



Allegato 2 - Norme sui Centri Storici
Variante n. 55 al Piano degli Interventi
per l'isola di Pellestrina



ALLEGATO 2 – NORME SUI CENTRI STORICI

(Nota: il testo evidenziato con il colore rosso è il nuovo testo inserito, mentre il testo barrato è quello eliminato a seguito delle modifiche introdotte con la Variante n.55 al PI)

TESTO VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Art. 29 Prescrizioni comuni alle unità edilizie</p> <p>29.1 Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:</p> <p>a)- alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi) <i>con l'uso di coppi storici, con recupero dei coppi integri e la disposizione, nella misura possibile di quelli nuovi a canale; è altresì ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni isolanti o impermeabilizzanti sottostanti la copertura in coppi</i>; in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo. Nei soli casi di tetti a due falde su edifici monocellulari, nei quali una falda abbia a scaricare su conversa interessante la parete di un altro fabbricato, o la conversa sia comune con la falda dell'altro fabbricato, potrà essere consentita la realizzazione di una copertura a falda unica. Nei casi di edifici seriali in cui siano avvenute sopraelevazioni della linea di gronda, è consentito, allo scopo di ricostituire l'allineamento originario del fronte, la sopraelevazione della linea di gronda degli edifici originari. In caso di diverse quote dei due edifici laterali, l'innalzamento si adatterà alla quota di quello inferiore;</p> <p>b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali e <i>forme</i> tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, <i>mantenendo il posizionamento nelle sedi originarie. In particolare è esclusa la possibilità di realizzare finestre ad anta unica e di sostituire i portoni lignei con cancelli o porte in vetro</i>; interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente</p>	<p>Art. 29 Prescrizioni comuni alle unità edilizie</p> <p>29.1 Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:</p> <p>a)- alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi) <i>con l'uso di coppi storici, con recupero dei coppi integri e la disposizione, nella misura possibile di quelli nuovi a canale; è altresì ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni isolanti o impermeabilizzanti sottostanti la copertura in coppi</i>; in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo. Nei soli casi di tetti a due falde su edifici monocellulari, nei quali una falda abbia a scaricare su conversa interessante la parete di un altro fabbricato, o la conversa sia comune con la falda dell'altro fabbricato, potrà essere consentita la realizzazione di una copertura a falda unica. Nei casi di edifici seriali in cui siano avvenute sopraelevazioni della linea di gronda, è consentito, allo scopo di ricostituire l'allineamento originario del fronte, la sopraelevazione della linea di gronda degli edifici originari. In caso di diverse quote dei due edifici laterali, l'innalzamento si adatterà alla quota di quello inferiore;</p> <p>b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali e <i>forme</i> tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, <i>mantenendo il posizionamento nelle sedi originarie. In particolare è esclusa la possibilità di realizzare finestre ad anta unica e di sostituire i portoni lignei con cancelli o porte in vetro</i>; Interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente</p>

<p>consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni <i>Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna</i>;</p> <p>c)- agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinta analoga a quella originaria, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;</p> <p>d)- alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;</p> <p>e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo <i>motivato</i> parere della Soprintendenza per i <i>Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna</i>.</p> <p>29.2 Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può esser richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli.</p> <p>29.3 E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.</p> <p>29.4 E' altresì possibile, <i>previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna</i>:</p> <p>a)- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;</p> <p>b)- la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti, e simili, con lo stesso materiale;</p> <p>c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia</p>	<p>consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza per i Beni <i>Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna</i>;</p> <p>c)- agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinta analoga a quella originaria, e mediante le tecniche in uso prima della produzione dell'industrializzazione della calce e del cemento;</p> <p>d)- alle fori porta, alle finestra ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro diverso materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia; secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.</p> <p>e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo <i>motivato</i> parere della Soprintendenza per i <i>Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna</i>.</p> <p>29.2 Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può esser richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie di cui ai precedenti articoli.</p> <p>29.3 E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.</p> <p>29.4 E' altresì possibile, <i>previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna</i>:</p> <p>a)- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio;</p> <p>b)- la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti, e simili, con lo stesso materiale;</p> <p>c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia</p>
--	--

<p>dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.</p> <p>29.5 In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può esser richiesta:</p> <p>a)- la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;</p> <p>b)- la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.</p> <p>29.6 La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;</p> <p>29.7 E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:</p> <p>a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli; <i>su prospetti secondari, cavedi ecc., laddove si rende opportuno non manomettere la struttura muraria e/o la cornice di gronda in pietra, è ammessa la realizzazione di nuove canne fumarie in acciaio rivestito in rame;</i></p> <p>b) impianti tecnologici di servizio <i>pubblico;</i></p> <p>c) antenne televisive e <i>parabole</i>, di norma per realizzare sistemi centralizzati. <i>Non devono, di norma, essere collocate sulle falde delle coperture prospicienti spazi pubblici.</i></p> <p><i>Nel caso in cui tutte le falde dell'unità edilizia siano prospicienti spazi pubblici, le antenne e le parabole potranno essere collocate sulle coperture ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per non renderle visibili dalla pubblica via; dovranno comunque essere addossate ad elementi emergenti quali sopraelevazioni, abbaini, altane, camini, ecc. e tinteggiate con lo stesso colore dell'elemento cui vengono addossate.</i></p> <p>d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, e simili, <i>le cui tubazioni non possono essere a vista sulle facciate principali, visibili dagli spazi scoperti</i></p>	<p>dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.</p> <p>29.5 In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può esser richiesta:</p> <p>a)- la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;</p> <p>b)- la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.</p> <p>29.6 La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;</p> <p>29.7 E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:</p> <p>a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli; <i>su prospetti secondari, cavedi ecc., laddove si rende opportuno non manomettere la struttura muraria e/o la cornice di gronda in pietra, è ammessa la realizzazione di nuove canne fumarie in acciaio rivestito in rame;</i></p> <p>b) impianti tecnologici di servizio <i>pubblico;</i></p> <p>c) antenne televisive e <i>parabole</i>, di norma per realizzare sistemi centralizzati. <i>Non devono, di norma, essere collocate sulle falde delle coperture prospicienti spazi pubblici.</i></p> <p><i>Nel caso in cui tutte le falde dell'unità edilizia siano prospicienti spazi pubblici, le antenne e le parabole potranno essere collocate sulle coperture ad una distanza sufficientemente arretrata dal filo di gronda per non renderle visibili dalla pubblica via; dovranno comunque essere addossate ad elementi emergenti quali sopraelevazioni, abbaini, altane, camini, ecc. e tinteggiate con lo stesso colore dell'elemento cui vengono addossate.</i></p> <p>d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, e simili, <i>le cui tubazioni non possono essere a vista sulle facciate principali, visibili dagli spazi scoperti</i></p>
--	---

<p><i>pubblici, ma devono trovare alloggiamento ed essere progettati in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento le cornici di gronda in pietra devono essere mantenute; i pluviali interni in cotto "cannoni d'acqua" vanno sempre mantenuti e ove possibile ripristinati nella funzione; i pluviali esterni devono essere in rame e possono essere esterni alla muratura con eventuale terminale in ghisa;</i></p> <p>e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano 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;</p> <p>f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.</p> <p>29.8 In ogni caso di intervento di tipo conservativo o di ripristino, e pertanto eccettuate le unità edilizie di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, lo spessore dei muri può esser mantenuto inferiore a cm 30.</p> <p>29.9 La realizzazione in ogni unità edilizia, eccettuate quelle di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.</p> <p>29.10 La realizzazione di nuove aperture, salvo che per le unità edilizie di cui è consentibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.</p> <p>29.11 La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla</p>	<p><i>pubblici, ma devono trovare alloggiamento ed essere progettati in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento le cornici di gronda in pietra devono essere mantenute; i pluviali interni in cotto "cannoni d'acqua" vanno sempre mantenuti e ove possibile ripristinati nella funzione; i pluviali esterni devono essere in rame e possono essere esterni alla muratura con eventuale terminale in ghisa;</i></p> <p>e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano 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;</p> <p>f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.</p> <p>29.8 In ogni caso di intervento di tipo conservativo o di ripristino, e pertanto eccettuate le unità edilizie di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, lo spessore dei muri può esser mantenuto inferiore a cm 30.</p> <p>29.9 La realizzazione in ogni unità edilizia, eccettuate quelle di cui è consentita o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.</p> <p>29.10 La realizzazione di nuove aperture, salvo che per le unità edilizie di cui è consentibile o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.</p> <p>29.11 La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla</p>
--	--

<p>commercializzazione di beni, deve uniformarsi ai seguenti criteri:</p> <p>a) dimensioni delle bucaure rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;</p> <p>b) gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti dell'elemento di viabilità pedonale e/o acqua interessato;</p> <p>c) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.</p> <p>29.12 La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.</p> <p>29.13 In tutte le unità edilizie sono consentiti, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni compatibili ai sensi del Titolo III delle presenti norme, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, ma comunque con esse connesse, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <p>a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, <i>del Titolo III</i>, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; è pertanto ammessa: <i>l'apertura di lucernai a raso sulle falde della copertura, delle coperture prospicienti gli spazi pubblici di dimensioni non superiori a 1.5 metri e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi i lucernari, di dimensioni non superiori a 1,5</i></p>	<p>commercializzazione di beni, deve uniformarsi ai seguenti criteri:</p> <p>a) dimensioni delle bucaure rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;</p> <p>b) gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti dell'elemento di viabilità pedonale e/o acqua interessato;</p> <p>c) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.</p> <p>29.12 La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.</p> <p>29.13 In tutte le unità edilizie sono consentiti, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni compatibili ai sensi del Titolo III delle presenti norme, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, secondo le indicazioni contenute nelle Schede e nel Regolamento Edilizio, con le seguenti specificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi gli abbaini a due falde potranno avere misura di ml 2,00 di larghezza massima e ml 2,00 di altezza massima; - per l'arieggiamento e l'illuminazione dei sottotetti che non presentano i requisiti minimi di agibilità è consentita unicamente la realizzazione di abbaini a una falda "copagatti" con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio. <p>per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, ma comunque con esse connesse, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <p>a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, del Titolo III, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; è pertanto ammessa: l'apertura di lucernai a raso sulle falde della copertura, delle coperture prospicienti gli spazi pubblici di dimensioni non superiori a 1.5 metri e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi i lucernari, di dimensioni non superiori a 1,5</p>
---	--

metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata, purché sia documentata la necessità dell'intervento per motivi di illuminazione e di areazione dei locali del sottotetto, al fine di raggiungere, ove le condizioni lo consentano, gli standard minimi di agibilità; sono comunque da evitare nuovi lucernai in corrispondenza dei prospetti principali o in situazioni di grande visibilità, privilegiando parti secondarie e falde non visibili.

E' comunque preferibile la realizzazione di nuovi abbaini o di "copagati", più consoni alla tradizione locale. In questo senso eventuali prescrizioni della Soprintendenza possono costituire deroga per le norme delle schede di piano.

La realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde, compatibilmente con la prattitura esistente della grossa orditura del tetto, è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede, e nei termini ivi indicati con l'eccezione che sia dimostrato che la struttura del tetto non lo consente, purché sia documentata la necessità dell'intervento per motivi di illuminazione e di alterazione dei locali sottotetto, al fine di raggiungere, ove le condizioni lo consentano, gli standard minimi di agibilità; l'altezza del colmo degli abbaini non può superare l'altezza del colmo delle coperture, devono essere realizzati in arretramento rispetto al profilo del prospetto del fabbricato per una dimensione inferiore a ml lineari 1,50 in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando una altezza di davanzale di almeno ml. 1,00 dal piano di calpestio, e rispettando le seguenti caratteristiche formali e dimensionali:

gli abbaini ad una falda, che non dovrà essere realizzata in contropendenza rispetto a quella del tetto interessata dall'intervento, non dovrà eccedere i ml. 2,00 di larghezza e ml. 1,00 di altezza all'estradosso del profilo della copertura;

gli abbaini a due falde devono essere sempre a colmo orizzontale e non devono eccedere la larghezza di ml. 1,50 compresa la struttura muraria e l'altezza di ml 1,50 all'estradosso del colmo;

per l'arieggiamento dei sotto tetti che non presentano i requisiti e le condizioni minime di agibilità è consentita la realizzazione di un "copagati"; la falda del "copagati" non deve essere realizzata in contropendenza rispetto a quella del tetto e le misure per ciascun

~~metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata, purché sia documentata la necessità dell'intervento per motivi di illuminazione e di areazione dei locali del sottotetto, al fine di raggiungere, ove le condizioni lo consentano, gli standard minimi di agibilità; sono comunque da evitare nuovi lucernai in corrispondenza dei prospetti principali o in situazioni di grande visibilità, privilegiando parti secondarie e falde non visibili.~~

~~E' comunque preferibile la realizzazione di nuovi abbaini o di "copagati", più consoni alla tradizione locale. In questo senso eventuali prescrizioni della Soprintendenza possono costituire deroga per le norme delle schede di piano.~~

~~La realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde, compatibilmente con la prattitura esistente della grossa orditura del tetto, è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede, e nei termini ivi indicati con l'eccezione che sia dimostrato che la struttura del tetto non lo consente, purché sia documentata la necessità dell'intervento per motivi di illuminazione e di alterazione dei locali sottotetto, al fine di raggiungere, ove le condizioni lo consentano, gli standard minimi di agibilità; l'altezza del colmo degli abbaini non può superare l'altezza del colmo delle coperture, devono essere realizzati in arretramento rispetto al profilo del prospetto del fabbricato per una dimensione inferiore a ml lineari 1,50 in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando una altezza di davanzale di almeno ml. 1,00 dal piano di calpestio, e rispettando le seguenti caratteristiche formali e dimensionali:~~

~~-gli abbaini ad una falda, che non dovrà essere realizzata in contropendenza rispetto a quella del tetto interessata dall'intervento, non dovrà eccedere i ml. 2,00 di larghezza e ml. 1,00 di altezza all'estradosso del profilo della copertura;~~

~~-gli abbaini a due falde devono essere sempre a colmo orizzontale e non devono eccedere la larghezza di ml. 1,50 compresa la struttura muraria e l'altezza di ml 1,50 all'estradosso del colmo;~~

~~per l'arieggiamento dei sotto tetti che non presentano i requisiti e le condizioni minime di agibilità è consentita la realizzazione di un "copagati"; la falda del "copagati" non deve essere realizzata in contropendenza rispetto a quella del tetto e le misure per~~

"copagati" non devono superare i ml. 0.40 di altezza e i ml. 1.00 di larghezza.

L'intervento non deve determinare aumento di volume urbanistico, e in tal senso l'altezza utile interna derivata e la superficie determinata dalla proiezione dell'abbaino in pianta non possono rendere abitabile autonomamente lo spazio ricavato a seguito della realizzazione dell'abbaino stesso;

sia assicurata, in presenza di coperture e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari, salvo caso da valutare;

ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a m 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m 1,50; l'intervento comporta aumento di volume urbanistico e incremento della superficie utile per le parti del sottotetto utilizzabili.

29.13 bis- Nelle unità edilizie di base non residenziale è consentito realizzare, compatibilmente con le loro caratteristiche architettoniche tipologiche e per attivare una destinazione a: manifatture, insediamenti per il commercio all'ingrosso, uffici direzionali e per l'erogazione diretta dei servizi, attrezzature culturali e ricreative, lucernari, disposti longitudinalmente o in sequenze longitudinali, di dimensioni anche superiori a quelle indicate al precedente punto a), fino a garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti, corrispondenti a 1/16 della superficie di calpestio, per locali con superficie in pianta fino a 50 mq., e 1/10 della superficie di calpestio della parte eccedente.

29.14 In tutte le unità edilizie è consentita, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a m 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, portali lapidei decorati, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

a) l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma materiali, assimilandola ad un elemento d'

~~ciascun "copagati" non devono superare i ml. 0.40 di altezza e i ml. 1.00 di larghezza.~~

~~L'intervento non deve determinare aumento di volume urbanistico, e in tal senso l'altezza utile interna derivata e la superficie determinata dalla proiezione dell'abbaino in pianta non possono rendere abitabile autonomamente lo spazio ricavato a seguito della realizzazione dell'abbaino stesso;~~

~~sia assicurata, in presenza di coperture e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari, salvo caso da valutare;~~

~~ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a m 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m 1,50; l'intervento comporta aumento di volume urbanistico e incremento della superficie utile per le parti del sottotetto utilizzabili.~~

29.13 bis- Nelle unità edilizie di base non residenziale è consentito realizzare, compatibilmente con le loro caratteristiche architettoniche tipologiche e per attivare una destinazione a: manifatture, insediamenti per il commercio all'ingrosso, uffici direzionali e per l'erogazione diretta dei servizi, attrezzature culturali e ricreative, lucernari **secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.** disposti longitudinalmente o in sequenze longitudinali, di dimensioni anche superiori a quelle indicate al precedente punto a), fino a garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti, corrispondenti a 1/16 della superficie di calpestio, per locali con superficie in pianta fino a 50 mq., e 1/10 della superficie di calpestio della parte eccedente.

29.14 In tutte le unità edilizie è consentita, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a m 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, portali lapidei decorati, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

a) l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma materiali, assimilandola ad un elemento d'

architettura d'interni, o arredo fisso, di dimensioni tali da rendere comunque leggibile l'ambiente storico costruttivo e tipologico originario;

b) l'altezza del soppalco dal pavimento sia almeno di m 2,20;

c) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;

d) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;

e) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a m 0.75 salva che nel recupero di scale esistenti;

f) non sia collocato al di sotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia ligneo, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, o non presenti una doppia illuminazione-aereazione ovvero una altezza pari o maggiore a m 2,40.

29.15 In tutte le unità edilizie con prevalenza su quanto espresso dalle schede per unità di spazio coperto, è consentito, l'accorpamento di non più di due unità edilizie, attraverso l'apertura di un foro porta di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210.

Le destinazioni d'uso ammesse sono derivanti dalla sommatoria di quelle previste dalla parte III delle singole schede, nel rispetto delle singole quantità per le unità edilizie.

architettura d'interni, o arredo fisso, di dimensioni tali da rendere comunque leggibile l'ambiente storico costruttivo e tipologico originario;

b) l'altezza del soppalco dal pavimento sia almeno di m 2,20;

c) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;

d) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;

e) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a m 0.75 salva che nel recupero di scale esistenti;

f) non sia collocato al di sotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia ligneo, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, o non presenti una doppia illuminazione-aereazione ovvero una altezza pari o maggiore a m 2,40.

29.15 Fatta eccezione per gli edifici soggetti alle disposizioni di tutela dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004, Parte II), ~~In tutte le unità edilizie con prevalenza su quanto espresso dalle schede per unità di spazio coperto,~~ è sempre consentito, l'accorpamento di non più di due unità edilizie, **anche di diversa categoria tipologica**, attraverso l'apertura di un foro porta **per piano** di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210. **Unicamente nelle unità di tipologia A, A1, B, B1, in conseguenza dell'accorpamento è consentita la rimozione di uno dei due corpi scala esistenti qualora non più funzionale all'organizzazione distributiva interna.**

~~Le destinazioni d'uso ammesse sono derivanti dalla sommatoria di quelle previste dalla parte III delle singole schede, nel rispetto delle singole quantità per le unità edilizie.~~

Il collegamento fra unità edilizie di diversa categoria tipologica non consente di attivare destinazioni d'uso diverse da quelle stabilite dalle schede delle categorie tipologiche per le singole unità edilizie interessate.

Non è considerata utilizzazione difforme dalla destinazione d'uso l'utilizzazione parziale delle singole unità immobiliari, destinate ad abitazioni, per artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone o le

29.16 In tutte le unità edilizie, nel caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, in cui l'altezza utile del piano terreno risultasse inferiore a mt. 2,20 è inoltre consentito l'innalzamento del primo solaio fino ad attenuare l'altezza utile di mt. 2,20.

Per compensare la riduzione dell'altezza utile dei piani superiori è consentito *eccezionalmente in deroga a quanto previsto nella schede di cui all'art. 35* anche l'innalzamento dei solai superiori con recupero del volume del sottotetto nonché, in caso di necessità delle strutture di copertura fino ad una quota pari alla differenza tra la quota attuale del primo solaio a quella derivante dal suddetto innalzamento *con esclusione delle Tipologie seriali in cui l'intervento può essere consentito solo per le unità di spazio di tutta la schiera.*

Nelle Unità Edilizie in cui il piano terra si trovi ad una quota inferiore di quello della strada o marciapiede pubblici antistanti è consentito il rialzo del pavimento del piano terra fino ad una quota non superiore a + 0,10 m rispetto alla adiacente quota della superficie della strada o marciapiede pubblici. L'accertamento della quota inferiore nell'Unità Edilizia rispetto a quella esterna, va effettuato con sopralluogo preventivo del tecnico comunale o con verifica della documentazione rilevata dalla Soc. Insula qualora probante.

L'intervento di adeguamento alla quota minima di m 2,20 riguarda *di conseguenza* anche i piani superiori al piano terra, con obbligo, comunque, del recupero del volume del sottotetto ai fini di compensare l'altezza dell'ultimo piano; in caso di impossibilità di quote minime abitabili all'ultimo piano è consentito lo slittamento della linea di gronda nelle misura pari alla differenza di quota così ottenuta.

Gli interventi, in caso di necessità, possono riguardare anche l'adeguamento delle forometrie mantenendo le medesime dimensioni, allineamenti, tipologie costruttive, materiali. Tutti gli interventi di cui al presente comma 29.16 devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai BB.AA."

E' ammessa la realizzazione di gradini a

abitazioni, per artigianato di servizio, per studi professionali, qualora tale utilizzazione riguardi non più del 40% della superficie utile dell'unità immobiliare interessata.

29.16 In tutte le unità edilizie, nel caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, in cui l'altezza utile del piano terreno risultasse inferiore a mt. 2,20 è inoltre consentito l'innalzamento del primo solaio fino ad attenuare l'altezza utile di mt. 2,20.

Per compensare la riduzione dell'altezza utile dei piani superiori è consentito *eccezionalmente in deroga a quanto previsto nella schede di cui all'art. 35* anche l'innalzamento dei solai superiori con recupero del volume del sottotetto nonché, in caso di necessità delle strutture di copertura fino ad una quota pari alla differenza tra la quota attuale del primo solaio a quella derivante dal suddetto innalzamento *con esclusione delle Tipologie seriali in cui l'intervento può essere consentito solo per le unità di spazio di tutta la schiera.*

~~Nelle Unità Edilizie in cui il piano terra si trovi ad una quota inferiore di quello della strada o marciapiede pubblici antistanti è consentito il rialzo del pavimento del piano terra fino ad una quota non superiore a + 0,10 m rispetto alla adiacente quota della superficie della strada o marciapiede pubblici. L'accertamento della quota inferiore nell'Unità Edilizia rispetto a quella esterna, va effettuato con sopralluogo preventivo del tecnico comunale o con verifica della documentazione rilevata dalla Soc. Insula qualora probante.~~

L'intervento di adeguamento alla quota minima di m 2,20 riguarda *di conseguenza* anche i piani superiori al piano terra, con obbligo, comunque, del recupero del volume del sottotetto ai fini di compensare l'altezza dell'ultimo piano; in caso di impossibilità di quote minime abitabili all'ultimo piano è consentito lo slittamento della linea di gronda nelle misura pari alla differenza di quota così ottenuta.

~~Gli interventi, in caso di necessità, possono riguardare anche l'adeguamento delle forometrie mantenendo le medesime dimensioni, allineamenti, tipologie costruttive, materiali. Tutti gli interventi di cui al presente comma 29.16 devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai BB.AA."~~

~~*E' ammessa la realizzazione di gradini a*~~

<p><i>piede d'oca.</i></p> <p>29.17 Il Dirigente, in deroga alle prescrizioni normative e solo per dimostrate esigenze correlate al rispetto di norme di sicurezza, di carattere igienico-sanitario, antincendio, su espressa richiesta delle autorità competenti in materia, può rilasciare il permesso di costruire.</p> <p>29.18 Per gli immobili a destinazione pubblica (ZTO di tipo F), qualora la medesima funzione venga a decadere, valgono le destinazioni d'uso consentite dalla parte III[^] delle singole Schede relative alle unità di spazio.</p> <p>29.19 <i>Fino all'attuazione del sistema di opere di difesa dalle acque alte, gli interventi di nuovo impianto devono essere dotati di sistema autonomo di protezione dell'acqua alta fino al raggiungimento della quota di ml 1.30 sul medio mare.</i></p>	<p><i>piede d'oca.</i></p> <p>In tutte le unità edilizie nelle quali il pavimento del piano terreno sia inferiore alla quota di m.+1,30 rispetto allo zero mareografico di Punta della Salute (ZMPS) è consentito l'innalzamento del pavimento stesso fino alla quota suddetta. Conseguentemente è consentito l'innalzamento di pari misura dei solai e delle strutture di copertura. Nel caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la quota di pavimento del piano terra deve essere posta ad una quota non inferiore a m. +1,30 rispetto allo ZMPS. Le modifiche dei prospetti, in adeguamento agli interventi sopra descritti, saranno possibili unicamente ove ritenute compatibili in sede di autorizzazione paesaggistica.</p> <p>29.17 Il Dirigente, in deroga alle prescrizioni normative e solo per dimostrate esigenze correlate al rispetto di norme di sicurezza, di carattere igienico-sanitario, antincendio, su espressa richiesta delle autorità competenti in materia, può rilasciare il permesso di costruire.</p> <p>29.18 Per gli immobili con funzione pubblica a destinazione pubblica (ZTO di tipo F), qualora la medesima funzione venga a decadere, valgono le destinazioni d'uso consentite dalla parte III[^] delle singole Schede relative alle unità di spazio.</p> <p>29.19 <i>Fino all'attuazione del sistema di opere di difesa dalle acque alte, gli interventi di nuovo impianto devono essere dotati di sistema autonomo di protezione de-all'acqua alta fino al raggiungimento della quota di ml 1.30 sul medio mare. rispetto allo zero mareografico di Punta della Salute (ZMPS).</i></p>
<p>Art. 33 Attribuzione delle unità edilizie e di spazio scoperto ad altra categoria</p> <p>Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie tipologiche valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si pervenga a diverse attribuzioni.</p> <p>La nuova attribuzione deve essere basata su un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 28 e da una relazione storica, accompagnata da documenti scritti e figurati idonei a accertare gli stati precedenti dell'edificio;</p>	<p>Art. 33 Attribuzione delle unità edilizie e di spazio scoperto ad altra categoria</p> <p>Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie tipologiche valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si pervenga a diverse attribuzioni.</p> <p>La nuova attribuzione deve essere basata su un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 28 e da una relazione storica, accompagnata da documenti scritti e figurati idonei a accertare gli stati precedenti dell'edificio;</p>

<p>deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto e della Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione della Giunta Comunale, avendo presenti le finalità esposte.</p> <p>La nuova attribuzione può riguardare esclusivamente unità edilizie appartenenti a famiglie tipologiche (unità edilizie di base residenziali - unità edilizie di base residenziali - unità edilizie speciali - unità edilizie novecentesche) escludendosi il passaggio da una famiglia tipologica ad altra, fatta eccezione per i casi in cui vi sia stato un evidente errore di classificazione e possa essere documentata, in modo inconfutabile, l'appartenenza dell'unità edilizia ad una diversa famiglia tipologica, in base alla data della sua costruzione o degli interventi di ristrutturazione che abbiano comportato la perdita irrimediabile delle caratteristiche fisiche e tipologiche originarie.</p>	<p>deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto e della Commissione Scientifica Comunale; è resa definitiva da una deliberazione della Giunta Comunale, avendo presenti le finalità esposte.</p> <p>La nuova attribuzione può riguardare esclusivamente unità edilizie appartenenti a famiglie tipologiche (unità edilizie di base residenziali - unità edilizie di base residenziali - unità edilizie speciali - unità edilizie novecentesche) escludendosi il passaggio da una famiglia tipologica ad altra, fatta eccezione per i casi in cui vi sia stato un evidente errore di classificazione e possa essere documentata, in modo inconfutabile, l'appartenenza dell'unità edilizia ad una diversa famiglia tipologica, in base alla data della sua costruzione o degli interventi di ristrutturazione che abbiano comportato la perdita irrimediabile delle caratteristiche fisiche e tipologiche originarie.</p>
<p>Art. 35 Schede relative alle unità di spazio</p> <p>A) Unità edilizie residenziali preottocentesche</p> <p>Scheda 1 Tipo A - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.</p>	<p>Art. 35 Schede relative alle unità di spazio</p> <p>A) Unità edilizie residenziali preottocentesche</p> <p>Scheda 1 Tipo A - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna:—è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi,</p>

3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4.Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unitarietà modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5.Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unitarietà modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni. Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

4.Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unitarietà modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo. la realizzazione di partizioni interne non è soggetta a limitazioni. Fatta eccezione per il piano terra, deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia.

5.Servizi igienici: la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie. o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unitarietà modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie

<p>6.Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:</p> <p>a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;</p> <p>b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.</p> <p>7.Camino: è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.</p> <p>8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.</p> <p>9.Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in</p>	<p>caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.</p> <p>6.Scala: è prescritto preferibile il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:</p> <p>a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;</p> <p>b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.</p> <p>Considerata la modesta dimensione delle unità edilizie, allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione può essere autorizzata la realizzazione di scale di tipo diverso anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio.</p> <p>7.Camino: è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.</p> <p>8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.</p> <p>9.Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in</p>
---	--

<p>coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>10.Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.</p> <p>11.Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme, o la composizione del prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività.</p>	<p>coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>10.Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.</p> <p>11.Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme, o la composizione del prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività. A tutti i piani: abitazioni (A1), servizi alle persone (D), artigianato, attività direzionali (C). Ai piani superiori al piano terra, le attività artigianali e di servizio alla persona sono consentite unicamente come estensione delle attività del piano terra e solo se compatibili con il contesto residenziale sotto il profilo delle emissioni rumorose e inquinanti.</p>
<p>Scheda 2 Tipo A1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche 1.Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume</p>	<p>Scheda 2 Tipo A1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche 1.Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume</p>

<p>edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2.Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.</p> <p>3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).</p> <p>4.Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.</p> <p>5.Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia,</p>	<p>edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2.Organizzazione distributiva interna:—è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente.</p> <p>E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.</p> <p>Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.</p> <p>4.Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.</p> <p>La realizzazione di partizioni interne non è soggetta a limitazioni. Fatta eccezione per il piano terra, deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia.</p> <p>5.Servizi igienici: la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei</p>
--	--

salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

6.Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita: a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60; b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.

7.Camino: è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata

sottoscala **anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.**, ~~o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia,~~

~~salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.~~

6.Scala: è prescritto **preferibile** il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita: a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60; b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.

Considerata la modesta dimensione delle unità edilizie, allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione può essere autorizzata la realizzazione di scale di tipo diverso anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

7.Camino: è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata

<p>documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.</p> <p>9. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme o la composizione del prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività.</p>	<p>documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.</p> <p>9. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme, o la composizione del prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività. A tutti i piani: abitazioni (A1), servizi alle persone (D), artigianato, attività direzionali (C). Ai piani superiori al piano terra, le attività artigianali e di servizio alla persona sono consentite unicamente come estensione</p>
---	--

	delle attività del piano terra e solo se compatibili con il contesto residenziale sotto il profilo delle emissioni rumorose e inquinanti.
<p>Scheda 3 Tipo B - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).</p>	<p>Scheda 3 Tipo B - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari. E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>2 bis. Suddivisione della superficie ai vari piani: deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia senza limitazioni alla realizzazione di partizioni interne negli stessi.</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni. Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le traviature costituenti il solaio della soffitta,</p>

4. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o della scala eventualmente inserita in un modulo specializzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita: a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60; b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.

6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola

aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

4. **Servizi igienici:** la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala **anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.** , o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto **preferibile** il mantenimento della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o della scala eventualmente inserita in un modulo specializzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita: a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60; b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.

Considerata la modesta dimensione delle unità edilizie, allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione può essere autorizzata la realizzazione di scale di tipo diverso anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola

<p>sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.</p>	<p>sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi. A tutti i piani: abitazioni (A1), servizi alle persone (D), artigianato, attività direzionali (C), attrezzature associative. Ai piani superiori al piano terra, le attività artigianali e di servizio alla persona sono consentite unicamente come estensione delle attività del piano terra e solo se compatibili con il</p>
--	---

	contesto residenziale sotto il profilo delle emissioni rumorose e inquinanti.
<p>Scheda 4 Tipo B 1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).</p> <p>4. Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di</p>	<p>Scheda 4 Tipo B 1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente.</p> <p>E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>2 bis. Suddivisione della superficie ai vari piani: deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia senza limitazioni alla realizzazione di partizioni interne negli stessi.</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.</p> <p>Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.</p> <p>4. Servizi igienici: la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti</p>

unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. Scala: è prescritto il mantenimento della scala inserita nel modulo specializzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:

- a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;
- b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.

6. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

7. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa

la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala **anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.** ~~, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.~~

5. Scala: è prescritto **preferibile** il mantenimento della scala inserita nel modulo specializzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:

- a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;
- b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.

Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione è comunque consentita anche la realizzazione di scale di tipo diverso, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.

6. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

7. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa

<p>aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro e vetro a copertura della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.</p>	<p>aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro e vetro a copertura della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi. A tutti i piani: abitazioni (A1), servizi alle persone (D), artigianato, attività direzionali (C), attrezzature associative. Ai piani superiori al piano terra, le attività artigianali e di servizio alla persona sono consentite unicamente come estensione delle attività del piano terra e solo se compatibili con il contesto residenziale sotto il profilo delle emissioni rumorose e inquinanti.</p>
<p>Scheda 5 Tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare gerachizzato</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p>	<p>Scheda 5 Tipo Bg - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare gerachizzato</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p>

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento della

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala **esistente**, ove il modulo **della scala** abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.

E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).

2.bis Suddivisione della superficie ai vari piani: Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Servizi igienici:** **la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi,** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala **anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.** ~~o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.~~

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento della

<p>scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o della scala eventualmente inserita in un modulo specializzato o ancora di quella tipo a vite o leonardesca qualora preesistente. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:</p> <p>a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;</p> <p>b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.</p> <p>6. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, nel prospetto frontale.</p> <p>7. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti</p>	<p>scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o della scala eventualmente inserita in un modulo specializzato o ancora di quella tipo a vite o leonardesca eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente originaria oppure presenti caratteristiche di pregio. Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione E' sono comunque consentiti l'inversione del verso di salita o lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, di scale non originarie e l'inserimento di nuove scale con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che l'intervento non comporti la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili). con la esclusione delle Nelle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:</p> <p>a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;</p> <p>b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica.</p> <p>6. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, nel prospetto frontale.</p> <p>7. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti</p>
--	---

<p>delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi, alberghi pensioni</p>	<p>delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; alberghi pensioni.</p>
<p>Scheda 6 Tipo C - Unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala, specializzando un modulo laterale, ove non sia già specializzato. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove</p>	<p>Scheda 6 Tipo C - Unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala, specializzando un modulo laterale, ove non sia già specializzato. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della sala passante a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove</p>

<p>unità immobiliari. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze o elementi di servizio.</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).</p> <p>4. Servizi igienici: possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione dei servizi igienici. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.</p> <p>5. Scala: è prescritto il mantenimento della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente.</p> <p>6. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.</p> <p>7. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia</p>	<p>unità immobiliari. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze o elementi di servizio.</p> <p>E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).</p> <p>4. Servizi igienici: possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione dei servizi igienici. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo. la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Il servizio igienico non principale non dovrà essere collocato in facciata principale.</p> <p>5. Scala: è prescritto il mantenimento della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente originaria oppure presenti caratteristiche di pregio. Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione sono comunque consentiti l'inversione del verso di salita o lo spostamento di scale non originarie e l'inserimento di nuove scale con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che l'intervento non comporti la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>6. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.</p> <p>7. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia</p>
--	--

<p>sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla sala passante (o di una delle due cellule se la sala passante non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi. Alberghi e strutture ricettive.</p>	<p>sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.</p> <p>8. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla sala passante (o di una delle due cellule se la sala passante non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; strutture ricettive. Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi. Alberghi e strutture ricettive.</p>
<p>Scheda 7 Tipo Fa - Unità edilizia di base residenziale oggetto di fusioni od Addizioni</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche 1.Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume</p>	<p>Scheda 7 Tipo Fa - Unità edilizia di base residenziale oggetto di fusioni od Addizioni</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche 1.Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume</p>

edificato e del relativo numero dei piani.

2.Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala. La nuova organizzazione distributiva, non deve compromettere il riconoscimento degli elementi originari.

3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia (setti murari portanti, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Le trasformazioni funzionali consentite non devono rendere irrealizzabili o più difficilmente realizzabili la ricostruzione degli elementi originari.

4.Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5.Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre

edificato e del relativo numero dei piani.

2.Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala **esistente**. La nuova organizzazione distributiva, non deve compromettere il riconoscimento degli elementi originari. **E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).**

3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento **delle caratteristiche tipologiche e dei materiali** degli elementi strutturali dell'unità edilizia (setti murari portanti, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). ~~Le trasformazioni funzionali consentite non devono rendere irrealizzabili o più difficilmente realizzabili la ricostruzione degli elementi originari.~~ **Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.**

Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.

4.Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni. ~~salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.~~ **Deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia, senza limitazioni alla realizzazione di partizioni interne degli stessi.**

5.Servizi igienici: **la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è**

moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

6.Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. Nel caso di diversa attuale collocazione può essere confermata con la sola possibilità di inversione del verso di salita. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:

- a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;
- b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica. Nel caso di riorganizzazione distributiva dell'unità edilizia l'eventuale nuova scala deve essere ricondotta nelle posizioni summenzionate.

7.Camino: è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme,

consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala **anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.** ~~o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.~~

6.Scala: è prescritto **preferibile** il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. Nel caso di diversa attuale collocazione può essere confermata con la sola possibilità di inversione del verso di salita. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo, con la esclusione delle tipologie seriali ove la scala sia elemento caratterizzante; in questi casi è consentita la sola modifica del verso di salita. Allo scopo di realizzare il bagno al primo piano è consentita:-

- a) l'installazione di scale aventi dimensione minima di ml., 1,60;-
- b) la realizzazione di piedi d'oca nella misura di due per pianerottolo nei casi di mantenimento della scala a rampa unica. Nel caso di riorganizzazione distributiva dell'unità edilizia l'eventuale nuova scala deve essere ricondotta nelle posizioni summenzionate.

Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione è comunque consentita anche la realizzazione di scale di tipo diverso, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.

7.Camino: è prescritto il mantenimento del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme,

alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

9. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

10 Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.

Parte III- Utilizzazioni compatibili

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali.
Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme o la composizione del

alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

9. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

10 Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile, o sul prospetto opposto a quello frontale per le unità edilizie ad un solo modulo di profondità.

11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.

Parte III- Utilizzazioni compatibili

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali.
Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi. ~~solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme o la composizione del~~

<p>prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività.</p>	<p>prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività.</p>
<p>Scheda 8 Tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1.Accertamento stato di alterazione. E' prescritto l'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura prevista dalle presenti NTSA, che definirà l'individuazione, almeno attendibile, della categoria tipologica preottocentesca originaria se riconoscibile.</p> <p>In caso di accertamento con definizione della categoria tipologica attendibile di riferimento, valgono le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili previste dalle medesime categorie tipologiche.</p> <p>2.Tipologia non riconoscibile: in caso di categoria tipologica non riconoscibile valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>b. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala. La nuova organizzazione distributiva, non deve compromettere il riconoscimento degli elementi originari.</p> <p>c. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia (setti murari portanti, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Le trasformazioni funzionali consentite non devono rendere irrealizzabili o più difficilmente realizzabili la ricostruzione degli elementi originari.</p>	<p>Scheda 8 Tipo Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1.Accertamento stato di alterazione. E' prescritto l'accertamento dello stato di alterazione dell'edificio - reversibile o irreversibile - secondo la procedura prevista dalle presenti NTSA, che definirà l'individuazione, almeno attendibile, della categoria tipologica preottocentesca originaria se riconoscibile.</p> <p>In caso di accertamento con definizione della categoria tipologica attendibile di riferimento, valgono le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili previste dalle medesime categorie tipologiche.</p> <p>2.Tipologia non riconoscibile: in caso di categoria tipologica non riconoscibile valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>b. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente.</p> <p>E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne, e la nuova organizzazione distributiva, non devono compromettere il riconoscimento degli elementi originari, ne comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>c. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia (setti murari portanti, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Le trasformazioni funzionali consentite non devono rendere irrealizzabili o più difficilmente realizzabili la ricostruzione degli elementi originari. Per i</p>

<p>d. Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale.</p> <p>e. Servizi igienici: è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale.</p> <p>f. Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. Nel caso di diversa attuale collocazione può essere confermata con la sola possibilità di inversione del verso di salita. E' prescritto il mantenimento del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo. Nel caso di riorganizzazione distributiva dell'unità edilizia l'eventuale nuova scala deve essere ricondotta nelle posizioni summenzionate o in un modulo specializzato.</p> <p>g. Camino: è prescritto il mantenimento del</p>	<p>solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni. Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.</p> <p>d. Suddivisione della superficie ai vari piani: è consentito suddividere la superficie di ogni piano, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni., salvaguardando comunque l'unità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Deve essere conservata la suddivisione in moduli propria dell'unità edilizia, senza limitazioni alla realizzazione di partizioni interne degli stessi.</p> <p>e. Servizi igienici: la localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie., o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo salvaguardando comunque l'unità modulare del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale.</p> <p>f. Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. Nel caso di diversa attuale collocazione può essere confermata con la sola possibilità di inversione del verso di salita. E' prescritto il mantenimento del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato. E' comunque consentita l'inversione del verso di salita, e lo spostamento della scala sempre su parete laterale o di fondo. Nel caso di riorganizzazione distributiva dell'unità edilizia l'eventuale nuova scala deve essere ricondotta nelle posizioni summenzionate o in un modulo specializzato. Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione è comunque consentita anche la realizzazione di scale di tipo diverso, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.</p> <p>g. Camino: è prescritto il mantenimento del</p>
---	--

camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

h. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

i. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

l. Abbaino: La possibilità di realizzare abbaini è subordinata alle dimensioni alla struttura e alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerenti con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

3. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.

4. Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III- Destinazioni d'uso

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme o la composizione del

camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

h. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

i. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

l. Abbaino: La possibilità di realizzare abbaini è subordinata alle dimensioni alla struttura e alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerenti con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

3. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.

4. Fino all'accertamento dello stato di alterazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parte III- Destinazioni d'uso

A tutti i piani: abitazioni; uffici direzionali.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto e pubblici esercizi. ~~solo se presenti alla data di adozione delle presenti norme o la composizione del~~

prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività.	prospetto frontale non riveli la presenza remota di tali attività.
<p>B) Unità edilizie residenziali ottocentesche. Scheda 9 Tipo O - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1.Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2.Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia, formando, qualora già non presenti, unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata. Nelle unità edilizie a fronte tricellulare deve essere mantenuta la sala passante con possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta, due o più unità immobiliari, utilizzando separatamente le cellule laterali e aggregando l'intera sala passante ad una delle unità immobiliari, oppure adibendola a spazio di distribuzione comune..</p> <p>3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali dell'unità edilizia (setti murari portanti, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).</p> <p>4.Elementi di servizio: possibilità di</p>	<p>B) Unità edilizie residenziali ottocentesche. Scheda 9 Tipo O - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1.Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2.Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia, formando, qualora già non presenti, unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove questa sia in cellula specializzata. Nelle unità edilizie a fronte tricellulare deve essere mantenuta la sala passante con possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta, due o più unità immobiliari, utilizzando separatamente le cellule laterali e aggregando l'intera sala passante ad una delle unità immobiliari, oppure adibendola a spazio di distribuzione comune.</p> <p>E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>3.Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali dell'unità edilizia (setti murari portanti, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura). Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.</p> <p>Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.</p> <p>4.Elementi di servizio: possibilità di</p>

suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature per la realizzazione di elementi di servizio.

5.Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o quella eventualmente inserita nel modulo specializzato o interposto, ove esistente.

6.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

7.Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione

suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature per la realizzazione di elementi di servizio.

La localizzazione dei servizi igienici dovrà rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio. Nel caso in cui la ridotta dimensione comporti la necessità di razionalizzare gli spazi, è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala anche in deroga alle dimensioni minime di altezza e superficie.

5.Scala: è prescritto il mantenimento della scala a rampa unica o quella eventualmente inserita nel modulo specializzato o interposto, ove esistente., qualora riconosciuta originale.

Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione sono consentiti l'inversione del verso di salita o lo spostamento di scale non originarie e l'inserimento di nuove scale con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che l'intervento non comporti la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili). Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.

6.Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema intesse con le unità edilizie ad essa aggregate. Sono comunque consentite modifiche-quali lo spostamento di porte e/o finestre- qualora non nettamente caratterizzanti l'edificio rispetto al contesto in cui si trova.

7.Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione

<p>complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>8.Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.</p> <p>9.Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10.Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla sala passante (o su una delle due cellule laterali se la sala passante non risulta individuata), sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente.</p> <p>11.Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni uffici direzionali, attrezzature ricettive, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative. Al piano terra. artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi.</p>	<p>complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>8.Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.</p> <p>9.Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10.Abbaino: è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla sala passante (o su una delle due cellule laterali se la sala passante non risulta individuata), sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile.</p> <p>11.Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni, abitazioni collettive, uffici direzionali, attrezzature ricettive, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative. Al piano terra: artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi.</p>
<p>Scheda 10 Tipo Or - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala. La nuova organizzazione distributiva non deve rendere irrealizzabile o più difficilmente realizzabile la</p>	<p>Scheda 10 Tipo Or - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione.</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex e duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. La nuova</p>

<p>ricostruzione degli elementi originari e deve essere coerente con l'organismo edilizio.</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio.</p> <p>4. Scala: è prescritto il mantenimento della scala, qualora riconosciuta originale.</p> <p>5. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati</p> <p>6. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>8. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.</p>	<p>organizzazione distributiva non deve rendere irrealizzabile o più difficilmente realizzabile la ricostruzione degli elementi originari e deve essere coerente con l'organismo edilizio.</p> <p>E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e dei materiali degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio. Per i solai è consentito il rifacimento parziale o totale nonché la traslazione in altezza, fermo restando il mantenimento dei profili della copertura e dei prospetti esterni.</p> <p>Al fine del miglioramento delle condizioni abitative degli ultimi piani, è sempre consentito rimuovere le travature costituenti il solaio della soffitta, aumentando la volumetria dei locali all'ultimo piano.</p> <p>4. Scala: è prescritto il mantenimento della scala, qualora riconosciuta originale.</p> <p>Allo scopo di ottimizzare lo spazio dell'abitazione sono consentiti l'inversione del verso di salita o lo spostamento di scale non originarie e l'inserimento di nuove scale con le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio, a condizione che l'intervento non comporti la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili). Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.</p> <p>5. Prospetto frontale e prospetto di fondo: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati</p> <p>6. Prospetti laterali: è prescritto il mantenimento dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.</p> <p>8. Camino: è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.</p>
--	---

<p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: La possibilità di realizzare abbaini è subordinata alle dimensioni alla struttura e alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerenti con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni, abitazioni collettive, attrezzature ricettive, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative.</p>	<p>9. Aggregazione di più unità edilizie: non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.</p> <p>10. Abbaino: La possibilità di realizzare abbaini è subordinata alle dimensioni alla struttura e alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerenti con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti. Ove l'orientamento delle falde o la presenza di elementi architettonici o decorativi impediscano la realizzazione degli abbaini nelle posizioni sopraindicate è consentito realizzarli sui prospetti laterali, fra loro allineati se tecnicamente possibile.</p> <p>11. Pensiline: è consentita la realizzazione di pensiline in ferro o legno e vetro a protezione della sola porta di ingresso, secondo le modalità della tradizione locale.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso A tutti i piani: abitazioni, abitazioni collettive, attrezzature ricettive, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative. Al piano terra: artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi.</p>
<p>Scheda 13 Tipo Knt e Tipo Kna - Unità edilizie di base a capannone novecentesco</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato: è prescritto il mantenimento del volume edificato.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno. <i>I nuovi solai interni siano realizzati in autonomia dalle murature dei fabbricati, staccate dalle pareti e comunque in modo tale da consentire la leggibilità della spazialità degli edifici. Tali strutture non dovranno interferire con le aperture esistenti.</i></p> <p>3. Prospetto frontale: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle</p>	<p>Scheda 13 Tipo Knt e Tipo Kna - Unità edilizie di base a capannone novecentesco</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato: è prescritto il mantenimento del volume edificato.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno. <i>I nuovi solai interni siano realizzati in autonomia dalle murature dei fabbricati, staccate dalle pareti e comunque in modo tale da consentire la leggibilità della spazialità degli edifici. Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani. Tali strutture non dovranno interferire con le aperture esistenti.</i></p> <p>3. Prospetto frontale: è prescritto il mantenimento del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle</p>

<p>dimensioni ed alle posizioni delle aperture in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.</p> <p>4. Prospetto laterale: possibilità di modifiche variazioni, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.</p> <p>5. Tamponamento del fronte: è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.</p> <p>6. Copertura: è prescritto il mantenimento della struttura e dei materiali di copertura.</p> <p>7. Abbaino: È consentito realizzare un abbaino ad una o due falde, ogni 60 mq di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo, in ogni caso, essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.</p> <p>8. Solai: possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentarne il numero dei piani.</p> <p>9. Fronte acqueo: per i capannoni a fronte acqueo (Kna) è prescritto il mantenimento o il ripristino del fronte acqueo stesso. <i>Si prescrive la conservazione degli alaggi.</i></p> <p>10. Demolizione e ricostruzione: qualora l'edificio, pur assentito, risulti costruito con materiali prefabbricati o con tamponamenti su impianto strutturale può essere demolito e ricostruito. In ogni caso non è consentito l'aumento della quota di imposta della gronda, il tetto deve essere a doppia falda in coppi, i materiali di tamponamento compatibili con il contesto in cui si colloca e le superfetazioni (o altro), sempre se considerati volumi assentiti, devono essere ricondotte nel nuovo volume edificato.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso Abitazioni, artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature per l'istruzione, attrezzature ricreative, esercizi commerciali all'ingrosso, industria, depositi e magazzini, attrezzature ricettive.</p>	<p>dimensioni ed alle posizioni delle aperture in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.</p> <p>4. Prospetto laterale: possibilità di modifiche variazioni, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.</p> <p>5. Tamponamento del fronte: è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.</p> <p>6. Copertura: è prescritto il mantenimento della struttura e dei materiali di copertura.</p> <p>7. Abbaino: È consentito realizzare un abbaino ad una o due falde, ogni 60 mq di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo, in ogni caso, essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.</p> <p>8. Solai: possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentarne il numero dei piani.</p> <p>9. Fronte acqueo: per i capannoni a fronte acqueo (Kna) è prescritto il mantenimento o il ripristino del fronte acqueo stesso. <i>Si prescrive la conservazione degli alaggi.</i></p> <p>10. Demolizione e ricostruzione: qualora l'edificio, pur assentito, risulti costruito con materiali prefabbricati o con tamponamenti su impianto strutturale può essere demolito e ricostruito. In ogni caso non è consentito l'aumento della quota di imposta della gronda, il tetto deve essere a doppia falda in coppi, i materiali di tamponamento compatibili con il contesto in cui si colloca e le superfetazioni (o altro), sempre se considerati volumi assentiti, devono essere ricondotte nel nuovo volume edificato.</p> <p>Parte III- Destinazioni d'uso Abitazioni, artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici direzionali, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature per l'istruzione, attrezzature ricreative, esercizi commerciali all'ingrosso, industria, depositi e magazzini, attrezzature ricettive.</p>
<p>E) Unità edilizie novecentesche Scheda 19 Tipo N - Unita' edilizie novecentesche di complessivo pregio architettonico.</p>	<p>E) Unità edilizie novecentesche Scheda 19 Tipo N - Unita' edilizie novecentesche di complessivo pregio architettonico.</p>

<p>Parte I - Descrizione</p> <p>omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala .</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio.</p> <p>4. Scala: è prescritto il mantenimento della scala, qualora riconosciuta originale.</p> <p>5. Prospetti: è prescritto il mantenimento dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.</p> <p>Parte III - Destinazioni d'uso</p> <p>Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.</p>	<p>Parte I - Descrizione</p> <p>omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala esistente, ove il modulo della scala abbia autonomia sufficiente. E' consentito realizzare nuove scale interne alle unità immobiliari, solo ove la scala esistente dell'unità edilizia non sia sufficiente a garantire l'accesso alle diverse unità immobiliari. La realizzazione di nuove scale interne non deve comportare la distruzione o alterazione di elementi di pregio (stucchi, affreschi, soffitti lignei decorati, cornici e simili).</p> <p>3. Elementi strutturali: è prescritto il mantenimento degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio.</p> <p>4. Scala: è prescritto preferibile il mantenimento della scala, qualora riconosciuta originale. Per le unità edilizie di modeste dimensioni può essere autorizzata la realizzazione di scale con dimensioni inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio.</p> <p>5. Prospetti: è prescritto il mantenimento dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.</p> <p>6. Abbaini: possibilità di realizzare abbaini, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura, la forma delle coperture e con la partitura dei prospetti e degli eventuali abbaini preesistenti.</p> <p>Parte III - Destinazioni d'uso</p> <p>Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.</p>
<p>Scheda 20 Tipo Ne - Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico</p>	<p>Scheda 20 Tipo Ne - Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico</p>

<p>limitato all'assetto esterno</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: possibilità di qualsiasi modifica della organizzazione distributiva interna, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.</p> <p>3. Elementi strutturali: possibilità di qualsiasi modifica degli elementi strutturali, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.</p> <p>4. Prospetti: è prescritto il mantenimento dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.</p> <p>Parte III - Destinazioni d'uso Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.</p>	<p>limitato all'assetto esterno</p> <p>Parte I - Descrizione omissis</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche</p> <p>1. Volume edificato e numero dei piani: è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.</p> <p>2. Organizzazione distributiva interna: possibilità di qualsiasi modifica della organizzazione distributiva interna, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.</p> <p>3. Elementi strutturali: possibilità di qualsiasi modifica degli elementi strutturali, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.</p> <p>4. Prospetti: è prescritto il mantenimento dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.</p> <p>5. Abbaini: possibilità di realizzare abbaini, ad una o due falde, coerentemente con le dimensioni, la struttura, la forma delle coperture e con la partitura dei prospetti e degli eventuali abbaini preesistenti.</p> <p>Parte III - Destinazioni d'uso Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.</p>
<p>Scheda 22 Tipo Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto</p> <p>Parte I - Descrizione Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche L'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione.</p>	<p>Scheda 22 Tipo Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto</p> <p>Parte I - Descrizione Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione e/o addizione.</p> <p>Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche L'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione straordinaria, è la demolizione senza ricostruzione.</p> <p>Nei casi in cui le unità edilizie risultino legittimate alla data di adozione della Variante al PI n.55 e, su conforme parere della Soprintendenza competente, risultino compatibili con l'ambiente, sono ammessi interventi di ristrutturazione volti alla riqualificazione edilizia delle stesse in rapporto al contesto, escludendo comunque</p>

	<p>la modifica del sedime, l'aumento di volume e di superficie utile del manufatto.</p> <p>Parte III - Destinazioni d'uso compatibili</p> <p>Se l'unità edilizia è aggregata ad altra unità principale, sono consentite tutte le utilizzazioni previste per quest'ultima.</p> <p>Se l'unità edilizia è isolata, non è consentito il cambio di destinazione d'uso.</p>
<p>Scheda 27 Spazio non caratterizzato</p> <p>Parte I - Descrizione</p> <p>Per spazi non caratterizzati si intendono le unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse. Possono essere autonomi o pertinenti ad unità edilizie.</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>a)-Per gli spazi pertinenti ad unità edilizie:</p> <p>1. Le trasformazioni fisiche consentite sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità... edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.</p> <p>2. E' comunque consentita, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità...edilizie Può inoltre essere consentita, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.,</p>	<p>Scheda 27 Spazio non caratterizzato</p> <p>Parte I - Descrizione</p> <p>Per spazi non caratterizzati si intendono le unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse. Possono essere autonomi o pertinenti ad unità edilizie.</p> <p>Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche</p> <p>a)-Per gli spazi pertinenti ad unità edilizie:</p> <p>1. Le trasformazioni fisiche consentite sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità... edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.</p> <p>Per unità edilizie esistenti alla data di adozione della Variante al PI n.55, possono essere autorizzati ampliamenti delle unità edilizie ad uso abitativo afferenti allo spazio stesso, in misura non superiore al 20% della SL esistente, nel rispetto delle distanze tra edifici, dalle strade e dai confini di proprietà. Potrà essere autorizzata la costruzione a confine a condizione che sia acquisito l'assenso del proprietario confinante. Tali interventi dovranno essere assoggettati a preventiva valutazione paesaggistica da parte degli organi competenti.</p> <p>2. E' comunque consentita, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie Può inoltre essere consentita, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.</p>

<p>3. La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.</p> <p>4. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.</p> <p>5. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 1,50, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati.</p> <p>6. Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.</p> <p>7. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.</p> <p>8. La realizzazione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.</p> <p>9. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui</p>	<p>3. La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.</p> <p>4. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.</p> <p>5. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 1,50, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati.</p> <p>6. Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.</p> <p>7. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.</p> <p>8. La realizzazione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.</p> <p>9. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui</p>
---	---

<p>al presente articolo, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.</p> <p>b) per gli spazi autonomi omissis</p>	<p>al presente articolo, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.</p> <p>b) per gli spazi autonomi omissis</p>
--	--