



Comune di Sesto Fiorentino
UOA Assetto del territorio - Ufficio di piano



SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

APPENDICE 2 – UNITÀ EDILIZIE STORICHE

GENNAIO 2014

Sindaco: Gianni Gianassi

Assessore all'Urbanistica: Maurizio Ulivo Soldi

Responsabile UOA Assetto del territorio: Lorenzo Venturini

Nucleo tecnico di progettazione: Mauro Baioni (coord.), Matilde Casciaro, Mario Lopomo, Simonetta Mangano, Leonardo Mangiarotti, Mila Scala, Giacomo Trentanovi, Lorenzo Venturini

Collaborazione: Antonio Di Paola, Ilaria Morelli

Supporto amministrativo: Gianni Bartolini, Francesca Di Matteo

Garante della comunicazione: Stefania Nesi





PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI COMUNI	4
Articolo 1. <i>Premessa</i>	5
Articolo 1bis <i>Edifici di rilevante valore architettonico</i>	6
Articolo 2. <i>Elementi architettonici esterni ed elementi decorativi</i>	6
Articolo 3. <i>Prospetti</i>	7
Articolo 4. <i>Aperture esterne</i>	7
Articolo 5. <i>Infissi</i>	8
Articolo 6. <i>Coperture, terrazze, aperture in falda</i>	8
Articolo 7. <i>Locali interrati</i>	9
Articolo 8. <i>Vani ed elementi interni</i>	9
Art. 8bis <i>Suddivisione di unità immobiliari residenziali</i>	10
Articolo 9. <i>Soppalchi</i>	10
Articolo 10. <i>Sottotetti</i>	10
Articolo 11. <i>Impianti igienici e tecnologici</i>	11
Articolo 12. <i>Spazi scoperti e recinzioni</i>	12
Articolo 13. <i>Superfetazioni</i>	14
PARTE SECONDA - NORME SPECIFICHE RIFERITE AI TIPI EDILIZI	15
Articolo 14. <i>[A] Unità edilizia rurale isolata – colonica</i>	16
Articolo 15. <i>[A1] Unità edilizia rurale mono e bicellulare</i>	19
Articolo 16. <i>[A2] Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare</i>	22
Articolo 17. <i>[B] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare</i>	25
Articolo 18. <i>[B1] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato</i> 28	28
Articolo 19. <i>[C] Unità edilizia a fronte pluricellulare</i>	31
Articolo 20. <i>[D] Unità edilizia isolata – villino</i>	34
Articolo 21. <i>[E] Elemento edilizio aggiunto</i>	37
Articolo 22. <i>[F] Unità edilizia (coerente con organizzazione morfologica) atipica o parzialmente trasformata</i> 40	40
Articolo 23. <i>[G] Unità edilizia speciale a struttura unitaria</i>	43
Articolo 24. <i>[H] Unità edilizia speciale a struttura modulare</i>	45
Articolo 25. <i>[I] Unità edilizia speciale – villa</i>	48
Articolo 26. <i>[L] Unità edilizia speciale rurale</i>	50
Articolo 27. <i>[M] Elemento edilizio aggiunto rurale</i>	52
PARTE TERZA - NORME RIFERITE AGLI EDIFICI RECENTI RICADENTI NELLE AREE URBANE STORICHE	54
Articolo 29. <i>Unità edilizie recenti [P]</i>	55
Articolo 30. <i>Manufatti edilizi non classificati</i>	57



PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI COMUNI



Articolo 1. Premessa

1. Le disposizioni della prima parte si applicano a tutti gli edifici storici classificati nelle tavole 1 e 2.
2. Le disposizioni della parte seconda specificano le norme generali con riferimento alle categorie definite in base alle caratteristiche tipologiche degli edifici e al grado di significatività e permanenza delle stesse. Le caratteristiche tipologiche indicate nella descrizione dei tipi edilizi devono essere assunte dai progetti come riferimento per la coerenza degli interventi previsti.
3. Le disposizioni della parte terza si applicano agli edifici recenti ricadenti nelle aree urbane storiche, realizzati o integralmente trasformati nella seconda metà del novecento.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo soggetti a piano attuativo, sulla base di adeguati approfondimenti conoscitivi, possono derogare dalle disposizioni della parte seconda.
5. Nel caso gli edifici abbiano subito interventi che non rendono più riconoscibili gli elementi caratterizzanti il tipo originario, così come indicati nella descrizione, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R1 e R2 volti a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute, oppure a introdurre ulteriori trasformazioni, purché non comportino variazioni degli elementi originari riconoscibili e ancora sussistenti.
6. Per *unità edilizie* si intendono gli edifici e i loro spazi scoperti pertinenziali.
7. Per *cellula strutturale* si intende il vano a pianta quadrangolare che costituisce l'entità costruttiva elementare degli edifici storici, essendo determinata dalla struttura portante. Si differenzia dalla *stanza*, o *vano*, che costituisce l'entità funzionale elementare e può essere delimitata da tramezzi e altre strutture non portanti.
8. Per *tipo edilizio* si intende la categoria a cui appartengono edifici aventi caratteristiche strutturali, distributive e compositive equivalenti (ricorrenti), determinate da una definita modalità di aggregazione delle cellule strutturali.
9. Ferme e prevalenti restando le disposizioni volte alla conservazione degli elementi storici, è ammesso - previo parere della commissione edilizia - l'impiego di materiali differenti, purché aventi analoghe caratteristiche di finitura.



Articolo 1bis Edifici di rilevante valore architettonico

1. Nelle tavole del Regolamento urbanistico sono evidenziati con il simbolo [*] gli edifici di rilevante valore architettonico.
2. Sugli edifici di rilevante valore architettonico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento sono ammessi, nei limiti e alle condizioni stabilite nelle disposizioni relative ai tipi edilizi, il mutamento dell'uso e variazioni del numero di unità immobiliari.

Articolo 2. Elementi architettonici esterni ed elementi decorativi

1. Devono essere conservati gli elementi architettonici e gli elementi decorativi storici degli edifici, con particolare riferimento ai seguenti elementi:
 - intonaci, secondo quanto previsto all'articolo 3;
 - porte, finestre e altre aperture, in pietra, marmo, mattoni o altro materiale caratteristico della tradizione locale, secondo quanto previsto all'articolo 4;
 - infissi, secondo quanto previsto all'articolo 5;
 - coperture a falde con manto in coppi ed embrici, secondo quanto previsto all'articolo 6;
 - elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili;
 - elementi architettonici e decorativi che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.
2. La sostituzione di elementi architettonici irrecuperabili o fatiscenti in legno, marmo, mattoni e simili, o di loro parti, deve essere eseguita utilizzando gli stessi materiali.
3. Il ripristino o la ricostruzione di parti crollate o demolite sono ammessi esclusivamente nell'ambito di progetti di restauro riferiti all'intera unità edilizia.



Articolo 3. Prospetti

1. Devono essere mantenute o ripristinate le murature omogenee in pietrame, originariamente a vista. La ristrutturazione deve essere eseguita con malta di calce.
2. Devono essere utilizzati intonaci di tipo "civile", eseguiti con malta bastarda e velo a grana fine, evitando di raddrizzare la superficie irregolare della muratura. Sono espressamente esclusi intonaci di tipo plastico o sintetico.
3. La scelta dei colori dei prospetti esterni deve essere volta al recupero, per quanto possibile, dei colori tradizionali, preferibilmente nella gamma delle terre e degli ocra.
4. Se non presenti originariamente, devono essere rimossi e non possono essere realizzati elementi di finitura quali zoccoli, rivestimenti, soglie in cemento impropri e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio.
5. E' ammessa la realizzazione di balconi, solo sui fronti interni, se non contrasta con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie.
6. E' ammessa la realizzazione di scale accessorie non appartenenti al sistema distributivo principale, di accesso agli spazi scoperti pertinenziali, purché non contrastino con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie.

Articolo 4. Aperture esterne

1. La riapertura di porte e/o finestre tamponate è ammessa solo nel caso in cui non contrasti con la configurazione propria del tipo, secondo le indicazioni delle schede.
2. Le nuove aperture, se ammesse in base alle indicazioni delle schede, devono avere un rapporto proporzionale tra altezza e larghezza analoghe a quelle tradizionali.
3. I portoni d'ingresso devono essere in legno pieno verniciato o naturale; in quest'ultimo caso devono essere usate essenze tradizionali quali castagno, rovere o cipresso. Negli edifici di valore architettonico riconosciuto possono essere impostati solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.
4. Le cornici esistenti devono essere mantenute o ripristinate; in assenza di cornice, possono essere eseguite fasce colorate, anche realizzate mediante un leggero spessore d'intonaco.



Articolo 5. Infissi

1. Gli infissi devono essere in legno tinteggiato o naturale; in quest'ultimo caso devono essere usate essenze tradizionali, quali castagno o cipresso.
2. Sono ammessi infissi metallici a disegno semplice:
 - nei locali di edifici a matrice produttiva;
 - a chiusura di piccole aperture o di elementi quali: altane, logge, portici e simili;
 - nei locali a pianterreno adibiti a funzioni non residenziali o ad autorimesse.
3. Sono ammesse, per l'oscuramento esterno, persiane alla fiorentina di modello tradizionale verniciate, se riferite a fronti edilizi di edifici di matrice residenziale intonacati, nonché persiane a libro. Negli altri casi, è consentito esclusivamente l'oscuramento interno. E' vietato l'impiego di serrande avvolgibili, imposte in legno a doghe.
4. Sono ammesse inferriate di tipo tradizionale per i locali a pianterreno.

Articolo 6. Coperture, terrazze, aperture in falda

1. Il manto di copertura deve essere realizzato o ripristinato nelle forme, dimensioni, e materiali originari o tradizionali in coppi ed embrici, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.
2. La forma, configurazione e aggetto della gronda preesistente devono essere mantenute. Deve essere ripristinato, se originariamente esistente, il gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna). Il ripristino deve essere eseguito con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure con la fuoriuscita di mensole di legno con aggetto non superiore a 20 cm e soprastante corrente e scempiato di campigiane.
3. I canali di gronda e i pluviali devono essere in lamiera di ferro verniciata o lamiera di rame naturale.
4. E' espressamente vietato utilizzare materiali impropri quali eternit e onduline per le coperture di tutti i manufatti edilizi, ivi compresi quelli accessori.
5. Se necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare in gronda un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota d'imposta non superiore a 20 cm, purché non visibile dall'esterno. Tale modifica non è considerata un incremento di volume.
6. E' ammessa la realizzazione di terrazze a tasca nella falda tergale, alle seguenti condizioni:
 - è vietato inserire elementi emergenti dal piano di giacitura della falda;
 - la proiezione planimetrica della terrazza, fermo restando il rispetto del Codice civile, deve essere posta ad almeno m 1,5 dalla linea di gronda e m 0,80 dal colmo, dai compluvi e dai displuvi.
7. E' ammessa la realizzazione di lucernari e abbaini, per non più del 5% della copertura. Sono ammesse superfici maggiori, solo se necessario per rispettare i requisiti regolamentari per l'accesso in sicurezza alla copertura.
8. L'altezza degli abbaini, rispetto alla giacitura del tetto, non può superare la minima altezza regolamentare per l'accesso in sicurezza alla copertura.
9. Gli abbaini devono essere collocati preferibilmente nelle falde non prospicienti la viabilità pubblica, contenendo il più possibile l'impatto visivo.



Articolo 7. Locali interrati

1. Sono ammessi il ripristino e la realizzazione di piani interrati e seminterrati da adibire a locali di pertinenza delle unità immobiliari ai piani superiori, purché compresi entro la sagoma degli edifici soprastanti e aventi accesso dall'interno degli edifici.
2. La realizzazione di accessi ai vani interrati dagli spazi scoperti è consentita, se non comporta alterazioni dell'assetto complessivo degli spazi scoperti, né il danneggiamento o la rimozione di manufatti e pavimentazioni di valore storico o testimoniale.

Articolo 8. Vani ed elementi interni

Murature, scale, solai

1. E' prescritto il consolidamento delle murature portanti, delle scale e dei solai, se originari, con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti. E' ammesso l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali solamente per interventi integrativi necessari per il consolidamento e risanamento delle strutture storiche.
2. Se non espressamente previsto nelle disposizioni riguardanti i tipi edilizi, non può essere modificata la posizione e la quota degli elementi indicati al comma 1.

Vani interni

3. Devono essere restaurati o ripristinati gli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.
4. Devono essere mantenuti, per quanto possibile, i pavimenti originari, impiegando materiali tradizionali analoghi a quelli originari dove sia indispensabile procedere alla loro sostituzione.
5. I vani "a tetto" non possono essere controsoffittati.
6. La realizzazione di nuove porte all'interno dei principali vani distributori (cucina tradizionale, vano scale, ecc.), in particolare se questi ultimi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa solo alla condizione che queste siano eseguite a filo muro.
7. Nel caso in cui sia indispensabile procedere al tamponamento di un'apertura provvista di mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista.
8. E' ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo attuale, ancorché diverso da quello originario per successive alterazioni. Non devono essere introdotte ulteriori variazioni che impediscano la riconoscibilità dell'assetto originario.



Art. 8bis Suddivisione di unità immobiliari residenziali

1. Ferme e prevalenti restando le disposizioni riguardanti i tipi edilizi, sono ammessi interventi che comportano incrementi del numero degli alloggi esistenti, a condizione che:
 - la SUL media a seguito degli interventi sia superiore a 65 mq;
 - siano garantiti parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo. I parcheggi pertinenziali possono essere recuperati anche a una distanza non superiore a 300 m, se non esiste uno spazio scoperto di pertinenza o se necessario per non alterare gli elementi storici.
2. Tali condizioni non devono essere rispettate nel caso in cui, mediante frazionamento di un'unità immobiliare esistente, sia ricavato un solo alloggio aggiuntivo.

Articolo 9. Soppalchi

1. I soppalchi possono essere realizzati nel rispetto delle condizioni stabilite nel regolamento edilizio.
2. La nuova struttura si deve differenziare dall'ambiente in cui si inserisce per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso.
3. La realizzazione di soppalchi non costituisce incremento del numero dei piani.

Articolo 10. Sottotetti

1. Sono ammessi interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - deve essere garantito l'integrale rispetto di ogni prescrizione specifica relativa ai tipi edilizi;
 - non deve essere alterato l'andamento originario della copertura, essendo ammesse solamente le aperture e le prese di luce a piano di falda;
 - deve essere assicurato il ripristino delle coperture e delle loro strutture portanti, alterate o collabenti, con materiali corrispondenti a quelli originari, oppure con materiali tradizionali.
2. E' ammesso ricavare una soffitta praticabile, all'interno dell'involucro edilizio esistente, senza modificare la quota di imposta dei solai dei piani abitabili.
3. Dove consentita in relazione ai tipi edilizi, la sopraelevazione per realizzare piani sottotetto abitabili deve rispettare le seguenti condizioni: le coperture e le strutture portanti devono essere realizzate con materiali corrispondenti a quelli originari, oppure con materiali tradizionali, e avere pendenza coerente con quello del tipo edilizio originario.



Articolo 11. Impianti igienici e tecnologici

1. La realizzazione di impianti igienici e tecnologici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni specifiche del RE e del presente articolo.
2. La realizzazione di canne fumarie, sfiati e comignoli deve essere effettuata facendo riferimento ad esempi tradizionali.
3. Nel caso in cui gli impianti igienici siano stati collocati in posizione tale da alterare l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio, attraverso la suddivisione della cucina tradizionale, l'occupazione della loggia, la formazione recente di superfetazioni improprie), non è ammesso il loro rifacimento nella medesima posizione.
4. L'inserimento di servizi igienici deve essere previsto all'interno di vani esistenti, senza alterare l'impianto distributivo originario. In particolare non devono essere alterati i vani caratterizzanti i tipi edilizi.
5. Gli impianti tecnologici di servizio devono essere posti preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti, e in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale.
6. Eventuali centrali termiche e impianti di accumulazione o di sollevamento idrico devono essere ricavati all'interno della sagoma esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale e in modo tale da non alterare l'assetto distributivo originario.
7. Gli elementi indicati ai commi 5 e 6 possono essere collocati anche all'esterno degli edifici, purché in vani interrati di dimensioni strettamente correlate all'alloggiamento degli impianti, esclusivamente nei casi in cui sia possibile realizzare rampe di accesso che non contrastino con l'assetto complessivo degli spazi scoperti e che non comportino l'alterazione o la rimozione di manufatti e pavimentazioni di valore storico-artistico o storico-testimoniale.
8. La realizzazione di scale di emergenza, ascensori e montacarichi, se necessari in adempimento a norme nazionali o regionali prevalenti su quelle di tutela dei beni culturali e paesaggistici, non deve compromettere i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo.
9. Antenne, parabole e condizionatori esterni devono essere posti nelle falde e nelle facciate non prospicienti la viabilità pubblica, contenendo il più possibile l'impatto visivo. In caso di edifici di riconosciuto valore architettonico i condizionatori non devono essere collocati in aggetto rispetto al piano di facciata.



Articolo 12. Spazi scoperti e recinzioni

1. Negli spazi scoperti, pertinenziali e autonomi, sono ammessi gli interventi indicati ai commi successivi. Negli spazi destinati ad attività pubbliche o d'interesse collettivo sono ammessi gli ulteriori interventi stabiliti nelle norme generali, purché siano conservati gli elementi di interesse storico e ambientale.

Corti interne, cortili, chiostrine

2. Le corti interne, i cortili e le chiostrine facenti parte integrante di una o più unità edilizie, non possono essere alterate, suddivise o sistemate indipendentemente da queste ultime. I progetti riguardanti interventi di sistemazione delle parti esterne devono dimostrare la congruenza dell'intervento proposto rispetto a ciascuna unità edilizia o parte di essa, ovvero all'insieme delle unità edilizie di cui tali spazi sono parte. In generale, tali interventi, anche se realizzati in tempi diversi, devono assicurare l'applicazione di tecniche simili, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni sia nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire, per quanto possibile, a soluzioni unitarie e organiche per gli spazi in questione.

Manufatti da conservare

3. Negli spazi scoperti pertinenziali devono essere conservati:
 - manufatti e reperti di valore storico - artistico o storico - testimoniale quali: fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili;
 - muri in pietra di delimitazione perimetrale;
 - pavimentazioni tradizionali in pietra o laterizio, dove presenti.

Recinzioni

4. Le recinzioni, anche in deroga alle vigenti norme del regolamento edilizio, possono essere realizzate con muri intonacati di altezza e colore tali da armonizzarsi con le preesistenze e con le caratteristiche tradizionali.

Percorsi e marciapiedi

5. I percorsi pedonali, carrabili interni agli spazi scoperti pertinenziali possono essere pavimentati in ghiaio, terra battuta, pietra o cotto, secondo forme, dimensioni e tessitura tradizionale.
6. I marciapiedi girocasa, la cui realizzazione è ammessa se indispensabile per motivi igienico-funzionali (come per la formazione di scannafossi), devono avere maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e la minima dimensione funzionale sugli altri fronti.

Elementi interrati

7. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e possono essere coperti purché con lastre in pietra o elementi in cotto, aventi forme e dimensioni tradizionali.



- 8.** E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati e cantine interrato, pertinenziali dell'unità edilizia di riferimento, esclusivamente nei casi in cui sia possibile realizzare rampe di accesso che non contrastino con l'assetto complessivo degli spazi scoperti e che non comportino l'alterazione o la rimozione di manufatti e pavimentazioni di valore storico -artistico o storico - testimoniale.

Pertinenze

- 9.** Dove consentiti, i manufatti edilizi accessori (pertinenze) devono essere realizzati di norma con materiali, colori e finiture dello stesso tipo di quelli impiegati per gli edifici principali.
- 10.** Le pertinenze delle unità edilizie devono conservare il loro carattere di accessorià anche a seguito degli interventi ammessi dal regolamento urbanistico, ad eccezione dei casi espressamente previsti nelle disposizioni relative ai tipi edilizi.
- 11.** E' ammessa la realizzazione di chioschi, pergolati e simili, subordinatamente all'impiego di materiali e colori tradizionali.
- 12.** Nel territorio rurale le sistemazioni degli spazi scoperti e delle recinzioni devono inoltre attenersi alle disposizioni contenute nell'Abaco dei manufatti, allegato al regolamento edilizio. In particolare, devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

Parcheggi

- 13.** Nelle aree a verde e negli altri spazi scoperti privi di valenza storica, paesaggistica o ambientale è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso. Le pavimentazioni dei parcheggi e della viabilità di accesso devono essere realizzate con materiali che non producono un'evidente alterazione del contesto; sono in ogni caso vietate pavimentazioni in asfalto o cemento.



Articolo 13. Superfetazioni

1. Per *superfetazione* si intende la porzione di un edificio incongrua rispetto all'impianto originario per dimensioni, proporzioni, materiali impiegati. Generalmente si tratta di parti aggiunte in epoca recente e realizzate con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con l'edificio originario e con il contesto circostante dal quale tali elementi sono visibili, quali:
 - corpi aggiunti in modo precario sia dal punto di vista strutturale che architettonico (sopraelevazioni, volumi pensili);
 - occlusioni di balconi, logge e chiostrine manufatti giustapposti nei cortili e nelle aree di pertinenza.
2. In caso di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dalla ristrutturazione edilizia di tipo R1, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.
3. Se previsto dalle schede relative ai tipi, è consentito il recupero della volumetria.
4. L'eliminazione delle superfetazioni è prescritta ancorché tali elementi siano stati oggetto di provvedimenti di condono, nel qual caso è consentito il recupero della volumetria, realizzando pertinenze o locali accessori nel rispetto delle disposizioni relative ai tipi edilizi.



PARTE SECONDA - NORME SPECIFICHE RIFERITE AI TIPI EDILIZI



Articolo 14. [A] Unità edilizia rurale isolata – colonica

Descrizione

Unità edilizia di base, generalmente anteriore al 1850, di origine rurale. Gli edifici che costituiscono il tipo sono le case coloniche, sviluppate a fianco o attorno ad uno spazio libero (aia o corte) e sono costituite da un'unità principale e alcuni edifici secondari; possono presentare diverse modalità di aggregazione e, in alcuni casi, caratteri architettonici di particolare interesse.

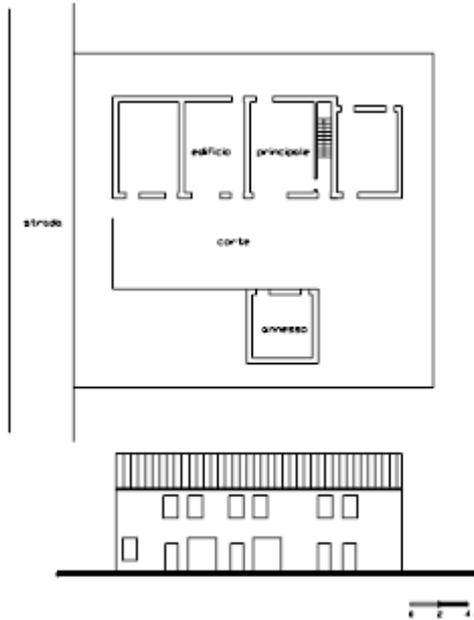
Il tipo A è molto diffuso, e comprende le coloniche più semplici, che non presentano articolazioni planimetriche particolarmente complesse. Le unità principali sono in genere caratterizzate da cellule strutturali di dimensioni maggiori, con strutture murarie più consistenti, talvolta con elementi di finitura di pregio. Alcuni di essi (cucina tradizionale, androni, altri locali con caratteristiche architettoniche e decorative di pregio), si trovano frequentemente e caratterizzano il tipo.

Il tipo A comprende coloniche complesse, caratterizzate da un valore architettonico riconosciuto e da una particolare integrità degli elementi architettonici originari, molte delle quali corrispondono a case padronali.

Nell'area urbana le coloniche sono state inglobate nel tessuto edilizio di recente formazione.

Gli annessi, giustapposti al corpo principale ovvero autonomi, hanno in genere dimensioni e consistenza inferiori. Sono considerati come elementi del tipo principale laddove è individuato nelle tavole il lotto di riferimento; sono invece classificati individualmente, con la lettera M, nel territorio aperto.

Posizione nel lotto	In adiacenza ad un percorso, in lotto di dimensioni ampie, con sviluppo dei corpi edificati attorno o a fianco di uno spazio libero centrale (aia/corte)
Modalità di aggregazione	Unità aggregate attorno ad un corpo principale o ad un'aia comune
Numero di cellule del fronte	Aggregazione di una o più cellule
Numero di cellule in profondità	Generalmente una
Accesso principale	Dalla strada o, più sovente, dalla corte
Altezza	Da uno a tre piani
Affacci	Liberi sulla strada e verso l'interno. Nei casi di inserimento successivo in tessuto urbano, gerarchizzazione degli affacci a favore del fronte sulla strada
Composizione del fronte principale	Nessun allineamento prevalente
Elementi distributivi verticali	Esterni e interni agli edifici
Spazi scoperti pertinenziali	Aia pavimentata
Annessi	Giustapposti all'edificio principale o autonomi



Casa a corte urbana – esterno



Casa colonica isolata - interno



Disposizioni

Sagoma	Mantenimento della sagoma.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente se costituiscono una composizione coerente con quella originaria.</p> <p>Mantenimento degli elementi caratterizzanti quali portici e scale esterne.</p> <p>La chiusura di portici e logge è ammessa esclusivamente a filo interno della muratura, mantenendo il carattere di accessorialità e pertinenzialità di tali spazi.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Conservazione e/o ripristino dell'impianto distributivo originario.</p> <p>Mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna dove presente. Possibilità di inserimento di nuove scale interne, preferibilmente a giorno, aventi caratteristiche tali da rendere riconoscibile la loro non appartenenza all'impianto originario.</p> <p>Mantenimento degli ingressi principali sull'aia.</p> <p>Mantenimento dei vani caratterizzanti l'edificio (ad es. cucina tradizionale, androni, altri locali con caratteristiche architettoniche e decorative di pregio) essendo vietata la loro suddivisione mediante tramezzi. Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, è ammessa la formazione di una nuova cucina in un altro vano adiacente.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	<p>L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi.</p> <p>La suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni, è ammessa alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- dimensione minima pari a 1 cellula strutturale;- almeno un affaccio verso l'esterno;- rispetto di ogni altra norma sui prospetti e sulla distribuzione.
Superfetazioni	Demolizione dell'esistente con possibilità di recupero della volumetria, realizzando locali accessori in ampliamento degli annessi esistenti.
Annessi	Sugli annessi esistenti ricadenti all'interno delle aree pertinenziali delle unità edilizie individuate nelle tavole 1 e 2, sono ammessi gli interventi stabiliti per il tipo M.
Spazi scoperti	Conservazione del rapporto tra edifici appartenenti ad un unico insediamento rurale (siano essi a originaria funzione abitativa, produttiva o di servizio) e la relativa aia o corte rurale. L'aia o la corte rurale, dove presenti, non possono essere divise con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.
Utilizzazioni compatibili	Attività agricole. Residenza. Uffici e studi professionali. Attività ricettive, in strutture extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione o residence. Attività commerciali in esercizi di vicinato. Pubblici esercizi. Attività artigianali di produzione di beni e servizi. Attività pubbliche e di interesse collettivo.



Articolo 15. [A1] Unità edilizia rurale mono e bicellulare

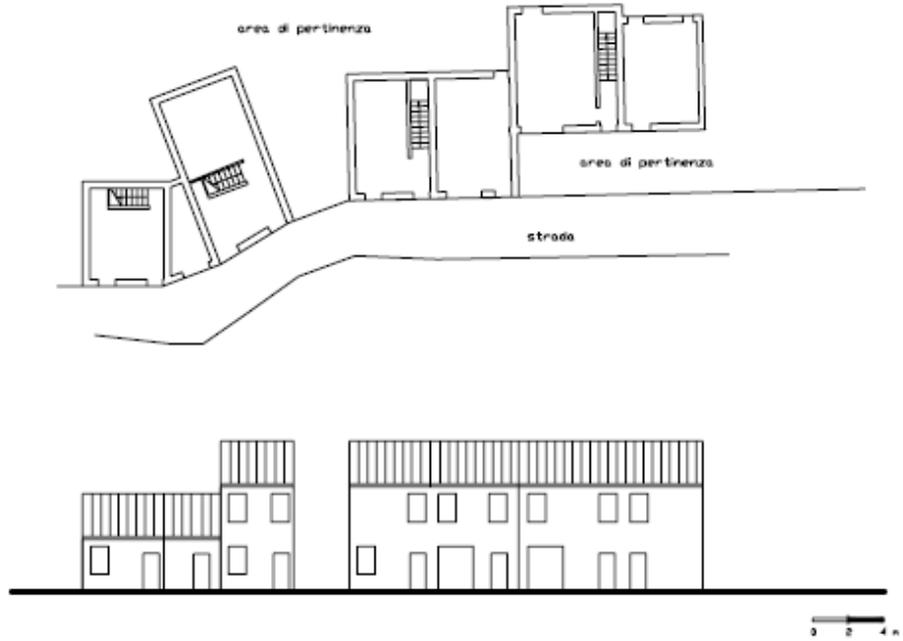
Descrizione

Unità edilizia di base, generalmente anteriore al 1850, di origine rurale. Ricadono in questa categoria gli edifici rurali con impianto mono e bicellulare, aggregati fra loro, normalmente con affaccio allineato su un percorso.

Con il tipo A condividono i caratteri costruttivi e il linguaggio architettonico dell'edilizia rurale. A differenza del tipo A non sono isolati in un lotto ampio ma sono aggregati tra loro fino a formare piccoli nuclei; inoltre presentano configurazioni planimetriche più irregolari, occupano lotti contratti e con spazi di pertinenza ridotti o assenti.

Di questo tipo l'elemento caratterizzante è, oltre ai caratteri dell'edilizia rurale, il rapporto reciproco tra gli edifici (normalmente paritetico e non gerarchizzato) con il percorso e con gli spazi aperti, che formano tessuti urbani elementari ben distinti dall'intorno rurale.

Posizione nel lotto	In adiacenza ad un percorso, in lotti di dimensioni ridotte, con spazi di pertinenza ridotti o assenti
Modalità di aggregazione	Variabile, da edificio singolo ad aggregazione di alcune unità lungo percorsi poderali fino a formare piccoli nuclei
Numero di cellule del fronte	Aggregazione di una o più cellule
Numero di cellule in profondità	Generalmente una cellula
Accesso principale	Dalla strada o dalla corte
Altezza	Da uno a tre piani
Affacci	Affacci liberi sulla strada e verso l'interno
Composizione del fronte principale	Nessun allineamento prevalente
Elementi distributivi verticali	Esterni ed interni agli edifici
Spazi scoperti pertinenziali	Corte pavimentata
Annessi	Giustapposti all'edificio principale o autonomi



Unità edilizia rurale aggregata



Unità edilizia rurale aggregata

**Disposizioni**

Sagoma	<p>Mantenimento della sagoma, salvo quanto specificato in seguito.</p> <p>Il sopralzo della copertura, fino ad una maggiore altezza in gronda di 0,40 m per aumentare, a fini igienici, l'altezza dei vani già abitati, è ammesso per una volta sola, compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edificio e senza interrompere allineamenti di gronda e di falda significativi dal punto di vista dell'omogeneità morfologica. Nel determinare l'ammissibilità dell'intervento non si terrà conto delle necessità di sopralzo derivanti dalla previsione di una controsoffittatura piana dei vani igienicamente carenti.</p>
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente in misura limitata in modo tale da non alterare i connotati originari di ogni prospetto e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna dove presente. Possibilità di limitato inserimento di nuove scale interne, preferibilmente a giorno, aventi caratteristiche tali da rendere riconoscibile la loro non appartenenza all'impianto originario.</p> <p>Mantenimento degli ingressi principali sull'aia, dove presente.</p>
Solai	<p>Lo spostamento di solai privi di elementi stilistici e decorativi è ammesso, purché la nuova posizione non interferisca con le finestre o con altri elementi interni significativi.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	<p>L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi.</p> <p>E' ammesso il collegamento di unità edilizie adiacenti, mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interezza di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali.</p> <p>La suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni, è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- dimensione minima pari a 1 cellula strutturale;- almeno un affaccio verso l'esterno;- rispetto di ogni altra norma sui prospetti.
Superfettazioni	<p>Demolizione dell'esistente con possibilità di recupero della volumetria, realizzando locali accessori in ampliamento degli annessi esistenti.</p>
Annessi	<p>Sugli annessi esistenti ricadenti all'interno delle aree pertinenziali delle unità edilizie individuate nelle tavole 1 e 2, sono ammessi gli interventi stabiliti per il tipo M.</p>
Spazi scoperti	<p>Conservazione del rapporto tra edifici appartenenti a un unico insediamento rurale (siano essi a originaria funzione abitativa, produttiva o di servizio) e la relativa aia o corte rurale. L'aia o la corte rurale, dove presenti, non possono essere divise con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.</p>
Utilizzazioni compatibili	<p>Attività agricole. Residenza. Uffici e studi professionali. Attività commerciali in esercizi di vicinato. Pubblici esercizi. Attività artigianali di produzione di beni e servizi. Attività pubbliche e di interesse collettivo.</p>



Articolo 16. [A2] Unità edilizia protourbana a fronte monocellulare

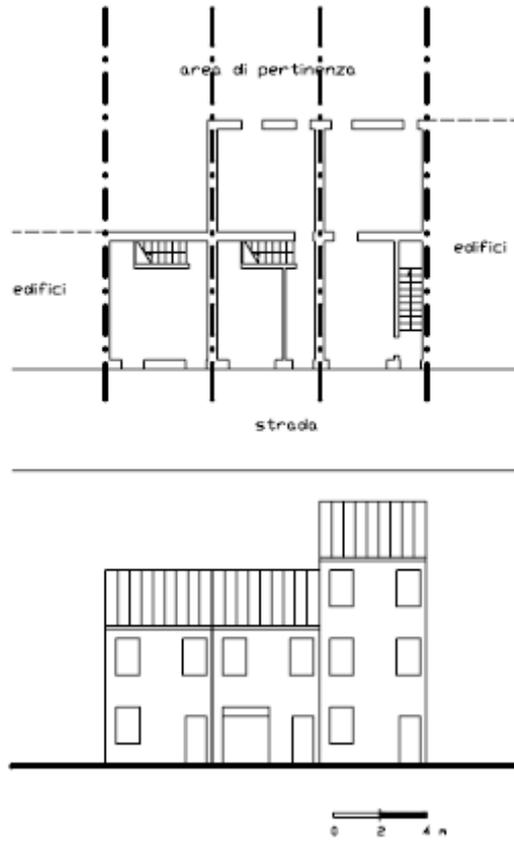
Descrizione

Unità edilizia di base, generalmente anteriore al 1850, di origine rurale. Conosciuta anche come tipo a schiera, in questo caso identifica gli esempi di edilizia non pianificata, sviluppata in territorio rurale o protourbano. È caratterizzata dal fronte monocellulare, dal doppio affaccio gerarchizzato sul fronte stradale e sul retro, e dall'inserimento in un fronte edilizio continuo sugli altri due lati.

È possibile osservare una variante all'angolo dell'isolato, con uno dei due fianchi libero da edificazione, con aperture in luogo del fianco cieco tipico degli elementi di schiera.

Gli annessi sono generalmente di tipo precario, di modeste dimensioni, collocati sul retro del lotto, senza accesso diretto alla strada.

Posizione nel lotto	Edificio collocato lungo la strada
Modalità di aggregazione	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
Numero di cellule del fronte	Una cellula
Numero di cellule in profondità	Una o due cellule con area di pertinenza sul retro, a volte saturata da una terza cellula
Accesso principale	Dalla strada
Altezza	Generalmente da due a tre piani; più raramente, un piano
Affacci	Affacci liberi su due lati; fronte principale sulla via pubblica e retro su spazio scoperto pertinenziale
Composizione del fronte principale	Generalmente, due file verticali di aperture sul fronte e sul retro
Elementi distributivi verticali	Scala a rampa unica addossata ad un muro cieco, laterale o di spina; normalmente la scala distribuisce una unità abitativa su più livelli, incluso il piano terra.
Spazi scoperti pertinenziali	Area di pertinenza interna sul retro
Annessi	Giustapposti all'edificio principale o autonomi e addossati ai muri perimetrali dell'area di pertinenza



Case a schiera di tipo protourbano



Case a schiera di tipo protourbano

**Disposizioni**

Sagoma	<p>Mantenimento della sagoma, salvo quanto specificato in seguito.</p> <p>E' ammessa la sopraelevazione degli edifici lungo il fronte strada e altezza di 1 piano, per realizzare il secondo piano fuori terra, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- la sopraelevazione deve essere allineata con tutti i fronti, senza arretramenti;- deve essere garantita una distanza fra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 metri. <p>In alternativa a quanto previsto al punto precedente, è ammesso il soprizzo della copertura, fino a una maggiore altezza in gronda di 0,40 m per aumentare, a fini igienici, l'altezza dei vani già abitati, è ammesso per una volta sola, compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edificio e senza interrompere allineamenti di gronda e di falda significativi dal punto di vista dell'omogeneità morfologica. Nel determinare l'ammissibilità dell'intervento non si terrà conto delle necessità di soprizzo derivanti dalla previsione di una controsoffittatura piana dei vani igienicamente carenti.</p>
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento delle aperture attuali, dove siano allineate in due o più file verticali. Negli altri casi, sono ammessi interventi volti a ricondurre le aperture (per forma e posizione) a una logica compositiva unitaria; le nuove aperture devono avere posizione, forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti.</p> <p>Mantenimento degli elementi architettonici di valore quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Mantenimento dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari, con particolare riferimento alla posizione della scala, addossata ad un muro cieco, laterale o di spina.</p>
Solai	<p>È ammesso lo spostamento di solai privi di elementi stilistici e decorativi, purché la nuova posizione non interferisca con le finestrate o con altri elementi interni significativi.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	<p>È ammesso il collegamento con altre unità edilizie adiacenti mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interezza di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali.</p> <p>È ammessa la suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti, dei prospetti e del numero delle cellule strutturali, potendo suddividere queste ultime con tramezzi.</p> <p>Se necessario per consentire l'accesso a unità immobiliari ricavate ai piani superiori, è ammesso specializzare un vano scala, collocandolo in posizione analoga a quella indicata nella descrizione del tipo edilizio.</p>
Superfettazioni	<p>Demolizione delle superfettazioni esistenti, con possibilità di realizzare in alternativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- la seconda cellula in profondità, dove non presente, avente dimensioni e forma coerenti con quelle del tipo originario, anche con incremento di volumetria;- un locale accessorio autonomo, nei limiti di cui al punto seguente.
Pertinenze	<p>Sono ammessi interventi pertinenziali, alle seguenti condizioni:</p> <p>(1) demolizione di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente se tale collocazione non sia possibile.</p> <p>Se non presenti, possibilità di realizzare pertinenze a confine, sul retro del lotto di pertinenza, entro i seguenti limiti: (1) altezza in gronda: 2,20 m; (2) tetto a falda unica; (3) Volume: 50 mc..</p>
Utilizzazioni	<p>Residenza; attività produttive a carattere diffuso; attività pubbliche e di interesse pubblico.</p> <p>Le attività produttive diverse da uffici e studi professionali e le attività pubbliche e di interesse pubblico sono ammesse ai piani superiori solamente a condizione che interessino anche il piano terra.</p>



Articolo 17. [B] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare

Descrizione

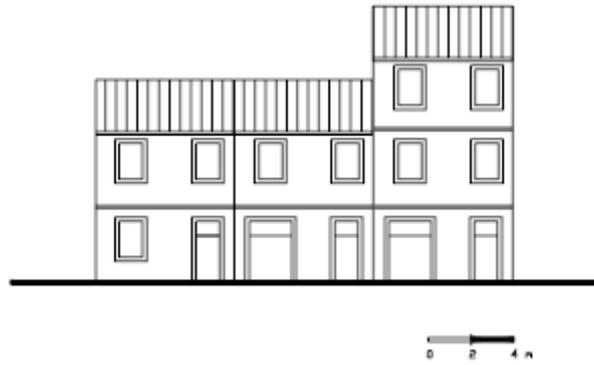
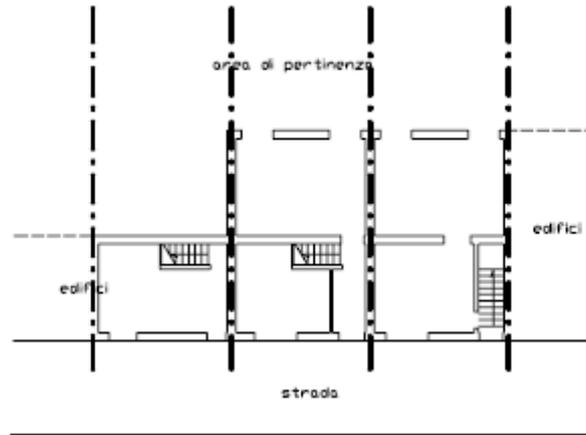
Unità edilizia di base storica generalmente posteriore al 1850, conosciuta anche come tipo a schiera. È caratterizzata dal fronte monocellulare, dal doppio affaccio gerarchizzato sul fronte stradale e sul retro, e dall'inserimento in un fronte edilizio continuo sugli altri due lati. Si differenzia dal tipo A2 per le dimensioni superiori, per la maggiore ricchezza di finiture, per la maggiore omogeneità costruttiva, per l'inserimento in tessuti propriamente urbani (isolati conclusi).

È possibile osservare una variante all'angolo dell'isolato con uno dei due fianchi libero da edificazione con aperture in luogo del fianco cieco tipico degli elementi di schiera.

È possibile inoltre individuare una variante con il fronte principale arretrato rispetto alla strada, con un piccolo giardino recintato.

Gli annessi sono generalmente di tipo precario, di modeste dimensioni, collocati sul retro del lotto, senza accesso diretto alla strada.

Posizione nel lotto	Edificio posto lungo la via pubblica
Modalità di aggregazione	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
Numero di cellule del fronte	Una cellula strutturale
Numero di cellule in profondità	Una o due cellule strutturali con area di pertinenza sul retro, a volte saturata da una terza cellula
Accesso principale	Dalla strada
Altezza	Da due a tre piani; più raramente uno o quattro
Affacci	Affacci liberi su due lati; fronte principale su via pubblica e retro su spazi scoperti di pertinenza
Composizione del fronte principale	Due file verticali di aperture sul fronte e sul retro
Elementi distributivi verticali	Scala a rampa unica addossata ad un muro cieco, laterale o di spina; normalmente la scala distribuisce una unità abitativa su più livelli, incluso il piano terra; nei casi di uso diverso dalla residenza, il piano terra dispone di accesso diretto e indipendente.
Spazi scoperti pertinenziali	Area di pertinenza interna sul retro a giardino o pavimentata
Annessi	Generalmente autonomi e addossati ai muri perimetrali dell'area di pertinenza



Case a schiera di tipo urbano



Case a schiera di tipo urbano

**Disposizioni**

Sagoma	<p>Mantenimento della sagoma, salvo quanto specificato in seguito.</p> <p>E' ammesso l'ampliamento mediante sopraelevazione degli edifici lungo il fronte strada e altezza di 1 piano, per realizzare il secondo piano fuori terra, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- la sopraelevazione deve essere allineata con tutti i fronti, senza arretramenti ;- deve essere garantita una distanza fra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 metri;- non devono essere interrotti allineamenti di gronda e di falda significativi dal punto di vista dell'omogeneità morfologica.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento delle aperture attuali, dove siano allineate in due o più file verticali. Negli altri casi, sono ammessi interventi volti a ricondurre le aperture (per forma e posizione) alla logica compositiva propria del tipo; le nuove aperture devono avere posizione, forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti.</p> <p>Mantenimento degli elementi architettonici di valore quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Mantenimento dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari. In particolare, mantenimento della posizione della scala addossata a un muro cieco, laterale o di spina.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	<p>Amnesso il collegamento con altre unità edilizie adiacenti mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interessata di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali.</p> <p>Amnessa la suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti e dei prospetti e del numero delle cellule, potendole suddividere con tramezzi.</p> <p>Se necessario per consentire l'accesso a unità immobiliari ricavate ai piani superiori, è ammesso specializzare un vano scala, collocandolo in posizione analoga a quella indicata nella descrizione del tipo edilizio.</p>
Superfetazioni	<p>Demolizione dell'esistente, con possibilità, in alternativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- di realizzare la seconda cellula in profondità, se non presente, avente dimensioni e forma coerenti a quelle del tipo originario, anche con ampliamento;- di realizzare locali accessori autonomi, nei limiti di cui al punto seguente.
Pertinenze	<p>Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile.</p> <p>Se non presenti, possibilità di realizzare pertinenze a confine, sul retro del lotto di pertinenza, entro i seguenti limiti: (1) altezza in gronda: 2,20 m; (2) tetto a falda unica; (3) Volume: 50 mc..</p>
Utilizzazioni	<p>Residenza; attività produttive a carattere diffuso; attività pubbliche e di interesse pubblico.</p> <p>Le attività produttive diverse da uffici e studi professionali e le attività pubbliche e di interesse pubblico sono ammesse ai piani superiori solamente a condizione che interessino anche il piano terra.</p>



Articolo 18. [B1] Unità edilizia urbana a fronte monocellulare con elemento distributivo interposto o affiancato

Descrizione

Unità edilizia di base storica generalmente posteriore al 1850, di norma aggregata a schiera. Costituisce una variante del tipo B.

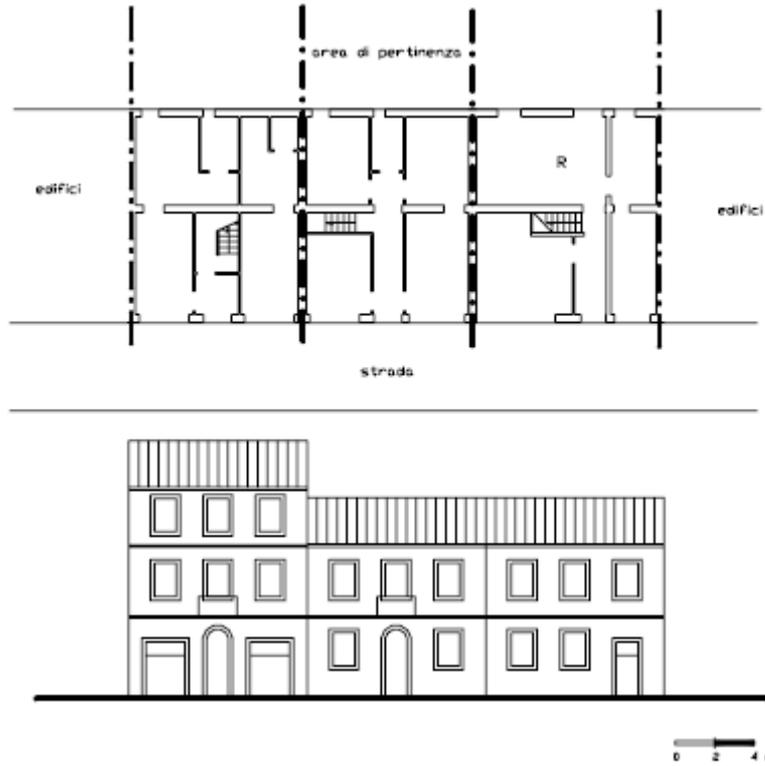
Nei casi più frequenti è caratterizzata da un fronte monocellulare allargato, suddiviso all'interno da strutture non portanti, con l'eccezione del vano scala che può essere diviso dalla cellula con una parete portante.

È inserita in un fronte edilizio continuo sui due lati ciechi e presenta il doppio affaccio gerarchizzato sul fronte stradale e sul retro. Unisce alcune caratteristiche del tipo B (schiera, doppio affaccio, fronte monocellulare, una sola unità residenziale) ad alcune del tipo D (linea, fronte con più di due finestre, sviluppo della pianta in larghezza oltre che in profondità, in alcuni casi presenza di diverse unità abitative sovrapposte).

È possibile individuare una variante all'angolo dell'isolato con uno dei due fianchi libero da edificazione che può presentarsi cieco o con aperture.

Gli annessi sono generalmente di tipo precario, di modeste dimensioni, collocati sul retro del lotto, senza accesso diretto alla strada.

Posizione nel lotto	Edificio posto lungo la via pubblica
Modalità di aggregazione	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
Numero di cellule del fronte	Una cellula strutturale, talvolta con interposto o affiancato un corpo distributivo ridotto
Numero di cellule in profondità	Una o due cellule strutturali con area di pertinenza sul retro, a volte saturata da una terza cellula
Accesso principale	Lungo la via pubblica
Altezza	Da due a tre piani; più raramente uno o quattro
Affacci	Affacci liberi su due lati; fronte principale su via pubblica e retro su spazi scoperti di pertinenza
Composizione del fronte principale	Tre file verticali di aperture sul fronte e sul retro, nella maggioranza dei casi, con frequente presenza di balcone sopra l'ingresso
Elementi distributivi verticali	Distribuzione verticale contenuta nell'elemento interposto o in cellula specializzata; normalmente la scala distribuisce una unità abitativa su più livelli, incluso il piano terra; nei casi di uso diverso dalla residenza, il piano terra dispone di accesso diretto e indipendente.
Spazi scoperti pertinenziali	Area di pertinenza interna sul retro a giardino o pavimentata
Annessi	Generalmente autonomi e addossati ai muri perimetrali dell'area di pertinenza



Case a schiera a fronte allargato



Case a schiera a fronte allargato

**Disposizioni**

Sagoma	<p>Mantenimento della sagoma, salvo quanto specificato in seguito.</p> <p>E' ammesso l'ampliamento mediante sopraelevazione degli edifici lungo il fronte strada e altezza di 1 piano, per realizzare il secondo piano fuori terra, alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- la sopraelevazione deve essere allineata con tutti i fronti, senza arretramenti ;- deve essere garantita una distanza fra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 metri;- non devono essere interrotti allineamenti di gronda e di falda significativi dal punto di vista dell'omogeneità morfologica.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento delle aperture attuali, dove siano allineate in più file verticali. Negli altri casi, sono ammessi interventi volti a ricondurre le aperture (per forma e posizione) alla logica compositiva propria del tipo; le nuove aperture devono avere posizione, forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti.</p> <p>Mantenimento degli elementi architettonici di valore quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Mantenimento dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari. In particolare, mantenimento della posizione della scala nella cellula specializzata o nell'elemento intercluso.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	<p>Ammesso il collegamento con altre unità edilizie adiacenti mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interesse di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali.</p> <p>Ammissa la suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti e dei prospetti e del numero delle cellule, potendole suddividere con tramezzi.</p> <p>Se necessario per consentire l'accesso a unità immobiliari ricavate ai piani superiori, è ammesso specializzare un vano scala, collocandolo in posizione analoga a quella indicata nella descrizione del tipo edilizio.</p>
Superfetazioni	<p>Demolizione dell'esistente, con possibilità, in alternativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- di realizzare la seconda cellula in profondità, se non presente, avente dimensioni e forma coerenti a quelle del tipo originario, anche con ampliamento;- di realizzare locali accessori autonomi, nei limiti di cui al punto seguente.
Pertinenze	<p>Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile.</p> <p>Se non presenti, possibilità di realizzare pertinenze a confine, sul retro del lotto di pertinenza, entro i seguenti limiti: (1) altezza in gronda: 2,20 m; (2) tetto a falda unica; (3) Volume: 50 mc..</p>
Utilizzazioni	<p>Residenza; attività produttive a carattere diffuso; attività pubbliche e di interesse pubblico.</p> <p>Le attività produttive diverse da uffici e studi professionali e le attività pubbliche e di interesse pubblico sono ammesse ai piani superiori solamente a condizione che interessino anche il piano terra.</p>



Articolo 19. [C] Unità edilizia a fronte pluricellulare

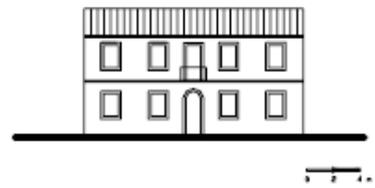
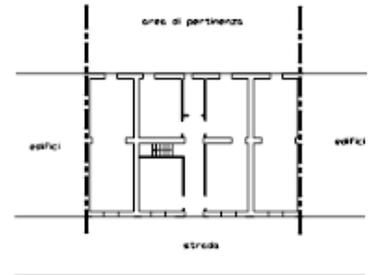
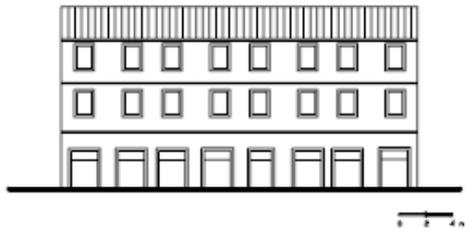
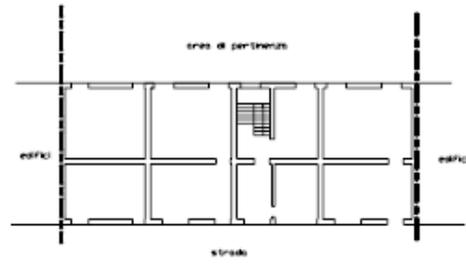
Descrizione

Unità edilizia di base storica generalmente posteriore al 1850, conosciuta anche come tipo in linea.

È caratterizzata da un fronte pluricellulare, dal doppio affaccio gerarchizzato sul fronte stradale e sul retro, e dall'inserimento in un fronte edilizio continuo sugli altri due lati. Nella forma più compiuta il tipo presenta un'altezza di oltre due piani fuori terra, distribuzione verticale centralizzata, in cellula specializzata, che serve più unità abitative per ogni piano. Sono frequenti casi di edifici pluricellulari derivanti da rifusione di altre unità edilizie, con differenze nella distribuzione interna.

Gli annessi sono generalmente di tipo precario, di modeste dimensioni, collocati sul retro del lotto, senza accesso diretto alla strada.

Posizione nel lotto	Edificio posto lungo la via pubblica
Modalità di aggregazione	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
Numero di cellule del fronte	Due o più cellule strutturali, talvolta con interposta una terza cellula di ridotte dimensioni, anche dedicata alla distribuzione verticale
Numero di cellule in profondità	Due cellule strutturali con area di pertinenza sul retro
Accesso principale	Lungo la via pubblica
Altezza	Due o più piani
Affacci	Affacci liberi su due lati; fronte principale su via pubblica e retro su spazi scoperti di pertinenza
Composizione del fronte principale	Quattro o più file verticali di aperture sul fronte e sul retro; in alcuni casi, presenza di balcone sopra l'ingresso
Elementi distributivi verticali	Scala contenuta in una cellula strutturale sul retro o in una cellula specializzata; serve più unità immobiliari a sviluppo orizzontale, disposte ai vari piani
Spazi scoperti pertinenziali	Area di pertinenza interna sul retro a giardino o pavimentata
Annessi	Generalmente autonomi e addossati ai muri perimetrali dell'area di pertinenza



Casa in linea ad un piano



Casa in linea a 4 piani

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma e del numero di piani.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento delle aperture attuali, dove siano allineate in più file verticali. Negli altri casi, sono ammessi interventi volti a ricondurre le aperture (per forma e posizione) alla logica compositiva propria del tipo; le nuove aperture devono avere posizione, forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti.</p> <p>Mantenimento degli elementi architettonici di valore, quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	Mantenimento dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari. In particolare, mantenimento della posizione della scala nella cellula specializzata o nell'elemento intercluso.
Accorpamenti e suddivisioni	<p>La suddivisione e l'accorpamento di unità immobiliari sono ammessi, nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti e dei prospetti e del numero delle cellule, potendole suddividere con tramezzi.</p> <p>Se necessario per consentire l'accesso a unità immobiliari ricavate ai piani superiori, è ammesso specializzare un vano scala, collocandolo in posizione analoga a quella indicata nella descrizione del tipo edilizio.</p>
Superfetazioni	Demolizione dell'esistente e recupero della volumetria realizzando locali accessori autonomi, nei limiti di cui al punto successivo.
Pertinenze	<p>Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contigua di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile.</p> <p>Se non presenti, possibilità di realizzare locali accessori a confine, sul retro del lotto di pertinenza entro i seguenti limiti: (1) altezza in gronda: 2,20 m; (2) tetto a falda unica.</p>
Utilizzazioni	<p>Residenza; studi professionali e uffici; strutture culturali, associative; attività ricettive.</p> <p>Altre attività produttive a carattere diffuso (compreso il commercio al dettaglio e i pubblici esercizi) e altre attività pubbliche e interesse collettivo sono ammesse: (1) al piano terra; (2) ai piani superiori, a condizione che interessino anche il piano terra.</p>



Articolo 20. [D] Unità edilizia isolata – villino

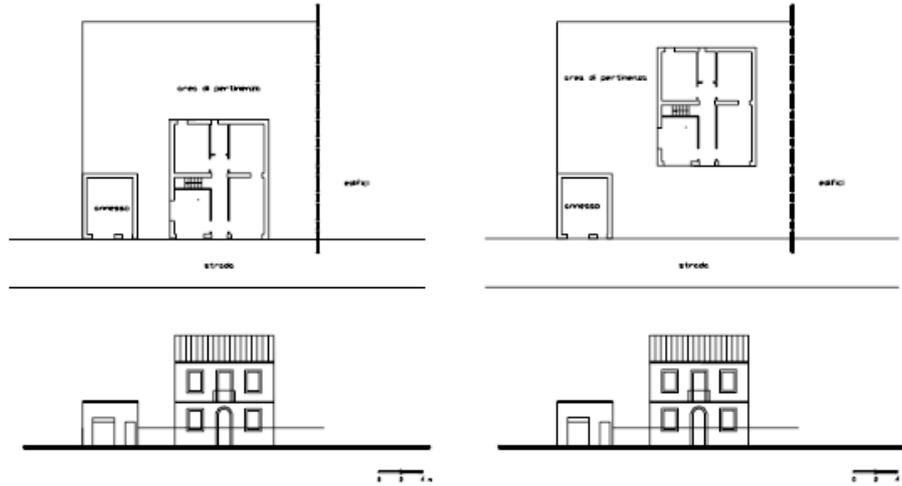
Descrizione

Unità edilizia di base storica generalmente posteriore al 1850, conosciuta anche come villino.

È caratterizzata dalla posizione parzialmente o completamente isolata nel lotto di pertinenza, con affaccio libero su almeno tre lati. Un fronte può essere affacciato sulla strada. Nei casi più frequenti si tratta di una variante del tipo B1 (schiera a fronte allargato), con analogo impianto edilizio ma con un lotto di pertinenza più ampio, generalmente utilizzato a giardino.

Gli annessi sono generalmente di modeste dimensioni, collocati liberamente lotto, anche in adiacenza ai muri perimetrali della proprietà. In alcuni casi non si tratta di elementi precari, ma di volumi aventi dimensioni e caratteri architettonici di livello superiore rispetto ai tipi descritti in precedenza.

Posizione nel lotto	Edificio posto al centro del lotto di pertinenza, più raramente direttamente affacciato sulla via pubblica
Modalità di aggregazione	Generalmente in posizione isolata; in alcuni casi, all'estremità di un fronte edilizio continuo
Numero di cellule del fronte	Da una a tre cellule strutturali.
Numero di cellule in profondità	Due o tre cellule strutturali
Accesso principale	Dal giardino di pertinenza
Altezza	Due o tre piani
Affacci	Affacci liberi su almeno tre lati
Composizione del fronte principale	Nei casi più diffusi, tre file verticali di aperture sul fronte principale, con frequente presenza di un balcone; due o più file verticali di aperture lungo gli altri lati; nei casi dei villini "stile liberty" novecenteschi la composizione del fronte principale è più libera e articolata
Elementi distributivi verticali	scala contenuta in una cellula specializzata; può essere servire una singola unità o più unità immobiliari a sviluppo orizzontale, disposte ai vari piani
Spazi scoperti pertinenziali	Giardino
Annessi	Generalmente autonomi e addossati ai muri di confine del lotto.



Villino



Villino

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma e del numero di piani.
Prospetto e aperture	Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Mantenimento degli elementi architettonici di valore quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.
Impianto distributivo e collegamenti	Mantenimento dell'ingresso principale, dei collegamenti verticali e dei vani caratterizzanti l'impianto originario dell'edificio. Possibilità di aggiungere ulteriori collegamenti verticali in cellule specializzate.
Accorpamenti e suddivisioni	La suddivisione e l'accorpamento di unità immobiliari sono ammessi, nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti e dei prospetti e del numero delle cellule, potendole suddividere con tramezzi. Se necessario per consentire l'accesso a unità immobiliari ricavate ai piani superiori, è ammesso specializzare un vano scala, collocandolo in posizione analoga a quella indicata nella descrizione del tipo edilizio.
Superfetazioni	Demolizione dell'esistente e recupero della volumetria realizzando un locale accessorio autonomo, nei limiti di cui al punto seguente.
Pertinenze	Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile. Se non presenti, possibilità di realizzare pertinenze a confine, sul retro del lotto di pertinenza, entro i seguenti limiti: (1) altezza in gronda: 2,20 m; (2) tetto a falda unica; (3) Volume: 50 mc..
Spazi scoperti	Conservazione del rapporto tra edificio area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.
Utilizzazioni	Residenza; studi professionali e uffici. Attività ricettive, Attività ricettive, in strutture alberghiere e residenze turistico-alberghiere, in strutture extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione o in residence. Attività culturali e associative.



Articolo 21. [E] Elemento edilizio aggiunto

Descrizione

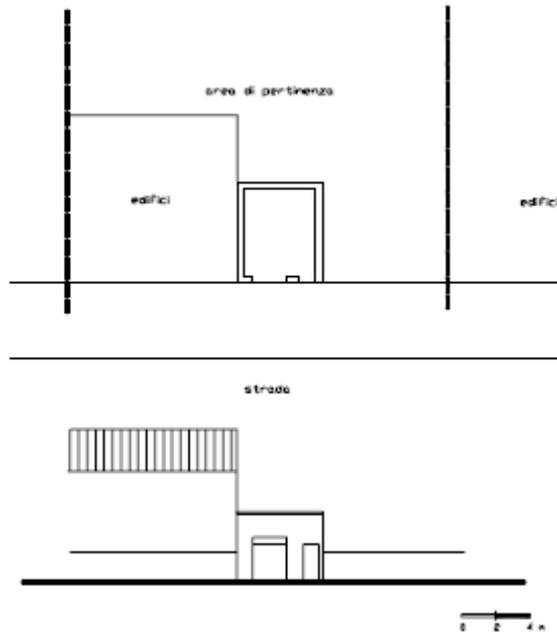
Elemento edilizio non riconducibile a un tipo con caratteristiche ben definite.

In genere è ricavato negli spazi interstiziali del tessuto storico consolidato, all'interno delle aree di pertinenza con un affaccio sul fronte stradale.

In altri casi si tratta di unità che hanno perso o non hanno mai posseduto un carattere di pertinenzialità.

Elementi ricorrenti sono: sviluppo monocellulare, altezza di un piano o eccezionalmente due piani, uso residenziale o più di frequente funzioni complementari alla residenza.

Sono stati classificati come elemento edilizio aggiunto soltanto i manufatti edilizi che hanno un affaccio diretto sulla strada e che pertanto hanno effetti sulla composizione del fronte stradale. Gli elementi interni ai lotti sono considerati come vani accessori dell'abitazione principale e normati assieme ad essa.



Manufatto edilizio aggiunto ad un piano



Manufatto edilizio aggiunto a due piani

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma a, salvo quanto specificato in seguito. E' ammesso il sopralzo della copertura degli edifici di un piano lungo il fronte strada al fine di renderli abitabili o agibili, compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edificio.
Prospetto e aperture	Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. L'apertura di porte e finestre è ammessa solo nel caso in cui non contrasti con la configurazione architettonica complessiva. Sul fronte che affaccia sulla viabilità pubblica, le nuove aperture devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche delle unità edilizie adiacenti, e sono ammesse solamente in misura limitata e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme. Mantenimento degli elementi architettonici di valore quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.
Impianto distributivo e collegamenti	Ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo e dei collegamenti, compreso il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
Accorpamenti e suddivisioni	Le unità edilizie aggiunte "E" possono perdere il loro carattere di pertinenzialità nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - l'unità edilizia "E" non deve essere ulteriormente suddivisa; - qualora l'edificio "E" sia pertinenziale di un'unità edilizia differente, al momento della separazione si deve determinare un'unica unità immobiliare aggiuntiva. Amnesso l'accorpamento con le unità edilizie adiacenti mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interezza di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali.
Superfetazioni	Demolizione dell'esistente senza recupero della volumetria.
Pertinenze	Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente per conferire una migliore disposizione dei manufatti all'interno del lotto.
Utilizzazioni	Residenza; studi professionali e uffici; strutture culturali, associative; attività ricettive. Altre attività produttive a carattere diffuso (compreso il commercio al dettaglio e i pubblici esercizi) altre attività pubbliche e d'uso pubblico sono ammesse: (1) al piano terra; (2) ai piani superiori, a condizione che interessino anche il piano terra. Le pertinenze possono essere utilizzate anche come autorimesse.



Articolo 22. [F] Unità edilizia (coerente con organizzazione morfologica) atipica o parzialmente trasformata

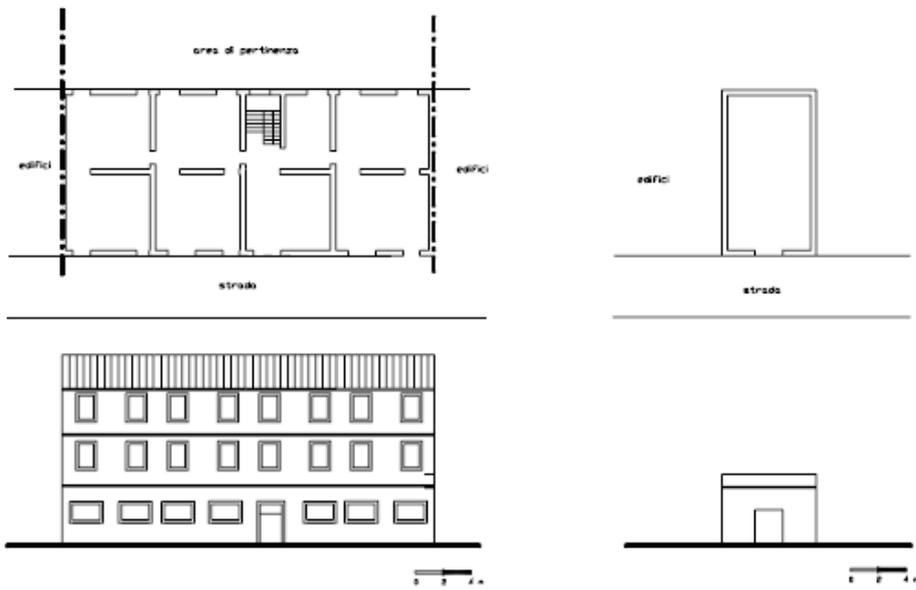
Descrizione

Unità edilizia coerente con il tessuto urbano storico, presenta un'organizzazione morfologica non riconducibile ad un tipo con caratteristiche definite.

In alcuni casi può derivare dalla trasformazione di uno o più tipi edilizi precedentemente individuati che, in seguito alle modifiche intervenute, non è riconducibile a nessuno di essi. Può derivare anche dall'accorpamento di più unità edilizie preesistenti.

Sono comprese nel tipo anche le unità edilizie originariamente destinate a funzioni produttive. Può presentarsi nella forma di una struttura monocellulare allungata "a capannone" o come aggregazione di elementi seriali.

Il tipo può presentare in alcuni casi caratteri architettonici di discreto livello qualitativo, meritevoli di conservazione.



Unità edilizia atipica produttiva urbana



Unità edilizia atipica residenziale urbana

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma. Divieto di incremento della SUL in caso di attivazione di utilizzazioni residenziali.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche, se caratterizzanti il prospetto dell'edificio.</p> <p>La realizzazione di aperture supplementari è ammessa secondo una logica compositiva che deve essere ripetuta ad ogni piano. Sul fronte che si affaccia sulla viabilità pubblica, le nuove aperture devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche delle unità edilizie storiche adiacenti, e sono ammesse solamente in misura limitata e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme.</p> <p>Mantenimento degli elementi architettonici del prospetto di valore quali marcapiani, cornicioni, modanature delle aperture e simili.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo e dei collegamenti, compreso il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.</p> <p>Negli edifici non aventi originariamente un'esclusiva funzione produttiva, devono essere conservati l'ingresso principale, nonché i collegamenti verticali e i vani caratterizzanti l'impianto originario dell'edificio, essendo l'aggiunta di ulteriori collegamenti verticali in cellule specializzate.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	Accorpamenti e suddivisioni di unità immobiliari sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti e comunque solo nell'ambito di progetti edilizi riguardanti l'intera unità edilizia.
Superfetazioni	Demolizione dell'esistente e recupero della volumetria, realizzando un locale accessorio autonomo, nei limiti di cui al punto seguente.
Pertinenze	<p>Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile.</p> <p>Se non presenti, possibilità di realizzare pertinenze a confine, sul retro del lotto di pertinenza, entro i seguenti limiti: (1) altezza in gronda: 2,20 m; (2) tetto a falda unica; (3) Volume: 50 mc..</p>
Utilizzazioni	<p>Residenza; attività produttive a carattere diffuso; attività pubbliche e di interesse pubblico.</p> <p>Le attività produttive diverse da uffici e studi professionali e le attività pubbliche e di interesse pubblico sono ammesse ai piani superiori solamente a condizione che interessino anche il piano terra.</p>

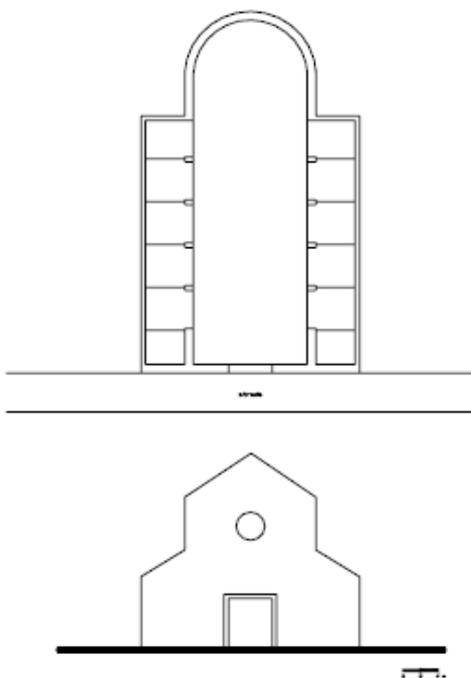


Articolo 23. [G] Unità edilizia speciale a struttura unitaria

Descrizione

Unità edilizia storica, in genere di particolare rilevanza architettonica, inizialmente destinata a funzioni speciali.

Rientrano in questa categoria gli edifici con struttura architettonica caratterizzata da un vano prevalente rispetto agli eventuali accessori, e dalla centralità del proprio spazio costitutivo e da un accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari. Appartengono al tipo le chiese, le sale di ritrovo e per spettacoli, ecc.



Edifici speciali unitari – chiesa e oratorio



Edifici speciali unitari – oratorio

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma e del numero dei piani.
Prospetto e aperture	Restauro degli elementi architettonici. Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Modifiche dei prospetti non caratterizzati, sono ammesse in misura limitata, in modo tale da non alterare i connotati originari e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme, esclusivamente nell'ambito di un progetto di restauro complessivo dell'unità edilizia.
Impianto distributivo e collegamenti	Mantenimento o ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo. In particolare: mantenimento o ricostituzione del vano unitario. Nei vani accessori è ammesso l'inserimento di tramezzi e soppalchi che ne consentano comunque la riconoscibilità, per realizzare locali di servizio o per altri scopi strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste. Mantenimento dei collegamenti verticali e orizzontali propri dell'unità edilizia. L'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso esclusivamente dove strettamente funzionale all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
Accorpamenti e suddivisioni	Non sono ammessi accorpamenti e suddivisioni di unità immobiliari. I vani accessori possono avere ingressi autonomi esclusivamente al fine di essere adibiti ad attività complementari e funzionali all'utilizzazione principale dell'unità edilizia.
Superfettazioni	Demolizione dell'esistente senza recupero della volumetria.
Pertinenze	Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile.
Spazi scoperti	Conservazione del rapporto tra edificio area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.
Utilizzazioni	In via esclusiva o assolutamente prevalente, una delle seguenti utilizzazioni: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; strutture religiose; musei e sale espositive; uffici aperti al pubblico.



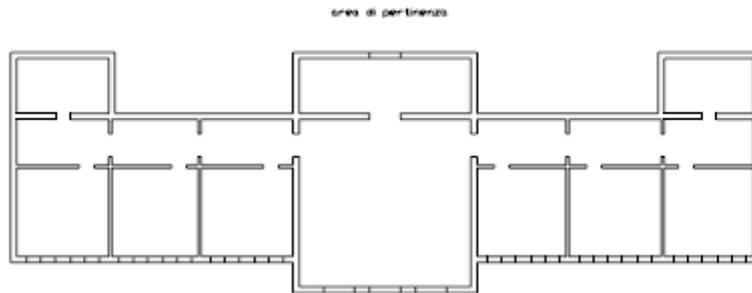
Articolo 24. [H] Unità edilizia speciale a struttura modulare

Descrizione

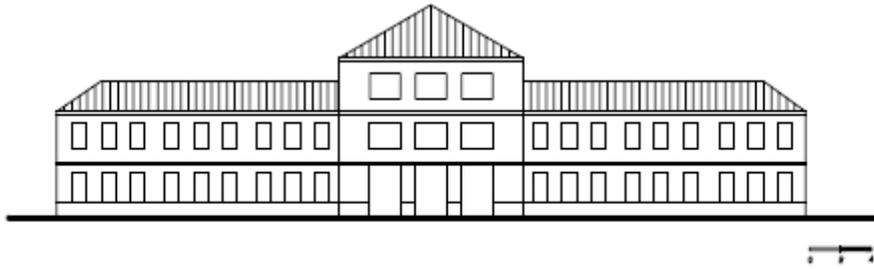
Unità edilizia caratterizzata da una struttura seriale, con vani di dimensioni simili ripetuti in sequenza, con ambienti interni sostanzialmente paritetici, e con sistemi distributivi orizzontali lineari, quali corridoi, porticati e simili. Si tratta in genere di edifici di particolare rilevanza architettonica, inizialmente adibiti a funzioni speciali con esclusione delle produttive e delle residenziali.

Rientrano in questa categoria gli edifici con struttura architettonica a vani paritetici, raramente gerarchizzati, come gli edifici per uffici, i conventi, le scuole, gli ospedali, ecc.

In alcuni casi possono presentare caratteri architettonici di particolare rilievo e costituire complessi monumentali, anche in associazione a sistemazioni esterne come giardini e parchi.



strada



Edificio speciale modulare - palazzo pubblico



Edificio speciale modulare- scuola

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma e del numero dei piani.
Prospetto e aperture	<p>Restauro degli elementi architettonici.</p> <p>Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture dei prospetti caratterizzanti l'edificio, sono ammesse esclusivamente al fine di ricondurle al modello di partitura proprio dell'assetto che si vuole conservare.</p> <p>Modifiche dei prospetti non caratterizzati, sono ammesse in misura limitata, in modo tale da non alterare i connotati originari e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme, esclusivamente nell'ambito di un progetto di restauro complessivo dell'unità edilizia.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Mantenimento o ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">- mantenimento o ripristino, se alterati, dei vani paritetici e di quelli gerarchizzati eventualmente presenti;- mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità collegamenti orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata. <p>Modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto sono ammesse mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, nella misura strettamente necessaria per l'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.</p> <p>I vani accessori non caratterizzanti l'unità edilizia possono essere modificati. In particolare è ammesso l'inserimento di ulteriori collegamenti strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.</p>
Accorpamenti e suddivisioni	Accorpamenti e suddivisioni di unità immobiliari sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti e comunque solo nell'ambito di progetti edilizi riguardanti l'intera unità edilizia.
Superfetazioni	Demolizione dell'esistente senza recupero della volumetria.
Pertinenze	Sono ammessi interventi pertinenziali nel rispetto delle seguenti condizioni: (1) demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri e/o di risulta; (2) accorpamento delle pertinenze; (3) collocazione a confine, sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile.
Spazi scoperti	<p>Conservazione del rapporto tra edificio area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà.</p> <p>Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.</p>
Utilizzazioni	<p>Residenze speciali per anziani. Attività ricettive. Attività direzionali. Uffici aperti al pubblico. Scuole. Centri di ricerca. Musei. Sedi espositive. Biblioteche e archivi. Strutture associative. Strutture sanitarie.</p> <p>Esclusivamente al piano terra: Attività artigianali di produzione di beni artistici e di servizio; esercizi di vicinato; pubblici esercizi.</p>



Articolo 25. [I] Unità edilizia speciale – villa

Descrizione

Unità edilizia speciale storica riconducibile alla categoria villa.

Generalmente composta da un corpo principale e da più elementi accessori, la villa è inserita in un lotto di ampie dimensioni sistemato a giardino o parco e costituisce un complesso edilizio unitario, di norma con particolare valore architettonico e monumentale. L'insieme degli edifici può essere costruito nello stesso periodo o frutto di successivi interventi diacronici.

L'unità edilizia e il lotto possono avere dimensioni variabili, in genere in relazione alla localizzazione territoriale: maggiori in area urbana, pianeggiante, pedecollinare; più contenute in area collinare. Le ville urbane hanno in genere carattere monumentale; le ville collinari presentano di frequente caratteri più essenziali.

Gli annessi, distribuiti in adiacenza al corpo principale o nel giardino, in alcuni casi possono avere dimensioni consistenti e finiture architettoniche di pregio.



Villa



Villa

**Disposizioni**

Sagoma	Mantenimento della sagoma.
Prospetto e aperture	Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione dei prospetti. Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. Modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture dei fronti interni sono ammesse in coerenza con l'assetto di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria riguardante all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.
Impianto distributivo e collegamenti	Mantenimento o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata. Mantenimento dei vani di peculiare natura e dimensione caratterizzanti l'unità edilizia. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili. I vani accessori non caratterizzanti l'unità edilizia possono essere modificati. In particolare è ammesso l'inserimento di ulteriori collegamenti strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
Accorpamenti e suddivisioni	Accorpamenti e suddivisioni di unità immobiliari sono consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti e comunque solo nell'ambito di progetti unitari riguardanti l'intera unità edilizia.
Superfetazioni	Demolizione senza recupero della volumetria.
Annessi	Sugli annessi esistenti ricadenti all'interno delle aree pertinenziali delle unità edilizie individuate nelle tavole 1 e 2, sono ammessi gli interventi stabiliti per il tipo M.
Spazi scoperti	Conservazione del rapporto tra edificio area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto riguardante l'intero spazio scoperto.
Utilizzazioni	Residenza; attività ricettive; convitti e studentati; attività direzionali; attività di servizio; attività pubbliche e di interesse pubblico. Attività artigianali di produzione di beni artistici; esercizi di vicinato; pubblici esercizi sono ammessi: (1) Negli annessi; (2) nel corpo principale, esclusivamente se connessi e complementari alle utilizzazioni principali.



Articolo 26. [L] Unità edilizia speciale rurale

Descrizione

Unità edilizia speciale, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale.

Fanno parte del tipo le torri, i frantoi e i mulini. L'unità edilizia può presentare varie articolazioni planimetriche e volumetriche, pur mantenendo gli elementi costitutivi essenziali del tipo.

Nel caso del mulino costituisce, assieme alle relative sistemazioni idrauliche e tecniche, un complesso di particolare valore come testimonianza materiale della civiltà rurale.

L'unità a torre è caratterizzata da murature massicce e struttura edilizia semplice, generalmente a pianta monocellulare ripetuta per sovrapposizione.



Mulino



Casa torre



Disposizioni

Sagoma	Mantenimento della sagoma.
Prospetto e aperture	Nelle torri nei frantoi e nei mulini: mantenimento della posizione e della forma delle aperture storiche. Nei mulini: - mantenimento degli elementi caratterizzanti quali portici e scale esterne; la chiusura di portici e logge è ammessa esclusivamente a filo interno della muratura, mantenendo il carattere di accessorietà e pertinenzialità di tali spazi; - nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente in misura limitata in modo tale da non alterare i connotati originari di ogni prospetto e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme.
Impianto distributivo e collegamenti	Nelle torri nei frantoi e nei mulini: mantenimento degli ingressi principali. Nelle torri: mantenimento della posizione della scala interna originaria. Nei frantoi e nei mulini: mantenimento della scala esterna dove presente; mantenimento dei vani caratterizzanti il tipo edilizio (vani dedicati all'attività molitoria e cucina tradizionale, se presente).
Accorpamenti e suddivisioni	Nelle torri: se già collegate a unità edilizie adiacenti, mantenimento dei collegamenti attuali. Negli altri casi, è ammesso il collegamento mediante semplice apertura di porte o varchi, purché sia conservata la leggibilità delle unità edilizie originarie. Nei frantoi e mulini, la suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni, è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni: - dimensione minima pari ad una cellula strutturale; - almeno un affaccio verso l'esterno; - rispetto di ogni altra norma sui prospetti.
Superfetazioni	Demolizione e recupero della volumetria realizzando un locale accessorio autonomo.
Annessi	Sugli annessi esistenti ricadenti all'interno delle aree pertinenziali dei mulini individuate nelle tavole 1 e 2, sono ammessi gli interventi stabiliti per il tipo M.
Spazi scoperti	Nei frantoi e nei mulini: conservazione delle sistemazioni caratteristiche dell'attività molitoria, quali vasche, margoni, canalizzazioni e simili.
Utilizzazioni compatibili	Attività agricole. Residenza. Uffici e studi professionali. Attività ricettive. Attività commerciali in esercizi di vicinato. Pubblici esercizi. Attività artigianali di produzione di beni e servizi. Attività pubbliche e di interesse collettivo.



Articolo 27. [M] Elemento edilizio aggiunto rurale

Descrizione

Elemento edilizio, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale.

Fanno parte del tipo tutti i manufatti rurali annessi alle attività agricole, sia associati a unità edilizie adibite a residenza, come le coloniche, sia isolati all'interno di un fondo. Tra i manufatti si classificano: stalle, fienili, ricoveri attrezzi, ecc.

Nei casi più diffusi si tratta di manufatti ad impianto monocellulare ad un piano, talvolta a due piani. L'unità edilizia può presentare varie articolazioni planimetriche e volumetriche, pur mantenendo gli elementi costitutivi essenziali del tipo.

In alcuni casi i manufatti presentano caratteristiche architettoniche, costruttive e dimensionali simili all'edificio principale; in altri casi si configurano come manufatti modesti, costruiti con materiali poveri e con dimensioni molto ridotte.



Elemento edilizio aggiunto rurale



Elemento edilizio aggiunto rurale



Disposizioni

I rustici minori, quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forni del pane, pozzi, devono essere mantenuti e/o recuperati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive. Tali elementi devono mantenere la funzione di annessi agricoli o essere riutilizzati esclusivamente come locali accessori.

I rustici di consistenti dimensioni, ferme e prevalenti restando le disposizioni delle leggi regionali 64/1995 e 1/2005, possono essere trasformati in unità edilizie autonome.

La realizzazione di alloggi è ammessa alle seguenti condizioni:

- SUL non inferiore a 55 mq, per ciascuna unità immobiliare;
- mantenimento della struttura a celle, se presente.

I progetti di intervento devono fare riferimento alla schedatura degli edifici e al Catasto Leopoldino, messi a disposizione dal Comune, indicando le trasformazioni successive e le permanenze.

Sagoma	Mantenimento della sagoma.
Prospetto e aperture	<p>Mantenimento nella posizione e forma delle aperture storiche. In particolare devono essere mantenute le aperture a griglia in mattoni con eventuali tamponamenti e infissi interni.</p> <p>L'apertura di porte e/o finestre è ammessa solamente in misura limitata in modo tale da non alterare i connotati originari di ogni prospetto e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme. Le nuove aperture devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle delle altre aperture storiche degli annessi o di quelle dell'edificio principale.</p> <p>Mantenimento degli elementi caratterizzanti quali portici, arcate, logge, scale esterne. La chiusura di portici, logge e tettoie giustapposte all'edificio e chiuse su almeno due lati è ammessa esclusivamente a filo interno della muratura, mantenendo il carattere di accessorietà e pertinenzialità di tali spazi.</p>
Impianto distributivo e collegamenti	<p>Conservazione e/o ripristino delle strutture verticali portanti continue (muri) e puntiformi (pilastri) essendo ammessa la loro sostituzione quando non più recuperabili.</p> <p>L'inserimento di ulteriori collegamenti e strutture verticali e orizzontali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche.</p>
Spazi scoperti e recinzioni	<p>Conservazione del rapporto tra edifici appartenenti ad un unico insediamento rurale (siano essi a originaria funzione abitativa, produttiva o di servizio) e la relativa area aia o corte rurale. L'aia o la corte rurale, se presenti, non possono essere divise con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà.</p> <p>Gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto riguardante l'intero spazio scoperto.</p>
Utilizzazioni compatibili	<p>Attività agricole. Residenza. Uffici e studi professionali. Attività artigianali di produzione di beni e servizi. Attività pubbliche e di interesse collettivo.</p> <p>Agriturismo, attività ricettive e pubblici esercizi sono ammessi qualora interessino anche la casa colonica cui erano storicamente annessi.</p>



**PARTE TERZA - NORME RIFERITE AGLI EDIFICI
RECENTI RICADENTI NELLE AREE URBANE STORICHE**



Articolo 29. Unità edilizie recenti [P]

1. Nelle unità edilizie recenti sono ammessi i seguenti interventi, nei casi e alle condizioni specificate nei commi successivi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia R1;
 - recupero del sottotetto, anche con sopraelevazione, nel caso di edifici a uno o due piani;
 - sopraelevazione, per realizzare o completare il secondo piano fuori terra, nel caso di edifici a uno o due piani;
 - sostituzione edilizia.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono garantire scelte formali e compositive di adeguata qualità, relazionandosi con il contesto territoriale ed ambientale in cui vanno ad inserirsi.

Condizioni per l'incremento del numero di alloggi

3. L'incremento del numero di alloggi è ammesso alle condizioni stabilite all'articolo 8bis.

Condizioni per le sopraelevazioni

4. Il recupero del sottotetto a fini abitativi comportante sopraelevazione, deve rispettare le seguenti disposizioni:
 - non devono essere realizzati ulteriori solai strutturali;
 - la sopraelevazione deve essere allineata con i fronti principali, senza arretramenti sul fronte strada;
 - il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza interna massima di 2,4 m in corrispondenza della gronda, fermo restando che, dove possibile, deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti;
 - deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
5. La realizzazione o il completamento del secondo piano sono ammessi alle seguenti condizioni:
 - la sopraelevazione deve essere contenuta nei limiti della sagoma edilizia del piano terra senza arretramenti sul fronte strada;
 - il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza interna massima di 2,70 m in corrispondenza della gronda, fermo restando che, dove possibile deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti; in ogni caso la sopraelevazione è consentita fino al raggiungimento di un'altezza media netta interna di 2,70 m;
 - deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.

Condizioni per gli interventi di sostituzione edilizia

6. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia riguardanti esclusivamente le unità edilizie novecentesche aventi impianto fondiario e dimensioni incoerenti con le regole che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, compresi gli edifici a capannone, e comunque tali da configurare un assetto incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.



-
- 7.** Gli interventi di sostituzione edilizia, sulla base di parametri ricavati da un'adeguata documentazione dell'assetto storico, devono produrre un assetto maggiormente coerente con il contesto circostante. In particolare, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- indice fondiario: 0,6 mq/mq;
 - nel caso di edifici posti in seconda schiera, indice fondiario: 0,4 mq/mq;
 - superficie utile lorda complessiva non superiore all'esistente;
 - superficie utile lorda media degli alloggi: superiore a 75 mq, con divieto di ulteriori frazionamenti, successivi alla realizzazione dell'intervento di sostituzione edilizia;
 - rapporto di copertura non superiore al 40%;
 - nel caso di edifici posti in seconda schiera, altezza massima non superiore a 7,5 m;
 - altezza delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze degli edifici contigui e circostanti, con obbligo di rispettare gli allineamenti di gronda, se caratterizzanti un tratto uniforme di viabilità.
 - dotazione di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 posto auto per alloggio, da ricavarsi esclusivamente all'interno del lotto.
- 8.** In alternativa alla sostituzione edilizia degli edifici posti in seconda schiera, è ammessa la demolizione parziale dell'edificio (ristrutturazione edilizia), nei limiti indicati al comma precedente.

Interventi sugli spazi scoperti

- 9.** Negli spazi scoperti sono ammessi gli interventi stabiliti agli articoli 7, 11, 12 e 13.

Utilizzazioni compatibili

- 10.** Fermo restando quanto disposto al comma 4, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
 - attività produttive a carattere diffuso;
 - attività pubbliche e di interesse collettivo.

Condizioni per i mutamenti d'uso [Disciplina della localizzazione delle funzioni]

- 11.** I mutamenti dell'uso sono soggetti alle limitazioni stabilite all'articolo 64 delle norme generali.



Articolo 30. Manufatti edilizi non classificati

1. Sui manufatti edilizi non classificati sono ammessi esclusivamente interventi di mantenimento e consolidamento se la loro presenza non altera gli elementi di pregio o comunque caratterizzanti le unità edilizie limitrofe o circostanti, o ne riduce la visibilità. In caso contrario, i manufatti sono da considerarsi come superfetazioni.