 26 del R.E.;
 - b) l'intervento deve permettere una sua piena riconoscibilità e reversibilità;
 - c) divieto di suddivisione di ambienti di pregio, come per esempio qualunque tipo di volta;
 - d) divieto di interruzione di affreschi e di travi e travetti di pregio (per esempio: con mensola, con incannucciato decorato, con decorazioni).
2. Gli interventi di frazionamento di cui al comma 1 sono soggetti alla corresponsione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo V "Contributo di costruzione" della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

Articolo 23
Autorimesse private

1. La realizzazione di autorimesse private è ammessa:
- a) al piano terra di immobili classificati nelle tavole cartografiche di progetto "P" come "restauro scientifico" o "restauro e risanamento conservativo", a condizione che siano ricavate senza opere murarie;
 - b) al piano terra di immobili classificati nelle tavole cartografiche di progetto "P" come "ristrutturazione edilizia", con o senza opere murarie.
2. Ai fini dell'applicazione del comma 1 non è considerabile opera muraria la sostituzione del serramento laddove rimangano invariate le dimensioni dell'apertura esistente.
3. Con riferimento agli immobili classificati nelle tavole cartografiche di progetto "P" come "ristrutturazione edilizia", è ammessa la realizzazione di autorimesse private completamente interrato, collocabili nel sottosuolo dell'edificio ovvero dell'area di pertinenza.
4. Ai sensi dell'Articolo 9 della Costituzione e dell'Articolo 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", costituenti disposti precettivi inderogabili dagli strumenti urbanistici locali e dai regolamenti edilizi vigenti, la possibilità di realizzare autorimesse private in applicazione dell'Articolo 9 della L. 122/1989 deve sottostare al rispetto delle seguenti condizioni di tutela del centro storico, quale parte del territorio comunale che, ai sensi dell'Articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, riveste "carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale":

- a) obbligo di conservazione degli elementi di pregio rilevati e localizzati dalle “Schede di unità edilizia”;
- b) divieto di abbattimento ovvero modifica dei solai voltati;
- c) divieto di modifica delle facciate visibili da spazi pubblici per edifici soggetti a “restauro scientifico” o a “restauro e risanamento conservativo” appartenenti alla categoria A e B dello stato di fatto A2;
- d) divieto di alterazione di cavedi o cortili interni agli edifici soggetti a “restauro scientifico” o a “restauro e risanamento conservativo”.

Articolo 24

Spazi accessori alle unità immobiliari ad uso abitativo

1. Gli interventi edilizi che comportino aumento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo, devono prevedere idonei spazi accessori da adibire a cantine o sottotetti in numero pari a quello dei nuovi alloggi progettati, ferma restando la dotazione di spazi accessori delle unità immobiliari esistenti.
2. È ammessa la realizzazione di spazi accessori all'interno delle unità immobiliari alle seguenti condizioni:
 - a) carenza di cantine o sottotetti;
 - b) per una superficie non inferiore a mq 3, da considerare aggiuntiva rispetto alla superficie minima degli alloggi di cui all'Articolo 21.

Capo III Modalità d'intervento

Articolo 25

Assetto dei fronti degli edifici

1. Gli interventi di cui in epigrafe devono rispettare:
 - a) i disposti di cui all'Articolo 26;
 - b) le indicazioni degli allegati alle norme tecniche di attuazione, di cui all'Articolo 2, lettera b), punti 1., 2., 3., 4., 5.
2. Nell'ambito degli interventi di “restauro scientifico” e di “restauro e risanamento conservativo” è ammissibile la variazione dei fronti esterni principali e laterali rispetto allo spazio pubblico alle seguenti condizioni:
 - a) le modifiche devono riguardare esclusivamente il ripristino delle aperture preesistenti e devono essere armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente;
 - b) deve essere dimostrato, mediante analisi stratigrafica del costruito, che il materiale di tamponamento è di fattura industriale.
3. Sui fronti interni dei fabbricati soggetti agli interventi di “restauro e risanamento conservativo”, oltre al ripristino delle aperture preesistenti di cui al comma 2 e nel rispetto dei disposti del comma 4 e dell'Articolo 54, possono essere apportate:

- a) modifiche alla finestratura esistente per uniformarla ai caratteri o alle dimensioni degli elementi originari superstiti o per conferire al prospetto medesimo caratteri di unitarietà;
 - b) nuove aperture nel rispetto dell'assetto compositivo del fronte;
4. Nel caso di edifici appartenenti alle categorie A o B dello stato di fatto A2 non è ammessa la realizzazione di porte-finestre.
5. È ammessa la realizzazione di balconi sui fronti degli edifici soggetti a "ristrutturazione" nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) aggetto massimo pari a 30 cm;
 - b) rispetto dei disposti di cui all'Articolo 54;
 - c) nel caso di fronte esterno, la collocazione dei balconi deve rispettare un'altezza minima di 4 metri misurati come differenza tra la quota dell'intradosso del solaio del balcone e la quota media del marciapiede stradale antistante il lotto.
6. Le modifiche delle bucatore esistenti al piano terra di edifici soggetti a "restauro scientifico" o a "restauro e risanamento conservativo" sono ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) devono essere ricomprese all'interno delle aperture esistenti;
 - b) devono essere congruenti ai caratteri morfologici delle bucatore di facciata;
 - c) devono essere realizzate rispettando un arretramento di almeno 5 cm rispetto al filo della facciata;
 - d) devono essere realizzate evitando l'uso di muratura e ricorrendo solo all'utilizzo di serramenti in legno o rame o ferro, con esclusione di vetri a specchio;
 - e) divieto di utilizzo di scuri o persiane.
7. Nei casi di edifici in origine a faccia a vista gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) utilizzo del metodo del cuci-scuci, con utilizzo dello stesso materiale avente caratteristiche simili all'esistente per forma e dimensioni, evitando ogni apprezzabile alterazione del complessivo aspetto esteriore;
 - b) utilizzo nelle connessioni di una malta analoga per composizione a quella originale;
 - c) lavorazione dei giunti con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

Articolo 26
Finiture dei fronti degli edifici

1. La disciplina inerente alle finiture dei fronti si articola nelle disposizioni riguardanti:
 - 1.1. intonaci;
 - 1.2. coloriture;
 - 1.3. vetrine, insegne, tende, contenitori espositivi;
 - 1.4. elementi di finitura aggettanti;
 - 1.5. tettoie;
 - 1.6. serramenti d'oscuramento esterni;
 - 1.7. porte e portoni;
 - 1.8. elementi tecnologici;
 - 1.9. altri elementi di facciata.

Gli interventi di cui in epigrafe devono mantenere gli elementi di pregio elencati nell'Allegato 3 "Fronti vincolati" e nell'Allegato 4 "Vetrine vincolate".

1.1. Intonaci

1.1.1. Negli edifici soggetti a "restauro scientifico" e a "restauro e risanamento conservativo" è necessario conservare, mediante pulitura e fissaggio, gli intonaci esistenti di malta di calce rappresentanti la patina storica dell'edificio a meno che il loro degrado non risulti irreversibile. Le eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghi a quelli degli intonaci storici conservati.

1.1.2. Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti di cui al comma 1.1.1., è ammesso il loro rifacimento nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) rispetto delle decorazioni esistenti e utilizzo delle medesime tecniche e materiali della tradizione;
- b) rispetto del comma 1.1.3;
- c) utilizzo di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia;
- d) divieto di utilizzare:
 1. malte cementizie anche laddove conglomerate con ghiaietto di varia granulometria;
 2. intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi genere;

1.1.3. Negli edifici soggetti a "restauro scientifico" e a "restauro e risanamento conservativo" gli intonaci non devono essere distesi a piombo con guide, ma devono seguire l'andamento delle murature.

1.1.4. Non è consentito ridurre, anche parzialmente, a faccia a vista edifici o parti di essi (per esempio, cornici, cornicioni, strombature di portoni, comignoli, voltini ad arco di porte e finestre, elementi strutturali come per esempio archi di scarico, pietra da taglio, travi in legno) che si presentino intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originario.

1.1.5. Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

1.1.6. Nel caso in cui il paramento murario sia trattato con la tecnica della sagramatura, o altri trattamenti tradizionali (quali, per esempio, la velatura), deve essere operato il consolidamento delle parti superstiti con integrazione di quelle mancanti. In presenza di superfici sagramate la pulitura può essere eseguita in modo leggero escludendo sempre l'impiego di sabbiature.

1.1.7. Nei casi di rifacimento, integrazioni o manutenzione degli intonaci, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutti i prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via, comprese le superfici delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.

1.1.8. Nel caso di lacune di lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come per esempio cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, è obbligatoria la ricomposizione nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) deve interessare l'intero modulo costitutivo della trama;
- b) utilizzo di malta composta dagli stessi componenti di quella originale;
- c) utilizzo di modine dal profilo identico alle modanature esistenti.

1.1.9 L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci deve avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento rilevante dell'evoluzione storica dell'edificio.

1.1.10. Gli interventi di "restauro scientifico" e di "restauro e risanamento conservativo" devono prevedere l'eliminazione di una eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

1.2. Coloriture

1.2.1. Sugli edifici soggetti a "restauro scientifico" o a "restauro e risanamento conservativo" è ammesso l'utilizzo di:

- a) coloriture ad affresco, con intonaci colorati in pasta;
- b) tinteggio a calce;
- c) tinteggio a tempera;
- d) tinteggio a base di silicati, preferibilmente steso a velatura e non coprente.

1.2.2. In nessun tipo di intervento edilizio è ammesso l'impiego di tinteggi al quarzo ovvero plastici.

1.2.3. La scelta dei colori da utilizzare nella coloritura dei prospetti:

- a) deve essere riferita alla gamma di colori riconducibili alle "terre".
- b) deve essere riferita alle tracce di coloritura originale reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione storica archivistico-iconografica comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, è necessario provvedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura, valutando al contempo la rilevanza che, in virtù del colore, l'edificio viene ad assumere nel contesto in cui è inserito.

1.2.4. In presenza di edifici accorpati, è necessario il rispetto dei seguenti criteri:

- a) quando l'accorpamento risulti chiaramente leggibile anche esternamente (con diversificazione degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terreni, diversa altezza dei fabbricati ecc.), si devono utilizzare due colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà;
- b) la colorazione deve essere unica quando l'edificio conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, così come evidenziata nelle tavole cartografiche dello stato di fatto "A.2 - categorie tipologiche", anche se lo stesso edificio risulta frazionato in termini di proprietà.

1.2.5. Qualora gli edifici vengano reintonacati è sempre prescritto che su di essi vengano realizzate le relative tinteggiature.

1.2.6. Nei casi di coloritura di una facciata visibile dalla pubblica via, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso anche a tutti i restanti prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via.

1.3. Vetture, insegne, tende, contenitori espositivi

1.3.1. L'Allegato 4 "Vetture vincolate" elenca le vetture vincolate in quanto fornite di parametri ed elementi di arredo pregevoli sotto il profilo storico e artistico, di cui si prescrive la conservazione. Le vetture vincolate sono suddivise in vetture di valore storico-artistico e vetture di valore ambientale. Gli interventi consentiti per le vetture di valore storico artistico sono così definiti:

- a) restauro finalizzato alla conservazione e al ripristino filologico delle parti che presentino un forte degrado dei materiali originali;

- b) manutenzione volta alla riparazione e al tinteggio, senza modificazioni dei materiali esistenti, degli elementi di vetrina, quali ad esempio le insegne e le chiusure.
- c) sostituzione di vetri e cristalli nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche degli elementi storici;
- d) manutenzione dell'apparato di illuminazione.

1.3.2. Gli interventi consentiti per le vetrine di valore ambientale devono essere finalizzati alla conservazione dei caratteri salienti dell'immagine della vetrina, per esempio attraverso il mantenimento dei materiali e della partizione, con la possibilità di arretramenti diversi da quelli esistenti.

1.3.3. Per le vetrine non vincolate sono consentite operazioni di sostituzione e rifacimento degli elementi esistenti, anche con modificazione dell'attuale andamento, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) utilizzo di materiali tradizionali (ferro e vetro o legno);
- b) divieto di utilizzare chiusure a saracinesca ed elementi di chiusura in ferro;
- c) è ammessa la possibilità di utilizzare cancelli in ferro con andamento complanare alla facciata nei casi in cui la collocazione della vetrina:
 - 0. sia arretrata rispetto alla facciata;
 - 1. determini uno spazio percorribile.

Sono fatti salvi gli elementi di chiusura delle vetrine storicamente consolidati, come per esempio gli elementi di chiusura in legno agganciati ad asole.

1.3.4. In ottemperanza alla normativa sulle barriere architettoniche riguardante gli accessi, ivi comprese le relative disposizioni di cui alla legge n. 13/1989 e al D.M. 236/89, ogni intervento di rifacimento delle vetrine deve rispettare le seguenti condizioni:

- a) gli eventuali dislivelli presenti non devono superare 2,5 cm e il relativo spigolo deve essere arrotondato;
- b) l'eventuale rampa di accesso necessaria deve essere caratterizzata da pendenza non superiore al 8%;
- c) nel caso non si possano rispettare i disposti di cui ai commi a), b), è ammessa la possibilità di collocare in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata, a un'altezza da terra di cm. 90, al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità.

1.3.5. Nei negozi soggetti a nuova sistemazione la collocazione delle insegne è soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le insegne devono assumere andamento complanare al piano di facciata con posizionatura nelle aperture corrispondenti alle vetrine, o ai vani porta di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato;
- b) le insegne non devono occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico, architettonico, tipologico che caratterizzano la facciata, quali per esempio gli stipiti o le cornici delle aperture;
- c) le insegne non devono essere collocate nelle lunette sovrapporta o finestre munite di inferriate;
- d) è ammessa la collocazione dell'insegna sopra la vetrina con sporgenza massima di 5 cm. nei casi di controsoffittatura esistente del locale;
- e) nel caso di insegne luminose, devono essere osservate le seguenti condizioni:
 - 1. è obbligatoria l'illuminazione indiretta non ottenuta da fari o faretti;
 - 2. è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore;

- f) il bordo inferiore dell'insegna deve essere, in ogni suo punto, ad una quota non inferiore di 1,5 m rispetto alla quota media del marciapiede stradale antistante;
 - g) la scelta dei colori è condizionata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - 1. compatibilità con l'aspetto cromatico dell'intera facciata;
 - 2. divieto di usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale;
 - h) è ammessa la collocazione di insegne a bandiera ovvero stendardi, nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera i), nei seguenti casi: alberghi, ristoranti, farmacie, cinema e tabacchi;
 - i) la collocazione di insegne a bandiera ovvero stendardi, di cui alla lettera h), deve rispettare le seguenti condizioni:
 - 1. altezza minima del bordo inferiore di 3 metri dalla quota media del marciapiede stradale antistante;
 - 2. obbligo di utilizzo di una struttura metallica;
 - 3. sporgenza dal filo della facciata non superiore a 1 metro;
 - 4. nel caso delle insegne devono essere rispettati i modelli di cui all'Allegato 5 "Modelli per la realizzazione delle insegne e dei chioschi".
- 1.3.6. Le tende aggettanti devono rispettare le seguenti disposizioni:
- a) devono essere applicate solo al pianoterra a servizio delle vetrine;
 - b) devono essere collocate all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e il loro andamento non deve nascondere elementi di facciata di pregio architettonico-decorativo, come per esempio gli eventuali sopraluce;
 - c) non devono essere del tipo "a cappottina", ma a teli a falda tesa e, ove possibile, con meccanica dell'impianto richiudibile.
 - d) non devono sporgere, in larghezza, oltre i 15 cm circa per parte dal filo esterno della vetrina;
 - e) l'oggetto massimo consentito non può superare 3,5 m dal filo di facciata, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - 1. sui marciapiedi aventi larghezza inferiore a m 2,50 vi deve essere una distanza minima di m 0,40 tra il bordo esterno della tenda e la verticale innalzata dalla cordatura dei marciapiedi;
 - 2. sui marciapiedi aventi larghezza uguale o superiore a m 2,50 vi deve essere una distanza minima di m 1,20 tra il bordo esterno della tenda e la verticale innalzata dalla cordatura dei marciapiedi;
 - f) nel caso di portici, le tende devono:
 - 1. essere esclusivamente verticali;
 - 2. essere collocate all'interno della parete frontale del portico;
 - 3. limitarsi alla lunetta.
 - g) il materiale impiegato deve essere esclusivamente tessuto, anche plastificato purché non lucido, con colorazione in tinta unita che si armonizzi con il fronte dell'edificio;
 - h) i lembi inferiori devono essere tenuti ad almeno m 2,10 dal suolo;
 - i) negli edifici che prospettano sulla stessa piazza le tende devono essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza, materiale, apparato cromatico.
- 1.3.7. È ammessa la collocazione di tende non aggettanti nel caso di piani superiori al piano terra.
- 1.3.8. Contenitori espositivi (bacheche, vetrinette), fioriere, distributori automatici
- 1.3.8.1. I contenitori espositivi di cui in epigrafe devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) per aggetti fino a 0,20 m deve essere assicurato un passaggio di almeno 0,90 m;
 - b) per aggetti superiori a 0,20 m e comunque inferiori a 0,40 m deve essere assicurato un passaggio di almeno 1,50 m;
 - c) devono essere realizzati nello stesso materiale e colore della vetrina ovvero dei serramenti presenti sulla stessa facciata al piano terra;
 - d) devono essere collocati ad altezza non superiore a quella della vetrina ovvero dei serramenti presenti sulla stessa facciata al piano terra.
- 1.3.8.2. Le fioriere devono rispettare le seguenti condizioni:
- a) l'altezza massima da terra non deve superare 1,20 m;
 - e) per spessori fino a 0,20 m deve essere assicurato un passaggio di almeno 0,90 m;
 - b) per spessori superiori a 0,20 m e comunque inferiori a 0,40 m deve essere assicurato un passaggio di almeno 1,50 m;
 - c) devono essere realizzate con forme e materiali tradizionali quali legno trattato, cotto, cemento colorato o in pasta pigmentata, lamiera di rame, piombo, acciaio non lucido, ferro verniciato in grigio micaceo. E' vietato l'uso di fioriere in materiale plastico.
- 1.3.8.3. È ammessa l'installazione di distributori automatici a condizione che non aggettino dal filo esterno della vetrina.

1.4. Elementi di finitura aggettanti

1.4.1. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame a sezione circolare nei seguenti casi:

- a) edifici classificati a "restauro scientifico";
- b) edifici classificati a "restauro e risanamento conservativo";
- c) edifici classificati a "ristrutturazione", se visibili da spazio pubblico.

1.4.2. Le mensole di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono essere trattate con criteri di restauro conservativo. Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite, seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali. In particolare è vietato l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come, per esempio, travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) o solette di c. a. (anche se intonacate).

1.4.3. Le copertine a protezione di parti aggettanti delle facciate devono essere realizzate in rame o in piombo nei casi di cui alle lettere a), b), c) del comma 1.4.1.

1.4.4. I pluviali devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi;
- b) in presenza degli aggetti di cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo;
- c) devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue;
- d) nel caso di facciata insistente su spazi pubblici, la parte terminale del pluviale deve essere posizionata sotto traccia per metri 3,5 e raccordata alla fognatura comunale.

1.4.5. È consentito il nuovo posizionamento di canne fumarie alle seguenti condizioni:

- a) collocazione interna agli edifici;
- b) collocazione su fronti interni non visibili da spazio pubblico;
- c) collocazione ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;

- d) nei casi documentati in cui non sia possibile il rispetto dei disposti di cui alle lettere a), b), c), le canne fumarie devono essere realizzate in rame.

1.4.6. Nel “restauro scientifico” e nel “restauro e risanamento conservativo” delle facciate è necessario il mantenimento di forma, dimensione e materiali degli elementi decorativi, quali, per esempio: cornici, lesene, marcapiani, pluviali in pietra e in marmo, cornicioni.

1.4.7. Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo servendosi di un apposito modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.

1.4.8. Nei davanzali è consigliabile l’uso dei seguenti elementi della tradizione: cotto, arenaria, lucerna, serizzo, con obbligo del gocciolatoio.

1.5 Tettoie

1.5.1. È ammesso l’inserimento di tettoie negli interventi di “ristrutturazione edilizia” e di “restauro e risanamento conservativo” nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) collocazione nei fronti interni;
- b) in presenza di tipologia a ballatoio non provvista di protezione da agenti atmosferici;
- c) realizzazione in strutture leggere a sbalzo in ferro e vetro.

1.6. Serramenti d’oscuramento esterni

1.6.1. Nel caso di rifacimento dei serramenti d’oscuramento esterni, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) devono essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a scuro o a persiana con stecche di sezione poligonale, uniformandole se di foggia diversa;
- b) il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici non trasparenti;
- c) non è ammesso l’uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, a meno che non siano previste nell’impianto originario dell’edificio;
- d) non è ammesso l’uso esterno di veneziane;
- e) la colorazione deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata;
- f) tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità.

1.7 Porte e portoni

1.7.1. Porte e portoni di legno degli edifici soggetti a “restauro scientifico” e “restauro e risanamento conservativo” devono essere oggetto di manutenzione e restauro. In caso di estremo degrado di porte o portoni in legno o quando essi siano stati profondamente alterati, ovvero sostituiti anche con altri materiali, è necessario ripristinare l’uso del legno, utilizzando forme della tradizione locale come, per esempio, l’impiego di doghe orizzontali.

1.7.2. La colorazione degli infissi di porte e portoni deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

1.7.3. Negli interventi di “restauro scientifico” e “restauro e risanamento conservativo” riguardanti l’intera facciata, devono essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant’altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell’edificio.

1.7.4. La ferramenta degli infissi deve essere preferibilmente realizzata in conformità a quella tradizionale.

1.8. Elementi tecnologici

1.8.1. La collocazione dei pannelli solari è ammessa:

- a) sulle falde delle coperture inclinate non prospicienti la pubblica via antistante l'edificio;
- b) sulle coperture piane.

1.8.2. La collocazione di impianti tecnologici a vista (condizionatori, impianti per telefonia mobile e simili) è ammessa:

- a) nei prospetti posteriori, nel caso di condizionatori;
- b) nei prospetti dei fabbricati esclusivamente all'interno delle bucaure e dei balconi esistenti, nel caso di condizionatori;
- c) sulle falde delle coperture inclinate non prospicienti la pubblica via antistante l'edificio;
- d) in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura, alle seguenti condizioni:
 - 1. schermatura dell'impianto tecnologico tramite idonee grigliature che sostituiscano il manto di copertura mantenendone quote e pendenza;
 - 2. dimensionamento del vano includente l'impianto tecnologico delle dimensioni strettamente necessarie a contenere lo stesso impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;
- e) sulle coperture piane a condizione che siano opportunamente occultati da appositi manufatti verticali che rispettino le seguenti caratteristiche:
 - 1. siano in muratura ovvero in metallo;
 - 2. siano delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;
 - 3. siano addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore. Ove ciò non fosse possibile, devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità dalla pubblica via e dai manufatti circostanti e a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante.

1.8.3. Nei casi di "restauro scientifico" o di "restauro e risanamento conservativo" di facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata e, nel contempo, occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

1.8.4. I criteri guida cui conformarsi nell'ambito dell'applicazione dei disposti di cui al comma 1.8.3. sono così definiti:

- a) utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali similari, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;
- b) posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata;

- c) posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista. In questo caso, i cavi devono essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- d) rispetto assoluto delle presenze di dipinti murali e di decorazioni plastiche.

1.8.5. La collocazione delle antenne televisive e di quelle paraboliche deve essere preferibilmente effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) in numero non superiore ad una per ogni corpo scala;
- b) collocazione sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura;
- c) distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;
- d) l'installazione dell'antenna televisiva e della parabola deve essere effettuata sulla falda interna e non su quella prospiciente la pubblica via.

1.9. Altri elementi di facciata

1.9.1. Elementi in ferro battuto di rifinitura

1.9.1.1. È vietato rimuovere tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata come, per esempio, inferriate, ringhiere, cancelli e cancellate, sopraluce e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc..

1.9.1.2. In caso di documentato degrado degli elementi di cui al comma 1.9.1.1., è ammessa la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.

1.9.2. Campanelli, citofoni e videocitofoni.

1.9.2.1 L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, è ammessa la collocazione in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi come stipiti in materiale lapideo.

1.9.2.2. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati ed essere realizzati con i seguenti materiali: ottone, ferro, rame, materiale lapideo.

1.9.3. Cassette postali

1.9.3.1. Le cassette postali devono preferibilmente trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

1.9.4. Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

1.9.4.1. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) avere dimensioni e foggia tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio;
- b) non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata;
- c) essere realizzati in ferro, ottone, metalli satinati, plexiglas come supporto a lettere metalliche.

Articolo 27
Assetto delle strutture verticali

1. Gli interventi volti a migliorare l'organizzazione del sistema resistente devono considerare sia l'assetto fondazionale dell'edificio, sia la reciproca coesione fra i suoi singoli elementi strutturali.
2. Negli interventi di "restauro scientifico" e di "restauro e risanamento conservativo", ai fini della realizzazione di nuove aperture ovvero di nicchie, è consentita la demolizione della muratura portante fino a un massimo del 50% dell'intervallo compreso tra le due più vicine ammorsature.
3. In presenza di ambienti interni caratterizzati da elementi architettonici e decorativi di pregio, quali per esempio volte e affreschi, è ammesso l'inserimento di strutture verticali purché caratterizzate da riconoscibilità e piena reversibilità.
4. Negli interventi di "restauro scientifico" e di "restauro e risanamento conservativo" è ammesso il tamponamento delle porte di accesso al vano scala, a condizione:
 - a) che sia resa visibile l'impronta dei varchi originari mediante realizzazione di un tamponamento a rincasso non inferiore a cinque centimetri;
 - b) che vengano mantenute inalterate in loco eventuali modanature o decorazioni originarie.
5. In tutti i casi di modifica delle strutture verticali, portanti o non portanti, il progettista e il direttore dei lavori devono effettuare una verifica di carattere strutturale sull'edificio.

Articolo 28
Interventi sui solai e sulle strutture portanti di copertura

1. Le opere di consolidamento o sostituzione riguardanti solai ovvero strutture portanti di copertura devono attuarsi nel rispetto delle tecniche costruttive proprie degli elementi strutturali oggetto di intervento.
2. Gli interventi di cui in epigrafe, riguardanti gli edifici soggetti a "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo", hanno l'obbligo di mantenimento ovvero ricollocazione in situ dei medesimi orizzontamenti lignei esistenti, fatto salvo i disposti di cui ai commi 3, 4.
3. Qualora una relazione di calcolo strutturale motivi l'indispensabile sostituzione dei solai e delle strutture portanti di copertura, quali ad esempio le capriate, il loro rifacimento deve riprendere le originarie tecnologia e orditura.
4. In presenza di luci superiori a 6 metri, ovvero qualora con una relazione di calcolo strutturale si dimostri l'inadeguatezza dei solai e delle strutture portanti di copertura per tecnologia, materiali e dimensioni, è ammesso esclusivamente l'utilizzo di travi in ferro nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) con riferimento ai solai, sostituzione o affiancamento di travi ovvero travetti per una parte non prevalente;
 - b) con riferimento alle strutture portanti di copertura, sostituzione dell'orditura primaria ad esclusione dei travetti e delle capriate.

Articolo 29
Altezza dei vani

1. Per gli edifici soggetti a “restauro scientifico” e “restauro e risanamento conservativo” è ammesso il mantenimento degli usi legittimati esistenti in vani con altezze inferiori a quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio nei casi in cui tali altezze siano determinate dall’assetto originario dell’edificio.
2. Nel caso di intervento di “restauro e risanamento conservativo” è ammessa la traslazione dei solai alle seguenti condizioni:
 - a) assenza di elementi di pregio, quali per esempio: volte, travature mensolate, dipinti, controsoffitto con incannucciato decorato, elementi lignei dipinti, mensole sagomate, decorazioni pittoriche, cassettonati, travetti a toro;
 - b) assenza di intersezione di vani finestra o balconi;
 - c) rispetto delle seguenti altezze minime, misurate fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del solaio o dell'eventuale controsoffitto:
 1. di m. 2,70, per i locali di categoria A1;
 2. di m. 3,20, per i locali di categoria A2.
3. L’intervento di cui al comma 2. non deve comportare:
 - a) la realizzazione di davanzali interni con altezza inferiore a cm. 80 dalla quota di pavimento del vano corrispondente;
 - b) l’intersezione delle bucatore dei fronti.
4. Nei casi di “restauro e risanamento conservativo” è ammessa l’abolizione totale o parziale dell’ultimo solaio esclusivamente se privo degli elementi di pregio di cui alla lettera a) del comma 2.
5. Negli interventi di “restauro e risanamento conservativo” l’inserimento di solai è ammesso nel caso di ripristino del solaio originale supportato da documentazione storica archivistico-iconografica.
6. L’inserimento di solai di cui al comma 5 deve garantire le seguenti altezze minime, misurate fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del solaio o dell'eventuale controsoffitto:
 - a) di m. 2,70, per i locali di categoria A1;
 - b) di m. 3,20, per i locali di categoria A2.
7. Nel caso di traslazione ovvero inserimento di solai la corresponsione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, di cui al Titolo V “Contributo di costruzione” della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”, è dovuta:
 - a) negli edifici soggetti a “ristrutturazione edilizia”;
 - b) negli edifici soggetti a “restauro e risanamento conservativo”, nei casi di incremento di superficie utile.
8. La realizzazione di soppalchi è consentita in vani a copertura orizzontale o voltata aventi altezza media non inferiore a m. 4,50 o in sottotetti con altezza media non inferiore a m. 4,00, a condizione che l'altezza sotto il soppalco, computata tra il pavimento e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco, presenti altezza tale da permettere almeno la realizzazione di locali di tipo S, di cui all’Articolo 26 del Regolamento Edilizio.
9. Le altezze minime, computate tra il pavimento e il punto più basso dell’intradosso del solaio, dei locali ottenibili sopra il soppalco sono così definite:
 - a) per i soppalchi collocati nel sottotetto:

1. m. 2,40 per i locali di categoria A.1;
 2. m. 2,20 per i locali di categoria S;
 3. inferiore a m. 2,20 per depositi occasionali.
- b) per i soppalchi non collocati nel sottotetto:
1. m. 2,70 per i locali di categoria A.1;
 2. m. 3,20 per i locali di categoria A.2;
 3. m. 2,30 per i locali di categoria S;
 4. inferiore a m. 2,30 per depositi occasionali;
 5. m. 2,00 per cantine.
10. L'introduzione di soppalchi, nel caso determinino superficie utile, è soggetta alla corresponsione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo V "Contributo di costruzione" della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".
11. Negli edifici classificati nelle categorie A e B della tavola A.2 della presente Disciplina particolareggiata la superficie dei soppalchi, con esclusione della scala di accesso, non deve superare un terzo di quella del vano soppalcato.
12. Negli edifici non disciplinati dal comma 11 la superficie dei soppalchi, con esclusione della scala di accesso, non deve superare la metà del vano medesimo.
13. Negli edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia" la superficie dei soppalchi non deve rispettare le condizioni di cui ai commi 11 e 12.
14. Il soppalco non deve intersecare le bucatore dei fronti e, nel caso di unico affaccio, deve iniziare dalla parete opposta a quella finestrata.

Articolo 30 *Rifacimento dei corpi scala*

1. Negli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo" è consentito il rifacimento della scala di cui in epigrafe al verificarsi congiunto delle seguenti condizioni:
 - a) situazione di grave insufficienza statica opportunamente documentata da relazione di calcolo strutturale;
 - b) pendenza media delle rampe superiore al 75%, determinata dal rapporto tra alzate e pedate;
 - c) mancanza di caratteri di pregio costruttivo, architettonico e decorativo come, per esempio:
 1. elementi lignei dipinti e mensole sagomate nei casi di scala lignea;
 2. volte nei casi di scala in muratura;
 3. gradini a sbalzo nei casi di scale in pietra.
2. Il rifacimento della scala di cui al comma 1 deve rispettare le seguenti condizioni:
 - a) mantenimento della ubicazione e della dimensione del vano scala originario, così come risultante dalla documentazione storica archivistico-iconografica ovvero dall'accatastamento di primo impianto;
 - b) diminuzione o mantenimento della pendenza preesistente.
3. Negli edifici soggetti a "restauro e risanamento conservativo", nel rispetto delle caratteristiche del vano scala originario e delle condizioni di cui comma 1, sono ammessi:

- a) il rifacimento della scala, collegante l'ultimo piano con il sottotetto, da una a due rampe finalizzato alla diminuzione della pendenza, nei casi di presenza di scala a una rampa con pendenza media superiore al 75%;
 - b) l'abolizione delle rampe dell'ultimo piano.
4. La realizzazione della struttura portante delle scale deve essere effettuata utilizzando ferro o legno, fatti salvi i casi di cui al comma 5.
5. È ammesso l'utilizzo di strutture portanti in calcestruzzo armato solo se giustificato da necessità statiche opportunamente documentate da relazione di calcolo strutturale.

Articolo 31

Collegamenti interni alle unità immobiliari

1. Negli edifici soggetti a “restauro scientifico” e a “restauro e risanamento conservativo” è consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni alle unità immobiliari solamente se il solaio non presenta elementi di pregio, quali per esempio: volte, travature mensolate, dipinti, controsoffitto con incannucciato decorato, elementi lignei dipinti, mensole sagomate, decorazioni pittoriche, cassettonati, travetti a toro.
2. È consentito il collegamento orizzontale fra unità immobiliari poste in edifici attigui soggetti a “restauro e risanamento conservativo”, alle seguenti condizioni:
- a) rispetto delle disposizioni dettate all'articolo 27;
 - b) mantenimento delle caratteristiche decorative, costruttive, tipologiche e architettoniche di pregio;
 - c) l'intervento non deve interessare più di due edifici, anche in tempi successivi.

Articolo 32

Abitabilità dei sottotetti

1. All'interno del centro storico sono consentiti alloggi nei sottotetti nel rispetto delle norme di cui agli articoli 28 e 30 dell'allegato n. 5 “Regolamento edilizio” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.
2. Negli interventi di “restauro scientifico” è ammesso il raggiungimento dei rapporti illuminanti previsti dagli articoli 28 e 30 dell'allegato n. 5 “Regolamento edilizio” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio mediante l'inserimento di lucernari complanari;
3. Negli interventi di “restauro e risanamento conservativo” è ammesso il raggiungimento dei rapporti illuminanti previsti dagli articoli 28 e 30 dell'allegato n. 5 “Regolamento edilizio” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio mediante:
- a) l'inserimento di lucernari complanari;
 - b) modifiche di facciata, nel rispetto dell'Articolo 25;
 - c) la realizzazione di terrazzini alle seguenti condizioni:
 - 1. con dimensione complessiva non superiore all'8% della superficie utile del sottotetto recuperato ai fini abitativi e per una superficie non eccedente i 6 mq per ciascun terrazzino;

2. l'inizio del taglio del tetto deve distare almeno m. 2,00 dalla estremità della gronda;
 3. il terrazzo non deve essere visibile dalla pubblica via antistante l'edificio.
4. Negli interventi di "ristrutturazione edilizia" il raggiungimento dei rapporti illuminanti previsti dagli articoli 28 e 30 dell'allegato n. 5 "Regolamento edilizio" del Regolamento Urbanistico ed Edilizio è ammesso attraverso:
- a) l'inserimento di lucernari complanari;
 - b) modifiche di facciata nel rispetto dell'Articolo 25;
 - c) la realizzazione di terrazzini alle seguenti condizioni:
 1. con dimensione complessiva non superiore all'15% della superficie utile del sottotetto recuperato ai fini abitativi e per una superficie non eccedente i 10 mq per ciascun terrazzino;
 2. l'inizio del taglio del tetto deve distare almeno m. 2,00 dalla estremità della gronda;
 3. il terrazzo non deve essere visibile dalla pubblica via antistante l'edificio.

Articolo 33 *Coperture*

1. Negli edifici soggetti ad intervento di "restauro scientifico" o "restauro e risanamento conservativo" sono prescritti la conservazione dell'attuale assetto di copertura ovvero il ripristino della copertura originale solamente se supportato da documentazione storica archivistico-iconografica.
2. Qualora si renda necessario procedere alla sostituzione delle strutture di copertura, il loro rifacimento deve avvenire secondo i criteri di cui all'articolo 28, con l'obbligo del mantenimento della linea di colmo e di gronda.
3. Nei casi di cui al comma 2, con esclusione degli interventi di "restauro scientifico", è ammessa la correzione di palesi errori, ovvero di problemi costruttivi, tramite la traslazione della linea di colmo, alle seguenti condizioni:
 - a) presentazione di relazione strutturale e tecnico-documentale illustrante la dimostrazione della necessità di traslare la linea di colmo;
 - b) obbligo di mantenere inalterata la quota della linea di colmo;
 - c) obbligo di non variare ogni altra caratteristica e componente della copertura;
 - d) obbligo di conservare inalterato l'aspetto architettonico della copertura e, quindi, dell'intero edificio.
4. Nel caso di coibentazione, nel rispetto dei disposti di cui alla Legge 10/1991, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura senza che tale intervento determini aumento del volume edilizio alle seguenti condizioni:
 - a) limite massimo dello spostamento di cm 15;
 - b) mantenimento o diminuzione della quota d'imposta dell'orditura primaria o secondaria del tetto;
 - c) mantenimento della pendenza originaria;
 - d) mantenimento della forma e delle dimensioni del canale di gronda.
5. I manti di copertura degli edifici soggetti a "restauro scientifico" e "restauro e risanamento conservativo" devono essere realizzati in coppi in laterizio.

6. I disposti di cui al comma 5 trovano applicazione anche nel caso siano presenti materiali di copertura incongrui, quali per esempio tegole in materiale diverso dal laterizio, o tegole in laterizio di tipo piano come, per esempio, marsigliesi, portoghesi, olandesi, alla romana.

Articolo 34
Chioschi

1. La realizzazione dei chioschi è configurabile nell'ambito degli elementi di arredo non soggetti a titoli abilitativi (Denuncia di Inizio di Attività o Permesso di costruire) e deve conformarsi al rispetto dei seguenti criteri:

- a) nei casi di occupazione di suolo pubblico, acquisizione del relativo permesso di occupazione;
- b) fideiussione a garanzia della messa in pristino, a cessazione dell'attività, del suolo occupato e delle indotte opere di modificazione dello stesso;
- c) ripetizione delle caratteristiche tecno-morfologiche definite nell'Allegato 5 "Modelli per la realizzazione delle insegne e dei chioschi", con particolare riferimento ai seguenti elementi: struttura portante interna, struttura portante involucro esterno, pannelli di rivestimento, vetrine espositive, sportelli elementi di chiusura, tende parasole, copertura, apparato cromatico;
- d) sono vietati gli ampliamenti del modello di base;
- e) su una stessa area è ammessa la realizzazione di un solo chiosco.

2. I chioschi realizzati anteriormente al 1940 sono vincolati alla conservazione. In particolare, sono soggetti a intervento conservativo i seguenti chioschi, come di seguito individuati:

- a) via Garibaldi (adiacente alla chiesa S. Alessandro);
- b) piazza della Steccata;
- c) via Mazzini (prospiciente via Carducci);
- d) via D'Azeglio (adiacente la chiesa dell'Annunziata).

3. Con riferimento ai chioschi di cui al comma 2, sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- a) opere di restauro finalizzato alla conservazione e al ripristino filologico delle parti che presentino un forte degrado dei materiali originari;
- b) manutenzione volta alla riparazione e al tinteggio, senza modificazione dei materiali esistenti;
- c) sostituzione di vetri e pannelli di tamponamento nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche degli elementi storici.

Titolo IV DESTINAZIONI D'USO

Articolo 35 Destinazione d'uso degli edifici

1. Le tavole cartografiche di progetto “P” classificano gli edifici secondo le seguenti destinazioni d’uso:

- a) attrezzature confermate o di progetto, di cui all’ Articolo 36;
- b) contenitori disponibili, di cui all’ Articolo 37;
- c) edifici specialistici per attività economiche, di cui all’ Articolo 38;
- d) edifici con priorità d’uso abitativo, di cui all’ Articolo 39.

Articolo 36 Attrezzature confermate e di progetto

1. Sono classificati come “attrezzature confermate o di progetto” gli edifici nell’ambito dei quali devono trovare localizzazione le attrezzature e gli spazi collettivi di cui all’Articolo A-24 dell’Allegato “Contenuti della Pianificazione” della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”.

2. Le modalità d’intervento riguardanti le attrezzature di cui al comma 1, individuate come “di quartiere” nelle tavole cartografiche di progetto “P”, sono disciplinate dagli articoli 55 (“Attrezzature scolastiche”), 56 (“Attrezzature di interesse comune”) e 58 (“Attrezzature religiose”) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio, con esclusione della realizzazione di volumetrie eccedenti quelle esistenti e ferme restando le categorie d’intervento indicate nella tavola medesima.

3. Le modalità d’intervento riguardanti le attrezzature di cui al comma 1, individuate come “urbane e comprensoriali” nelle tavole cartografiche di progetto “P”, sono disciplinate dagli articoli 63 (“Istruzione superiore”) e 64 (“Attrezzature ospedaliere”) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio, con le condizioni e i limiti indicati al comma 2.

4. Gli interventi riguardanti le attrezzature di cui al comma 1, individuate come “private di interesse collettivo” nelle tavole cartografiche di progetto “P”, consentono, oltre al mantenimento degli usi in atto, l’insediamento dei seguenti usi di cui all’allegato 1 “Usi del suolo e standard” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio:

- a) Uf (residenza);
- b) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi Uif (spazi pubblici attrezzati) e Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi);
- c) Ul (Istruzione superiore);
- d) Uoa (Strutture per lo spettacolo e affini); Uob (Strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali).

5. Nel caso l’uso in atto di parti degli edifici di cui in epigrafe non corrisponda ad attrezzature e spazi collettivi, per tali parti sono consentiti i mutamenti d’uso di cui all’ Articolo 37, commi 2, 3, 4.

Articolo 37
Contenitori disponibili

1. I contenitori disponibili sono costituiti dai seguenti manufatti architettonicamente rilevanti:
 - a) chiese, originariamente destinate a funzioni di culto;
 - b) palazzi nobiliari, originariamente destinati a funzioni abitative;
 - c) strutture specialistiche ospedaliere, originariamente destinate a funzioni sanitarie.
2. Gli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnate dalle tavole di progetto P e dei commi 3, 4, 5, 6, 7, possono essere destinati al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi, di cui all'allegato 1 "Usi del suolo e standard" del Regolamento Urbanistico ed Edilizio:
 - a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione degli usi Udb2 (intermediazione monetaria e finanziaria) e Udb3 (compagnie di assicurazione) e phone center;
 - b) Uf (residenza);
 - c) Ug (Usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza), con esclusione degli Ugd1 (agenzie bancarie), Ugd2 (agenzie assicurative) e phone center;
 - d) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi Uha2 (motel) e Uhc2 (campeggi);
 - e) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi Uia2 (scuola dell'obbligo), Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi);
 - f) Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago);
3. Gli usi Uga1 (esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq), Ugb (esercizi per la ristorazione), devono essere collocati al piano terra degli edifici, con la possibilità di utilizzare il piano superiore a condizione che l'accesso sia effettuato tramite scala interna ovvero ascensore interno.
4. Sono ammessi gli usi Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), a condizione che siano collocati al piano terra degli edifici.
5. Le chiese classificate quali contenitori disponibili possono essere destinate agli usi di cui ai punti Uoa2 (teatri), Uoa5 (centri congressi), Uob (strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali), e al ripristino degli usi Uie (edifici e attrezzature per il culto).
6. L'edificio posto in fregio a viale Vittoria e strada del Quartiere può essere destinato agli usi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10 del secondo comma, nonché all'uso di cui al punto 2 del terzo comma del presente articolo, ivi compresi le nuove sedi bancarie.
7. L'insediamento di medio-piccole (Uea1, Uea2) strutture di vendita può aver luogo nei contenitori disponibili compresi in progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'Articolo 3.

Articolo 38
Edifici specialistici per attività economiche

1. Gli "edifici specialistici per attività economiche" comprendono manufatti la cui destinazione tipica è di natura direzionale, commerciale, alberghiera, produttiva, per lo spettacolo.

2. Gli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnate dalle tavole di progetto P e dei commi 3, 4, possono essere destinati al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi, di cui all'allegato 1 "Usi del suolo e standard" del Regolamento Urbanistico ed Edilizio:

- a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione dei phone center;
- b) Uf (residenza);
- c) Ug (Usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza), con esclusione dei phone center;
- d) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi Uha2 (motel) e Uhc2 (campeggi);
- e) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi Uia2 (scuola dell'obbligo), Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi);
- f) Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago);
- g) Red1 (Parcheggi pubblici).

3. Sono ammessi gli usi Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), a condizione che siano collocati al piano terra degli edifici.

4. L'insediamento di medio-piccole (Uea1, Uea2) strutture di vendita può aver luogo nei contenitori disponibili compresi in progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'Articolo 3.

Articolo 39

Edifici con priorità d'uso abitativo

1. La destinazione tipica degli edifici di cui in epigrafe è di tipo misto con priorità d'uso abitativo e riguarda:

- a) edifici classificati alle categorie A, B, C, D ed F della tavola A.2 della presente Disciplina particolareggiata con destinazione di natura commerciale, artigianale o abitativa al piano terra e di natura abitativa ai piani superiori;
- b) edifici classificati alle categorie E, G della tavola A.2. della presente Disciplina particolareggiata destinati ad attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, ad attività produttive, per l'istruzione o per lo spettacolo.

2. Il piano terra degli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnate dalle tavole di progetto P e dei commi 4, 5, può essere destinato al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi, di cui all'allegato 1 "Usi del suolo e standard" del Regolamento Urbanistico ed Edilizio:

- a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione degli usi Udb2 (intermediazione monetaria e finanziaria) e Udb3 (compagnie di assicurazione) e dei phone center;
- b) Uf (residenza);
- c) Ug (Usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza), con esclusione degli usi Ugd1 (agenzie bancarie), Ugd2 (agenzie assicurative) e phone center;
- d) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi Uha2 (motel) e Uhc2 (campeggi);

- e) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi Uia2 (scuola dell'obbligo), Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi);
 - f) Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago).
3. I piani superiori al piano terra degli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnate dalle tavole di progetto P e dei commi 4, 5, possono essere destinati al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi, di cui all'allegato 1 "Usi del suolo e standard" del Regolamento Urbanistico ed Edilizio:
- a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione degli usi Udb2 (intermediazione monetaria e finanziaria) e Udb3 (compagnie di assicurazione) e phone center;
 - b) Uf (residenza);
 - c) Uga1 (esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq), a condizione che lo stesso uso sia presente al piano terra e l'accesso ai piani superiori sia effettuato tramite scala interna, ovvero tramite ascensore interno;
 - d) Ugb (esercizi per la ristorazione), a condizione che lo stesso uso sia presente al piano terra e l'accesso ai piani superiori sia effettuato tramite scala interna, ovvero tramite ascensore interno;
 - e) Ugc (attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria), con esclusione degli usi Ugd1 (agenzie bancarie), Ugd2 (agenzie assicurative) e phone center;
 - f) Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali) a condizione che lo stesso uso sia presente al piano terra e l'accesso ai piani superiori sia effettuato tramite scala interna, ovvero tramite ascensore interno;
 - g) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi Uha2 (motel) e Uhc2 (campeggi);
 - h) Uia1 (nidi e asili infantili), a condizione che l'accesso sia effettuato tramite scala interna ovvero ascensore interno; Uia3 (baby parking, spazio bimbi); Uic1 (ambulatori senza ricovero); Uid (uffici pubblici o semipubblici di servizio ai quartieri), con esclusione di: Uid2 (stazioni polizia urbana) e Uid3 (uffici postali).
4. L'insediamento degli usi di cui ai commi 2 e 3 è soggetto al rispetto delle seguenti condizioni:
- a) le funzioni diverse dall'uso Uf (residenza) e Uh (ricettività), non devono superare il 50% della Superficie utile dell'edificio;
 - b) obbligo di abbattimento delle barriere architettoniche per le funzioni diverse dall'uso Uf.
5. Nella zona mista con priorità d'uso abitativo l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita (Uea1, Uea2) può avvenire nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'Articolo 3.

Articolo 40

Mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari

1. Ai sensi dell'Articolo 26 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", "la destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza

o indeterminata del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti”.

2. La classificazione degli usi in atto è da riferirsi all'allegato 1 “Usi del suolo e standard” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

3. Costituisce mutamento dell'uso in atto il passaggio da una categoria ad un'altra categoria, ai sensi dell'Articolo 1 dell'allegato 1 “Usi del suolo e standard” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

4. Ai sensi dell'Articolo 2 del Regolamento Edilizio, il mutamento di destinazione d'uso con e senza opere è soggetto a Denuncia di Inizio di Attività.

5. Ai fini del cambio d'uso, non sono richieste dotazioni di aree per parcheggio pertinenziale, fatto salvo il rispetto di quanto disposto dall'Articolo 28 del Regolamento Edilizio.

6. La dotazione di aree per parcheggio pubblico è determinata in base agli usi insediabili con riferimento all'allegato 1 “Usi del suolo e standard” del Regolamento Urbanistico ed Edilizio. Ai fini del computo di tale dotazione, la superficie di riferimento è la superficie utile.

7. Le aree per parcheggio pubblico da cedere in caso di cambio d'uso sono calcolate come differenza tra le aree per parcheggio pubblico prescritte per la nuova destinazione e quelle prescritte per la destinazione d'uso in atto.

8. In caso di cambio d'uso da Ul (Istruzione superiore), Ui (Usi per altri servizi sociali), Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), Un (Usi per attività sportive e ricreative), Um (Sanità e igiene) ad altri usi, le aree per parcheggio pubblico sono calcolate dimezzando la dotazione di partenza.

9. Nel caso la nuova destinazione non determini, ai sensi del comma 3, cambio d'uso rispetto alla destinazione in atto, ma ad essa corrispondano quote di aree per parcheggio pubblico diverse ai sensi del comma 2, è necessario cedere la quota aggiuntiva di area per parcheggio pubblico.

10. Per gli edifici esistenti non è richiesta cessione di aree per parcheggio pubblico nel caso la destinazione d'uso di progetto sia Uf: residenza, fatti salvi i casi in cui la destinazione in atto non costituisca superficie utile.

11. Nel caso gli interventi vengano attuati con Denuncia di Inizio di Attività o Permesso di Costruire, qualora non sia possibile cedere le aree per parcheggio pubblico per mancanza totale o parziale delle stesse, è ammessa la monetizzazione relativa all'intera o parziale quota di aree per parcheggio pubblico di cessione, per un importo corrispondente alla mancata cessione dell'area ed alla mancata realizzazione dell'opera.

12. Le dotazioni di cui al comma 6, data la specificità tipologica e morfologica del centro storico, possono essere reperite anche all'interno dell'edificio oggetto di cambio d'uso alle seguenti condizioni:

- a) corresponsione dell'importo relativo alla mancata cessione dell'area;
- b) stipula, prima che il titolo abilitativo acquisti efficacia, di apposita convenzione con il Comune al fine di regolamentare la gestione dell'opera che si intende realizzare.

13. I progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane possono prevedere la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pubblici, ai sensi e con i limiti di cui al punto 5.1.2 della deliberazione del Consiglio Regionale 23/09/1999 n°1253.

14. È sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possano alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della città storica.

Art. 41
Disciplina degli spazi aperti

1. All'interno del centro storico devono essere conservati e valorizzati:
 - a) gli spazi rimasti liberi perché destinati, per tradizione, ad usi urbani ovvero collettivi;
 - b) gli spazi di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati,.
2. Le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione devono essere destinate a spazi verdi o pavimentati, privati o pubblici.
3. La disciplina inerente alla conservazione e al recupero degli spazi aperti di cui ai commi 1 e 2 si articola nelle disposizioni riguardanti:
 - a) gli spazi privati pavimentati, costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del manufatto edilizio, così come individuati nelle tavole cartografiche di progetto "P", si articolano in "aree pavimentate vincolate" e in aree con medesima campitura della destinazione d'uso relativa all'edificio cui appartengono e prive del retino individuante gli interventi edilizi. Gli interventi sugli spazi privati pavimentati devono rispettare le seguenti condizioni:
 1. obbligo di demolizione delle eventuali superfetazioni con recupero dell'area a spazio verde o pavimentato alle condizioni di cui ai punti 2, 3, 4, 5;
 2. obbligo di mantenimento delle parti verdi ove esistenti;
 3. obbligo di mantenimento e ripristino della pavimentazione originaria in materiali tradizionali, quali ad esempio mattonato e acciottolato, litoidi e laterizi, o comunque coerenti con l'epoca del manufatto. Per gli edifici appartenenti alla categoria B dello stato di fatto A2, tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico;
 4. divieto di messa in opera di materiali ceramici per gli edifici appartenenti alla categoria B dello stato di fatto A2;
 5. divieto di messa in opera di manti bituminosi o cementizi come, per esempio, i masselli prefabbricati in calcestruzzo;
 - b) il "verde privato vincolato", costituito dagli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio. Gli interventi riguardanti il verde privato vincolato devono rispettare le seguenti condizioni:
 1. obbligo di demolizione delle eventuali superfetazioni con recupero dell'area a spazio verde o pavimentato in materiali tradizionali, quali ad esempio mattonato e acciottolato, litoidi e laterizi;
 2. obbligo di mantenimento degli spazi verdi a parco, orto o giardino;
 3. obbligo di sostituzione di eventuali pavimentazioni incongrue con aree verdi, ovvero mediante utilizzo di materiali tradizionali, quali ad esempio mattonato e acciottolato, litoidi e laterizi;
 4. sono ammessi interventi di mantenimento o eventuale ripristino delle alberature presenti con specie arboree autoctone;
 5. sono ammessi interventi di "restauro e risanamento conservativo" dei manufatti esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli pedonali), comprese eventuali modifiche, dettate da esigenze di ordine funzionale strettamente legate all'accessibilità alle autorimesse, quali ad esempio la modifica dimensionale dei muri di cinta e delle cancellate mantenendo materiali e caratteristiche formali e decorative originarie;

6. è ammessa la realizzazione di stradelli pedonali e tracce carrabili in laterizio o in pietra;
 7. è ammessa la realizzazione di pergolati in ferro, amovibili, appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici, la cui installazione non necessiti di opere murarie, posizionati a distanza non inferiore a m 1,50 dal confine di proprietà e comunque ad una distanza non inferiore a m 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante;
- c) il “verde di vicinato” è costituito dagli spazi privati continui di uso comune o condominiale. Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti condizioni:
1. obbligo di demolizione delle eventuali superfetazioni con recupero dell’area a spazio verde o pavimentato in materiali tradizionali, quali ad esempio mattonato e acciottolato, litoidi e laterizi;
 2. obbligo di mantenimento degli spazi verdi a parco, orto o giardino;
 3. obbligo di sostituzione di eventuali pavimentazioni incongrue con aree verdi, ovvero mediante utilizzo di materiali tradizionali, quali ad esempio mattonato e acciottolato, litoidi e laterizi o recenti, in coerenza con l’epoca del manufatto, quali ad esempio i materiali ceramici;
 4. è ammessa la sistemazione organica dell’area a parco, orto o giardino mediante inserimento di alberature, stradelli pedonali, fontane, elementi di seduta, pergolati ovvero tettoie in ferro di aggetto non superiore a m. 1,50, amovibili, appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici, la cui installazione non necessiti di opere murarie, posizionati a distanza non inferiore a m 1,50 dal confine di proprietà e comunque ad una distanza non inferiore a m 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante;
 5. sono ammessi interventi di mantenimento o eventuale ripristino delle alberature presenti con specie arboree autoctone.
 6. è ammessa la possibilità di modificare la forma e la collocazione della superficie pavimentata, o di parte di essa, nell’ambito della stessa unità minima d’intervento a condizione che la superficie pavimentata esistente non venga aumentata e la parte oggetto di traslazione sia recuperata a spazio verde.
- d) il “verde pubblico”, costituito dagli spazi aperti di valore storico e ambientale di particolare pregio per i peculiari caratteri naturalistici e per il valore storico e formale assunto nel tempo. Rientrano, fra gli altri, in tale ambito il parco ducale, il giardino del complesso conventuale di San Paolo, l’Orto Botanico. Tali spazi concorrono alla dotazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all’art. A-24 dell’Allegato “Contenuti della Pianificazione” della L.R. 24 marzo 2000, n. 20. Al loro interno sono consentite esclusivamente le opere di “restauro e risanamento conservativo” degli elementi storici esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli), nonché il mantenimento ed eventuale ripristino delle alberature presenti. In tali zone il piano si attua per intervento diretto, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 54 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

Articolo 42
Parcheggi pubblici multipiano

1. Gli interventi denominati “Piani particolareggiati finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici multipiano” e contraddistinti cartograficamente da un asterisco sono piani che risultano già approvati alla data di adozione delle presenti norme e sono soggetti alle disposizioni di cui alla Disciplina particolareggiata per il centro storico previgente.

Titolo V
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Articolo 43
Elaborati progettuali

1. Gli interventi di recupero edilizio del centro storico di Parma devono conseguire l'obiettivo di assicurare nel tempo i valori e le prestazioni del patrimonio edilizio esistente, conservandone l'organizzazione e gli elementi storicamente pervenuti.
2. Gli elaborati di documentazione dello stato attuale devono descrivere con efficacia l'edificio esistente sia nell'insieme che nelle sue parti, consentendone la piena comprensione. Gli elaborati di progetto devono indicare con precisione e completezza i diversi interventi da realizzare nell'edificio, consentendone la comprensione dimensionale, quantitativa e qualitativa.
3. Il progettista ed il committente sono direttamente ed esclusivamente responsabili della veridicità di quanto contenuto negli elaborati tecnici allegati alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività (DIA).
4. La Dia o la richiesta di permesso di costruire privi della documentazione obbligatoria sono irricevibili.
5. Gli elaborati devono essere redatti utilizzando la legenda grafica riportata nell'Allegato 2 "Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi". Sono ammesse grafie diverse solo se in grado di fornire informazioni equivalenti o superiori, per numero e qualità, rispetto a quelle ottenibili con l'utilizzo della legenda grafica suddetta.
6. A corredo della denuncia di inizio attività e della domanda di permesso di costruire, a seconda del tipo di intervento edilizio in progetto, deve essere prodotta la seguente documentazione.
7. Elenco documentazione:
 - a) Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'Articolo 46 DPR 445/2000 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento. Copia della convenzione urbanistica;
 - b) Attestazione del versamento relativo ai diritti di segreteria;
 - c) Attestazione del versamento relativo al contributo di costruzione e polizze fidejussorie relative alle quote rateizzabili;
 - d) Scheda anagrafica;
 - e) Scheda statistica;
 - f) Dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'Articolo 481 c. p., il rispetto delle norme di sicurezza, e di quelle igienico sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Urbanistico ed Edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita; a tale dichiarazione dovrà essere allegata:
 1. Dichiarazione di conformità del progetto alla normativa ed ai vincoli; se è dichiarata l'obbligatorietà di preventiva progettazione di impianti ovvero la preventiva acquisizione di pareri di altri enti (aeroporto, vigili del fuoco, consorzi vari, ecc.), gli stessi progetti ovvero pareri devono essere allegati in sede di presentazione del progetto, ovvero deve essere esplicitata richiesta allo sportello circa l'acquisizione degli stessi pareri allegando la relativa documentazione progettuale;

2. Dichiarazione di conformità, relazione ed elaborati progettuali relativi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
 3. Copia della valutazione preventiva, qualora richiesta e rilasciata;
- g) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista attestante che l'intervento in progetto rientra tra quelli di propria competenza professionale; di tale circostanza il progettista si assume la piena responsabilità;
- h) Estratti, ai soli fini identificativi e di inquadramento urbanistico, del POC e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile ovvero l'area di intervento;
- i) Documentazione catastale costituita da planimetria catastale ovvero estratto di mappa ovvero certificato catastale atto ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e certificato di visura catastale, rilasciato in data non anteriore ai 6 mesi;
- j) Documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area ovvero dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; la documentazione fotografica deve inoltre estendersi all'insieme architettonico ed alle aree limitrofe per consentire la corretta valutazione circa l'inserimento ambientale ed architettonico dell'opera in progetto;
- k) Relazione storica documentata, per gli edifici soggetti a "restauro scientifico" e a "restauro e risanamento conservativo";
- l) Scheda di diagnosi e progetto per gli interventi di "restauro scientifico", riguardante immobili non vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e di "restauro e risanamento conservativo";
- m) Scheda Informativa di unità edilizia;
- n) Planimetria generale di rilievo dell'area di intervento:
1. per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione di tutte le informazioni utili per valutare l'inserimento della sagoma lorda del progetto nel contesto di appartenenza; ed in particolare: dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti e relative distanze dall'opera in progetto, delle strade limitrofe al lotto e relative distanze dall'opera in progetto e delle alberature esistenti, dell'altezza del fabbricato in progetto;
 2. per gli interventi sull'esistente: rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati circostanti;
- o) Elaborati grafici di progetto comprendenti:
1. per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti:
 - 1.1. planimetria generale di progetto in scala non inferiore a 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali di sistemazione del suolo dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali altimetriche e planimetriche e di distanza dai confini e da fabbricati interni ed esterni al lotto stesso dell'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, gli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico oppure privato;
 - 1.2. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

- 1.3. prospetti in scala 1:100 di tutti i fronti dell'opera ed almeno due sezioni significative, con l'evidenziazione delle scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
 - 1.4. rappresentazione schematica ma esaustiva dei conteggi della Su di progetto;
2. per gli interventi sull'esistente o di variante a denunce di inizio attività o permessi di costruire già rilasciati:
- 2.1. rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 (solo eccezionalmente in scala 1:100, tenuto conto delle dimensioni complessive dell'edificio) composto da:
 - 2.1.1. planimetrie quotate dei vari piani con indicazione della destinazione d'uso dei singoli vani;
 - 2.1.2. prospetti quotati di tutti i fronti (esterni ed interni);
 - 2.1.3. sezioni longitudinali e trasversali quotate;
 - 2.1.4. localizzazione e documentazione degli elementi di più rilevante significato formale e materiale indicati nella "Scheda informativa di unità edilizia";
 - 2.1.5. rilievo degli spazi aperti;
 - 2.1.6. sezione quotata in scala 1:20 della porzione dell'edificio comprendente l'ultimo solaio, la muratura perimetrale, il cornicione, la gronda, il pacchetto di copertura e riportante l'altezza dell'edificio in gronda misurata a partire dalla quota media del marciapiede stradale antistante il lotto;
 - 2.1.7. rappresentazione schematica ma esaustiva dei conteggi della Su e delle volumetrie esistenti;
 - 2.2. progetto in scala 1:50 (solo eccezionalmente in scala 1:100, tenuto conto delle dimensioni complessive dell'edificio) composto da:
 - 2.2.1. planimetrie quotate dei vari piani con indicazione della destinazione d'uso dei singoli vani;
 - 2.2.2. prospetti quotati di tutti i fronti (esterni ed interni);
 - 2.2.3. sezioni longitudinali e trasversali quotate;
 - 2.2.4. progetto relativo agli spazi aperti;
 - 2.2.5. sezione quotata in scala 1:20 della porzione dell'edificio comprendente l'ultimo solaio, la muratura perimetrale, il cornicione, la gronda, il pacchetto di copertura e riportante l'altezza dell'edificio in gronda misurata a partire dalla quota media del marciapiede stradale antistante il lotto;
 - 2.2.6. piante, sezioni prospetti, con adeguati grafismi o campiture, per le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (con apposite grafie da specificare in legenda);
 - 2.2.7. rappresentazione schematica ma esaustiva dei conteggi della Su e delle volumetrie di progetto;
- p) Per gli interventi di variante a denunce di inizio attività o permessi di costruire già rilasciati è richiesto il progetto coordinato dell'intervento con tutte le modifiche apportate;
- q) Nel caso in cui gli interventi di recupero secondario interessino anche elementi o parti dei sistemi primari, la documentazione integrativa prescritta all'Articolo 5, comma 4 deve comprendere:
1. le planimetrie relative alle parti dell'edificio non interessate da intervento edilizio in scala 1:200, con indicazione delle relative destinazioni d'uso;
 2. le sezioni dell'edificio con indicazione in scala 1:100 delle altezze dei vari piani;

3. la documentazione fotografica a colori relativa ai prospetti, alle parti comuni e agli spazi aperti, nelle forme previste al comma 7, lettera J;
4. la descrizione dell'assetto edilizio complessivo e del rapporto che intercorre fra l'immobile e la parte di esso soggetta ad intervento edilizio.
- r) Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nella presente Disciplina, nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio o nel Piano Urbanistico Attuativo, da redigere sulla base del modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia. La relazione deve altresì contenere le risultanze dei conteggi edilizi di POC nonché l'indicazione degli articoli di normativa del POC e del R.E. cui si riferisce la progettazione;
- s) Planimetria relativa alla rete fognaria (bianca e nera) interna al lotto corredata di parere di approvazione di AMPS qualora si tratti di nuovo allaccio, o autocertificazione nella quale venga asseverato di non apportare alcun cambiamento all'immissione esistente nella pubblica fognatura qualora si tratti di modifica ad allaccio esistente, o domanda di autorizzazione allo scarico con relative planimetrie se il recapito è un corpo idrico superficiale;
- t) Valutazione di impatto/clima acustico: tale elaborato è da redigere qualora l'area o l'intervento per ubicazione e destinazione d'uso sia soggetta alla normativa acustica;
- u) Calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e al costo di costruzione corredata da schema esemplificativo delle modalità di calcolo, o documentazione attestante il diritto di esenzione dal pagamento dello stesso (ente pubblico o onlus, ecc.);
- v) Computo metrico estimativo delle opere edilizie, asseverato, in caso di intervento di "restauro e risanamento conservativo" oneroso o di ristrutturazione, ovvero in caso di interventi di nuova costruzione con destinazione d'uso diversa dal residenziale, ovvero relativo alle opere di urbanizzazione suddiviso tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- w) Dichiarazione dell'impresa relativa all'organico medio annuo distinto per qualifica e documento unico di regolarità contributiva – DURC – rilasciato dalla cassa edile, non autocertificabile;
- x) Scheda nuovi impianti produttivi e relativa documentazione progettuale;
- y) Domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera e relativa documentazione progettuale;
- z) Nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici e relative tavole vistate per interventi sugli immobili vincolati ai sensi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- aa) Relazione geologica ovvero geotecnica, per tutti i casi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento;
- bb) Per interventi ricadenti in zone soggette a tutela paesistico-ambientale di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" occorre produrre estratto di mappa C.T.R. 1:5.000 ovvero fotopiano con indicazione a colori della zona dell'intervento. L'elaborato deve essere esteso ad un intorno significativo, che permetta di comprendere il rapporto tra area di intervento e bene ambientale oggetto di vincolo e riportare l'inserimento contestualizzato e le opere di contorno di nuova progettazione.

8. Durante la fase operativa degli interventi da effettuarsi su edifici assoggettati a “restauro scientifico” o a “restauro e risanamento conservativo”, vale a dire dal momento di inizio dei lavori fino alla loro ultimazione, devono essere prodotti i seguenti ulteriori elaborati ed analisi:
- a) diagnosi e rilievi sistematici o di precisione;
 - b) descrizioni tecniche dei lavori effettivamente svolti.
9. Gli elaborati descritti ai commi 7 e 8 costituiscono parte integrante del fascicolo del fabbricato di cui all’Articolo 20 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”.

Articolo 44

Ritrovamento fortuito di beni mobili o immobili di presumibile interesse storico-testimoniale

1. Se il progetto d’intervento prevede la realizzazione di opere comportanti scavi, ivi compreso il consolidamento fondazionale e la realizzazione di ascensori, è fatto obbligo al proprietario dell’edificio di indicarne l’attuazione nell’apposita “Scheda di diagnosi e progetto” ai punti A.2, B.6 e C.4.
2. Se, nel corso dell’intervento edilizio, sono reperiti beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico, artistico, o comunque di presumibile interesse culturale il Direttore dei lavori deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
3. Il Direttore dei lavori deve dare immediata comunicazione al Dirigente del Settore e alla competente Soprintendenza, restando impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico, o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l’esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un’adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Articolo 45

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività ovvero con permesso di costruire

1. Ai fini del controllo di cui in epigrafe, si applicano i disposti di cui agli articoli 11 e 17 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”.

Articolo 46

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo sono condizionate al rispetto dell’Articolo 18 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”.
2. Le variazioni minori in corso d’opera sono soggette al rispetto dell’Articolo 19 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, “Disciplina generale dell’edilizia”.

3. Le variazioni essenziali sono soggette al rispetto dell'Articolo 23 della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

4. Non sono considerate variazioni essenziali le opere di "manutenzione straordinaria" limitatamente ai casi definiti all'Articolo 9, comma 8, lettera a), effettuate su immobili soggetti a "restauro e risanamento conservativo".

Articolo 47
Crolli in corso d'opera

1. Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a "restauro scientifico" e a "restauro e risanamento conservativo" si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile, essa deve essere ripristinata, nel rispetto delle previsioni di piano, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

Titolo VI **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Articolo 48

Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (PUA)

1. All'interno delle "zone di recupero" del patrimonio edilizio esistente l'intervento può essere attuato mediante PUA con valore di Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, secondo le procedure di formazione, approvazione ed attuazione contenute nella Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. Il piano di recupero si compone degli elaborati prescritti dall'articolo 8 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio, fermo restando che gli elaborati di rilievo dello stato di fatto e gli elaborati di progetto devono essere prodotti in scala 1:200.
3. Il piano di recupero di iniziativa privata deve interessare globalmente almeno una delle "unità minime d'intervento" perimetrate nelle tavole cartografiche di progetto "P".

Articolo 49

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PUA)

1. Nelle tavole cartografiche di progetto "P" della presente disciplina particolareggiata del centro storico, per particolari esigenze di riorganizzazione del tessuto urbano e di riqualificazione funzionale e ambientale sono delimitati i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (PUA). Al loro interno si interviene applicando gli indici e le prescrizioni di cui agli articoli 50 "Zone di ristrutturazione", 51 "Zone per attrezzature pubbliche" e 52 "Disposizioni specifiche".
2. All'interno dei comparti di cui al comma 1, in attesa dell'adozione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (PUA), sono consentiti gli interventi di "manutenzione ordinaria", di "manutenzione straordinaria", di "restauro scientifico", di "restauro e risanamento conservativo" e di "ristrutturazione edilizia" che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.
3. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di cui al comma 2, possono anche riguardare globalmente uno o più edifici, con possibilità di modifica fino al 25% delle destinazioni d'uso in atto al momento di adozione della disciplina previgente (21/03/1990), purché il soggetto attuatore si impegni con atto registrato e trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune e a concorrere al contributo di costruzione di cui al Titolo V della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia".

Articolo 50

Zone di ristrutturazione

1. La disciplina particolareggiata per il centro storico individua zone di ristrutturazione soggette alla formazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata al cui interno è consentito l'insediamento di funzioni abitative, congiuntamente ad una quota non superiore al 30% del volume

complessivo di attrezzature commerciali o direzionali, in base all'applicazione di un It – indice di fabbricabilità territoriale = 30.000 mc/ha, comunque nel rispetto dei seguenti indici:

- a. S1 – aree di urbanizzazione primaria:
strade = come da planivolumetrico;
- b. parcheggi = 5 mq/100 mc per la residenza;
40 mq/100 mq s.u. per le restanti funzioni;
- c. S2 – aree di urbanizzazione secondaria (verde e attrezzature)
- 25 mq/100mc per la residenza;
- 60 mq/100 mq s.u. per le restanti funzioni.
- d. opere di urbanizzazione primaria e cioè strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione;
- e. H – altezza massima = m 17,00.

L'altezza massima consentita nel comparto compreso fra via dei Farnese, borgo delle Grazie e via Rodolfo Tanzi è di m. 14,00.

Articolo 51

Zone per attrezzature pubbliche

1. I PUA con valore di piani particolareggiati di iniziativa pubblica posti in fregio a strada del Conservatorio e a via Pintor sono destinati alla realizzazione di attrezzature urbane e comprensoriali di cui al terzo comma dell'Articolo 36.

2. In particolare:

- a) nel comparto di strada del Conservatorio è previsto un intervento di ripristino edilizio, secondo le modalità di cui all'articolo 12 della Disciplina previgente;
- b) nel comparto di via Pintor si opera secondo i criteri e gli indici di cui ai punti a), b), c), d) ed e) dell'articolo 50. Il piano particolareggiato recepisce i contenuti dell'accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Giunta Regione dell'Emilia Romagna in n. 407 del 16.5.1995.

Titolo VII **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Articolo 52 *Disposizioni specifiche*

1. Il piano particolareggiato delimitato dai viali Piacenza e Pasini e dal Giardino Ducale è destinato alla realizzazione di un plesso scolastico medio superiore, con annesse attrezzature culturali, espositive, ricreative e sportive.
2. Il piano particolareggiato di cui al comma 1 deve osservare i seguenti indici:
 - If = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc/mq;
 - parcheggi interni = scuola secondaria superiore = 10 mq/100 mc.
3. All'interno del piano particolareggiato di cui al comma 1 l'edificio posto in fregio al Giardino Ducale è assoggettato ad intervento di "restauro e risanamento conservativo".
4. L'unità minima di intervento costituita dal fabbricato e dall'area di pertinenza dell'ex Frigorifero Parmense delimitata dalla tavola di progetto, assoggettata a "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 13 e classificata tra gli "edifici specialistici per attività economiche", ai sensi dell'Articolo 38, è destinata ad attività ricettive.
5. Nella fascia di rispetto di otto metri sul fronte prospiciente viale Piacenza non possono essere realizzate opere fuori terra, ovvero strutture tali da pregiudicare la possibilità di allargamento di viale Piacenza (quali, per esempio, rampe di accesso a piani interrati).
6. All'interno della fascia di rispetto di cui al comma 5 devono essere cedute gratuitamente, come aree di urbanizzazione, le superfici eventualmente necessarie per la riqualificazione viabilistica di viale Piacenza.
7. Il Piano Particolareggiato delimitato da viale Piacenza, dall'antico bastione farnesiano e dall'insediamento per attività ricettive è destinato alla realizzazione di residenze e servizi pubblici o privati.
8. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 7 è suddiviso in sub-comparti, su ognuno dei quali è possibile realizzare un volume edilizio pari a quello esistente alla data di adozione della disciplina previgente (21/03/1990); è possibile operare una redistribuzione volumetrica nel caso di intervento che interessi congiuntamente più sub-comparti.
9. Al Piano Particolareggiato di cui al comma 7, e a ciascuno dei singoli sub-comparti, si applicano i seguenti standard urbanistici:
 - a) parcheggio:
 1. per la residenza = 10 mq/100 mc;
 2. per i servizi pubblici e privati = 40 mq/100 mq s.u.;
 - b) verde attrezzato:
 1. per la residenza = 20 mq/100 mc;
 2. per i servizi pubblici e privati = 60 mq/100 mq s.u.
10. Nella fascia di rispetto di otto metri sul fronte prospiciente viale Piacenza non possono essere realizzate opere fuori terra, ovvero strutture tali da pregiudicare la possibilità di allargamento di viale Piacenza (quali, per esempio, rampe di accesso a piani interrati).
11. La fascia di rispetto di cui al comma 10 concorre alla quantificazione degli standard urbanistici di cui al comma 9.

12. Il Piano Particolareggiato di piazza della Ghiaia è destinato alla riqualificazione delle strutture commerciali esistenti, nonché dello spazio pubblico in esso compreso, attraverso interventi tesi ad assicurare la riduzione del carico urbanistico, conservare e recuperare le antiche “beccherie” e conservare le caratteristiche di “mercato rionale”; tale Piano Particolareggiato deve garantire la verifica degli standard minimi necessari e delle relative condizioni di accessibilità, con particolare riferimento ai parcheggi.

13. In assenza di piano particolareggiato sono ammessi solo interventi di “manutenzione ordinaria” e straordinaria.

Articolo 53 Monetizzazioni

1. Il corrispettivo monetario delle opere di urbanizzazione non realizzate è stabilito sulla base dei prezzi aggiornati del Bollettino delle Opere Edili edito dalla Camera di Commercio di Parma e al valore venale dell’area preventivamente stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale.

2. Le somme ricavate in applicazione del disposto degli articoli normativi precedentemente citati, sono destinate all’attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi di cui all’articolo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE.

Articolo 54 Disposizioni finali

1. Per quanto non contemplato nella presente normativa si demanda alla disciplina del Regolamento Urbanistico ed Edilizio e del Regolamento di igiene e polizia urbana.

2. Le disposizioni del Regolamento Urbanistico ed Edilizio e del Regolamento di igiene e polizia urbana contrastanti con le presenti norme sono sostituite da queste ultime, le quali prevalgono su tutte le precedenti disposizioni urbanistiche e di assetto del territorio.

3. Ai fini della presente disciplina particolareggiata si intende:

- a) per “superficie utile”, la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi;
- b) per “volume vuoto per pieno”, il volume determinato considerando tutti i volumi fuori terra, comprese le logge, le altane e le scale nonché le parti di volume interrato che costituiscano superficie utile ai sensi della lettera a) e rispettino i requisiti di cui all’Articolo 26 del R.E., con esclusione dei balconi e dei corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico, delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni e degli spioventi. Quando vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri;
- c) per “superficie di vendita”, la misura dell’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentati dai clienti, adibiti all’esposizione delle merci e collegati direttamente all’esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non e' previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

- d) per “superfetazione edilizia”, la parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo ed estraneo all’edificio sia tale da compromettere la tipologia o l’aspetto dell’edificio stesso, o anche dell’ambiente circostante. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall’edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell’ambiente;
 - e) per “soppalco”, la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l’interposizione parziale di una struttura portante orizzontale, a condizione che la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengano chiuse per ricavare nuovi vani;
 - f) per “phone center”, i centri telefonici privati la cui funzione consiste nel mettere a disposizione del pubblico i servizi di telefonia, ovvero dotati di postazioni Internet (“Internet point”), fotocopiatrici, fax e sportelli per i trasferimenti di valuta.
4. Le distanze minime seguenti si applicano esclusivamente se non diversamente specificato:
- a) la distanza minima tra costruzioni con pareti finestrate o non finestrate non deve essere inferiore a 3 metri;
 - b) la distanza minima tra il confine di proprietà e il fronte in cui si aprono vedute dirette ovvero balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili muniti di parapetto che consenta l’affaccio sul fondo del vicino, è di un metro e mezzo misurato dalla proiezione di dette opere sul piano orizzontale;
 - c) la distanza minima tra il confine di proprietà e il fronte in cui si aprono vedute laterali o oblique è di 0,75 m misurata dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.
5. L’abbattimento di alberature esistenti deve avvenire mediante autorizzazione dell’ufficio verde pubblico.
6. Tutte le finiture dei fronti degli edifici, di cui all’Articolo 26, con l’entrata in vigore del presente regolamento sono tollerate, anche se incongrue, purché a suo tempo regolarmente autorizzate.
7. Gli elementi di cui al comma 6 sono sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogni qualvolta venga presentata una pratica per il “restauro scientifico”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” riguardante la facciata o il rinnovo dell’elemento in questione.

ALLEGATO 1

Repertorio dei caratteri di più rilevante significato formale e materiale

(...)

ALLEGATO 2

Istruzioni tecniche per gli interventi edilizi

(...)

ALLEGATO 3

Fronti vincolati

Via Adorni

- 7: corniciature semplici alle finestre
- 8: corniciature semplici alle finestre
- 10: corniciature a più modanature alle finestre

Via Albertelli

- 4: corniciature semplici alle finestre
- 6: corniciature semplici alle finestre

Vicolo Assistenza

- 4: corniciature semplici alle finestre

Borgo Bernabei

- 8: finte finestre decorate
- 9: immagine votiva
- 14: corniciature semplici alle finestre
- 15: corniciature semplici alle finestre
- 16: corniciature semplici alle finestre
- 21: corniciature a più modanature alle finestre
- 26: corniciature semplici alle finestre

Borgo Bicchierai

- 8: cornici semplici e finto finestrino sottotetto

Strada Bixio

- 17: finti mattoni sottocornicione e decorazioni in facciata
- 29: corniciature a più modanature alle finestre
- 44: corniciature a più modanature alle finestre
- 46: corniciature semplici alle finestre
- 48: sottocornicione e soprafinestre
- 61: finte finestre sottotetto
- 69: corniciature semplici alle finestre
- 86: corniciature semplici alle finestre
- 112: sottocornicione
- 117: corniciature semplici alle finestre
- 133: corniciature a più modanature alle finestre
- 147: corniciature a più modanature alle finestre

Fabbrica Robuschi: decorazione realizzata in tessere di marmo composte a mosaico raffigurante un ambiente di fabbrica

Via Borghesi

11: corniciature semplici alle finestre

Borgo Bosazza

11: corniciature semplici alle finestre

Via Don Bosco

1: sottocornicione

7: corniciature semplici alle finestre

8: corniciature semplici alle finestre

Borgo Carissimi

1: edicola in legno

11: corniciature semplici alle finestre

Borgo Catena

3: corniciature a più modanature alle finestre, finta inferrita a due finte persiane

12: corniciature semplici alle finestre

Strada Cavallotti

4: corniciature semplici alle finestre

11: corniciature complesse alle finestre e fascia marcadavanzale ai finestrini sottotetto

12: fasce semplici

19: fasce semplici

38: intera facciata decorata

41: corniciature semplici e finta finestra sottotetto

42: corniciature complesse alle finestre

Strada Cavestro

3: dipinti sottocornicione

Strada Cavour

23: sottocornicione

27: sottocornicione dipinto e facciata decorata

39: sottocornicione

Borgo Cinque Piaghe

3: corniciature semplici alle finestre

5: corniciature semplici alle finestre

6: corniciature a più modanature alle finestre e finte finestre

Borgo Cocconi

35: corniciature semplici alle finestre

45: immagine votiva

46: corniciature semplici alle finestre

47: immagine votiva

Via Copelli

2: edicola con dipinti di Madonna col Bambino

Via Corsi

70: corniciature semplici alle finestre

Via Costituente

1: corniciature alle finestre e al marcapiano a più modanature

13: corniciature a più modanature alle finestre

23: corniciature semplici alle finestre

Via Dalmazia

11: sottocornicione decorato

33: cornici complesse (sagomate al primo piano)

36: corniciature semplici alle finestre

55: corniciature semplici alle finestre

77: corniciature complesse alle finestre

Strada D'Azeglio

4: corniciature semplici alle finestre

9: corniciature a più modanature alle finestre

11: sagramatura sull'intero edificio

19: corniciature a più modanature alle finestre

21: corniciature a più modanature alle finestre con elementi decorativi al primo piano

23: corniciature a più modanature alle finestre

45: lunette dipinte (Ospedale Vecchio)

48: corniciature semplici alle finestre

49: corniciature semplici alle finestre

57: corniciature semplici alle finestre

59: riquadro con madonna

118: corniciature semplici alle finestre

120: corniciature semplici alle finestre

124: riquadro con Madonna .e decorazione sottocornicione

Strada dei Farnese

4: fascia marcapiano con decorazioni floreali

Borgo del Correggio.

2: aquila dipinta

5: corniciature a più modanature alle finestre

16: corniciature semplici alle finestre

22: sottocornicione e corniciatura a più modanature alle finestre

24: sottocornicione e corniciatura a più modanatura alle finestre

32: dipinto con Madonna
46: corniciature alle finestre
48: corniciature alle finestre
62: corniciature alle finestre

Borgo del Gallo

3: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo del Naviglio

11: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo del Parmigianino

5: sottocornicione
17: finte finestre
26: finte finestre e corniciature semplici alle finestre

Borgo della Posta

10: corniciature semplici alle finestre
11: decorazioni alle corniciature delle finestre
15: finta finestra

Strada della Repubblica

6: corniciature complesse a più modanature alle finestre
7: sottocornicione
78: intera facciata decorata
79: corniciature semplici alle finestre

Via della Salute

6: corniciature semplici alle finestre
7: corniciature semplici alle finestre
10: corniciature a più modanature
14: corniciature semplici
16: corniciature semplici
19: corniciature semplici
20: corniciature semplici alle finestre

Piazza della Steccata

1: riquadro con Madonna

Borgo delle Colonne

38: corniciature a più modanature e corniciature dipinte al primo piano

Via delle Fonderie

1: sottocornicione dipinto (lato sud)
15: corniciature semplici alle finestre

Borgo delle Grazie

- 24: corniciature semplici alle finestre
- 26: corniciature semplici alle finestre
- 28: corniciature semplici alle finestre
- 30: corniciature semplici alle finestre

Guasti di S. Cecilia

- 2: dipinto con Madonna
- 6: dipinto con Madonna
- 17: corniciature a più modanature alle finestre e finto davanzale al primo piano

Strada Duomo

- 4: sottocornicione

Strada Farini

- 18: dipinto con Madonna
- 31: intera facciata decorata
- 43: finte finestre
- 45: bassorilievo di Madonna col Bambino
- 55: sagramatura intera facciata
- 74: dipinto con Madonna

Borgo Felino

- 22: corniciature a più modanature alle finestre
- 24: corniciature a più modanature alle finestre
- 26: corniciature semplici alle finestre
- 28: corniciature semplici alle finestre
- 30: corniciature a più modanature alle finestre
- 37: corniciature a più modanature alle finestre
- 54: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo Fiore

- 9: sottocornicione
- 11: sottocornicione

Borgo Fornovo

- 4: corniciature semplici alle finestre

Via Fra Salimbene

- 4: sottocornicione
- 5: sottocornicione
- 8: sottocornicione

Piazza Garibaldi
Palazzo del Governatore: meridiana

Strada Garibaldi
17: sottocornicione dipinto

Borgo Garimberti
2: finte finestre
14: corniciature semplici alle finestre

Borgo Groppi
20: corniciature semplici alle finestre
26: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo Guazzo
5: dipinto di Madonna col Bambino
54: corniciature semplici alle finestre

Via Gulli
12: corniciature semplici alle finestre
14: corniciature semplici alle finestre

Strada Imbriani
11: corniciature semplici alle finestre
31: corniciature semplici alle finestre
47: corniciature semplici alle finestre

Borgo Inzani
5: corniciature semplici alle finestre
34: sottocornicione decorato
36: filettatura alle finestre

Borgo Lalatta
23: graffito

Via Linati
2: finte finestre

Strada Maestri
3: corniciature semplici
5: corniciature a più modanature alle finestre
10: corniciature a più modanature alle finestre
14: corniciature a più modanature alle finestre
15: corniciature a più modanature alle finestre

Via Magnani

3: losanghe dipinte nella loggia

Borgo Marodolo

3: corniciature a più modanature alle finestre

Via Mazzini

31: corniciature con modanature alle finestre e finto finestrino

33: corniciature con modanature alle finestre, nicchia con Madonna e finto finestrino a lato

35: corniciature semplici alle finestre

37: corniciature semplici alle finestre

39: corniciature semplici alle finestre

Via Melloni

5: sottocornicione dipinto

Borgo Montassù

6: corniciature a più modanature alle finestre

7/9: corniciature a più modanature alle finestre

Strada Nuova

12: corniciature alle finestre e alle nicchie con Madonna, zoccolatura dipinta

17: corniciature semplici alle finestre

Borgo Onorato

11: corniciature semplici alle finestre

13: corniciature semplici alle finestre

19: corniciature semplici alle finestre

Borgo Paggeria

15: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo Paglia

11: corniciature semplici alle finestre

Borgo Parente

19: corniciature semplici alle finestre

33: corniciature semplici alle finestre

35: corniciature semplici alle finestre

Via Petrarca

16: corniciature a più modanature alle finestre

Via Pezzana

1: finte finestre

2: sottocornicione e corniciatura a più modanature alle finestre

Via Piave

5/7: sottocornicione

6: corniciature semplice alle finestre

8: corniciature semplice alle finestre

Via Poi

6: corniciature semplici alle finestre

14: corniciature semplici alle finestre

Vicolo Politi

5: corniciature a più modanature

Via Ponte Caprazucca

9: decorazioni sulla parte alta della facciata

Borgo Regale

22: corniciature a più modanature alle finestre

24: decorazioni sull'intera facciata

Borgo Riccio da Parma

2: corniciature a più modanature alle finestre

24: corniciature geometriche su tutta la facciata

30: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo Retto

5: immagine sacra con Madonna

26: finto bugnato dipinto dal pianoterra

Piazzale Rondani

7: corniciature a più modanature alle finestre

9: corniciature a più modanature alle finestre

Strada S. Anna

7: corniciature semplici alle finestre

Borgo S. Caterina

10: chiesa di S. Caterina: immagine sacra con Madonna

Borgo S. Chiara

3: corniciature semplici alle finestre

Piazzale S. Giacomo

1: Madonna in ceramica

Stradello S. Girolamo

9: corniciature semplici alle finestre

Borgo S. Giuseppe

19: (angolo Grassani): Madonna e San Giuseppe

25: corniciature a più modanature alle finestre

34: sottocornicione e corniciature a più modanature alle finestre

Piazzale S. Lorenzo

9: corniciature semplici alle finestre

Piazzale S. Maria Maddalena

Chiesa: immagine sacra con Madonna

Vicolo Santa Maria

10: corniciature a più modanature alle finestre

Strada S. Niccolò

10: decorazioni geometriche alla facciata

Borgo San Silvestro

28: lunette ogivali dipinte

32: corniciature semplici alle finestre

42: corniciature semplici alle finestre

Borgo S. Spirito

1: corniciature a più modanature alle finestre

3: corniciature a più modanature alle finestre

9: corniciature a più modanature alle finestre

11: corniciature semplici alle finestre

21: corniciature a più modanature alle finestre

38: corniciature semplici alle finestre

42: corniciature a più modanature alle finestre

Vicolo S. Tiburzio

5: corniciature semplici alle finestre

Strada Saffi

5: due finte finestre al pianoterra

26: riquadro con Madonna

34: riquadro con Madonna

64: corniciature semplici alle finestre

68: corniciature semplici alle finestre

Via Sauro

22: finte finestre e corniciature semplici alle finestre

29: corniciature a più modanature alle finestre

Borgo Scacchini

8: corniciature semplici alle finestre

9: zoccolatura dipinta

Borgo Scoffone

2: decorazione in facciata

3: sottocornicione e riquadri sotto finestre

Piazzale Serventi

1: corniciature semplici alle finestre

Borgo Tanzi

15: corniciature a più modanature alle finestre

16: corniciature semplici alle finestre

19: corniciature semplici alle finestre

43: corniciature complesse (tre ordini diversi) alle finestre

47: corniciature complesse (tre ordini diversi) alle finestre

51: corniciature complesse (tre ordini diversi) alle finestre

Borgo Tommasini

21: corniciature a più modanature

Borgo Valorio

13: finta cornice complessa alle finestre

Strada XX Settembre

31: corniciature semplici alle finestre

34: corniciature a più modanature

35: corniciature semplici alle finestre

36: corniciature semplici alle finestre e finto davanzale

37: corniciature semplici alle finestre

44: corniciature complesse alle finestre

71: corniciature semplici e facciata con campitura e finto bugnato

Strada XXII Luglio

12: sottocornicione e lunette dipinte, facciata decorata

14: corniciature semplici alle finestre

48: corniciature semplici alle finestre

Vicolo Vescovado

5: corniciature a più modanature alle finestre

ALLEGATO 4
Vetrine vincolate

Piazzale Barbieri

15/B, valigie: vincolo ambientale

Borgo Basini

6/B, profumi: vincolo ambientale

Vicolo Battistero

2/B, tappezziere: vincolo ambientale

Strada Bixio

13/A, ambulatorio: vincolo ambientale

42/B, articoli sanitari: vincolo ambientale

42/C, piante e fiori: vincolo ambientale

42/D, abbigliamento: vincolo ambientale

58/A, stampe e cornici: vincolo storico-artistico

149, ferramenta: vincolo storico artistico

Via Cardinal Ferrari

3/A, farmacia: vincolo storico-artistico

Via Carducci

3/B, valigie: vincolo ambientale

12/A, 12/B, ingrosso mercerie: vincolo ambientale

Strada Cavour

5/C, libreria: vincolo storico-artistico

Piazzale Corridoni

15/C, barbiere: vincolo storico artistico

Strada D'Azeglio

15/B, casalinghi: vincolo ambientale

Borgo del Correggio

5, tessuti: vincolo ambientale

20/A, parrucchiere: vincolo ambientale

32/A, pelletterie: vincolo ambientale

Borgo del Gallo

1/C, alimentari: vincolo ambientale

6/A, abbigliamento: vincolo ambientale

Borgo della Cavallerizza

5/B, sementi: vincolo ambientale

5/C, ingrosso mercerie: vincolo ambientale

Strada della Repubblica

2/G, profumi: vincolo storico-artistico

9/A, profumi: vincolo storico-artistico

9/B, vuoto: vincolo storico-artistico

25/A, abbigliamento: vincolo ambientale

27, articoli cartoleria: vincolo storico artistico

31, articoli cartoleria: vincolo storico artistico

43/A, abbigliamento: vincolo storico artistico

83/B, salumeria: vincolo ambientale

Piazza della Steccata

7/A, cappelli: vincolo storico artistico

Borgo delle Colonne

35/B, deposito: vincolo ambientale

Strada Duomo

6/A, mercerie: vincolo storico artistico

8/A, libri: vincolo ambientale

Strada Farini

Bacheche del primo porticato: vincolo storico-artistico

9/B, profumi: vincolo storico artistico

15/B, spezie, droghe e aromi: vincolo ambientale

46/A, barberia: vincolo storico-artistico

46/B, spezie, droghe e aromi: vincolo storico-artistico

54/C, pane e pasta: vincolo ambientale

66/A, pane e pasta: vincolo storico artistico

Piazza Garibaldi

19/C, abbigliamento: vincolo storico artistico

19/E, vuoto: vincolo storico-artistico

Strada Garibaldi

19/A, pane e pasta: vincolo storico-artistico

23/E, profumi: vincolo storico-artistico

Via Longhi

1/A, porcellane: vincolo ambientale

Strada Maestri

5/A, motocicli: vincolo ambientale

5/B, lavanderia: vincolo ambientale

5/C, deposito alimentari: vincolo ambientale

13/A, carne bovina: vincolo ambientale

Via Mazzini

33/B, cartoleria: vincolo ambientale

Borgo Paggeria

8/D, ingrosso biancherie: vincolo ambientale

Borgo Palmia

4/C, articoli arredamento: vincolo ambientale

Borgo Riccio da Parma

6/A, bar: vincolo ambientale

Piazzale S. Bartolomeo

5, sementi: vincolo ambientale

Borgo S. Giuseppe

25/A, calzolaio: vincolo ambientale

Borgo S. Vitale

3/A, albergo: vincolo ambientale

Strada Saffi

9/A, rigattiere: vincolo ambientale

64/A, deposito: vincolo ambientale

Via Sauro

1/A, deposito articoli da cartoleria: vincolo ambientale

9, abbigliamento: vincolo ambientale

Borgo Tommasini

1/A, vetrina profumi: vincolo ambientale

9/E, frutta e verdura: vincolo ambientale

Via Torregiani

1/A, deposito: vincolo ambientale

1/B, bar: vincolo ambientale

1/D, tessuti: vincolo ambientale

Borgo XX Marzo

7/A, carne bovina: vincolo storico-artistico

16/B, filati e lane: vincolo ambientale

Strada XXII Luglio

2/B, abbigliamento: vincolo ambientale

3/B, carne bovina: vincolo ambientale

3/C, colori e vernici: vincolo ambientale

13/A, farmacia: vincolo ambientale

18/A, fotografo: vincolo ambientale

19/D, articoli antiquariato: vincolo ambientale

48/B, frutta e verdura: vincolo ambientale

ALLEGATO 5
Modelli per la realizzazione delle insegne e dei chioschi
(...)