

Variante al piano regolatore generale

centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale

approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania
n. 323 dell'11 giugno 2004

Norme d'attuazione

testo coordinato

Parte II

Disciplina del centro storico

Parte II
Disciplina per il centro storico

Unità edilizie di base

- Art.63 Disciplina per l'attuazione degli interventi
- Art.64 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.65 Corte preottocentesca rurale
- Art.66 Corte preottocentesca semplice
- Art.67 Corte di casa palaziata
- Art.68 Corte preottocentesca complessa
- Art.69 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.70 Elemento preottocentesco di schiera
- Art.71 Blocco preottocentesco con vanella
- Art.72 Blocco preottocentesco elementare
- Art.73 Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- Art.74 Villa preottocentesca suburbana
- Art.75 Villa vesuviana
- Art.76 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.77 Corte ottocentesca fondamentale
- Art.78 Corte ottocentesca di sedime collinare
- Art.79 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.80 Blocco ottocentesco elementare
- Art.81 Blocco ottocentesco di sedime collinare
- Art.82 Elemento di schiera ottocentesco
- Art.83 Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma
- Art.84 Villa ottocentesca
- Art.85 Villino ottocentesco
- Art.86 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte
- Art.87 Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento
- Art.88 Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Art.89 Corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento
- Art.90 Corte otto-novecentesca di sedime collinare
- Art.91 Corte novecentesca
- Art.92 Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco
- Art.93 Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento
- Art.94 Blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di

isolato

- Art.95 Blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento
- Art.96 Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento
- Art.97 Blocco otto-novecentesco di sedime collinare
- Art.98 Blocco novecentesco
- Art.99 Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma
- Art.100 Villa novecentesca
- Art.101 Villa a pianta libera
- Art.102 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.103 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.104 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.105 Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.106 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.107 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.108 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.109 Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.110 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
- Art.111 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
- Art.112 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
- Art.113 Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto
- Art.114 Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base
- Art.115 Unità di spazio scoperto concluse - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base
- Art.116 Unità di spazio scoperto concluse - parchi e giardini a struttura autonoma
- Art.117 Unità di spazio scoperto concluse - chiostrini/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse
- Art.118 Unità di spazio scoperto concluse - chiostrini pavimentati pertinenti a unità edilizie

speciali modulari o modulari complesse

- Art.119 Unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali
- Art.120 Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse
- Art.121 Unità di spazio scoperto concluse - giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- Art.122 Unità di spazio scoperto concluse - cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto
- Art.123 Unità di spazio scoperte non concluse
- Art.124 Unità edilizie di recente formazione
- Art.125 Ruleri e sedimi risultanti da demolizioni

Art. 63

(Disciplina per l'attuazione degli interventi)

1. Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.
2. Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.
3. La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.
4. Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.
5. Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime

necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatina complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatina; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatine esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

6. L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.

7. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Art. 64

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68:

- corte preottocentesca rurale;

- corte preottocentesca semplice;

- corte di casa palaziata;

- corte preottocentesca complessa.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici originali, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale

fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto

alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità

abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopralcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di

beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 65

(Corte preottocentesca rurale)

1. Per corte preottocentesca rurale si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, formatasi attraverso l'evoluzione di impianti elementari di prima edificazione su suoli agricoli, con successiva specializzazione dei vani a piano terra a servizio dell'attività agricola e trasferimento della casa a piano superiore servita generalmente da ballatoio e scala esterna. L'unità si è configurata nel tempo sul modello della residenza plurifamiliare, composta da nuclei talvolta indipendenti con accessi diretti dalla corte ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.1.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 64 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica della larghezza dei ballatoi, se con struttura portante in ferro, e se necessaria al rispetto di specifiche norme connesse all'utilizzazione prevista, rimanendo esclusa la trasformazione degli stessi nel caso in cui siano impostati su archi in pietra ancora sussistenti o riconoscibili;

b) l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentito, al fine della praticabilità di quest'ultimo, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso;

c) la trasformazione di finestre in porte-finestre, ove indispensabile all'accesso alle diverse unità abitative, conseguente agli interventi consentiti al precedente art.64.

d) l'inserimento di pensiline sui ballatoi per la protezione dall'acqua piovana, purché realizzate in materiali leggeri e in coerenza con i caratteri del tipo;

e) l'apertura di varchi a piano terra, purché ricadenti in corpi di fabbrica diversi da quelli su fronte strada, ove tale apertura sia finalizzata a consentire la fruizione pubblica dello spazio corte o l'accesso alle unità di spazio scoperto concluse di cui ai successivi artt. 114 e 115 e ove di queste si preveda l'utilizzo a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, nei limiti da detti articoli consentiti;

f) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti;

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 66

(Corte preottocentesca semplice)

1. Per corte preottocentesca semplice si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello del palazzo monofamiliare, caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.2; sono schematizzate nella scheda n.3 le principali varianti del tipo che, pur discostandosi in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64 Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e limitatamente alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari, a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatara complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatara;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia; attrezzature per l'istruzione della fascia dell'obbligo, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 64 e dal presente articolo, e a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servita da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 67

(Corte di casa palaziata)

1. Per corte di casa palaziata si intende l'unità edilizia di base preottocentesca, formatasi essenzialmente nei secoli XVII e XVIII, derivante da processi di fusione e di ristrutturazione di edifici preesistenti, ricondotti a unità o attraverso costituzione di uno unico spazio corte con integrale rinnovo del sistema distributivo, o attraverso congiungimento di più cortili con sostanziale conservazione dei sistemi distributivi originari, cui corrisponde unitarietà di prospetto, risultandone in ogni caso nuovo l'assetto finale e limitata la riconoscibilità dei corpi inglobati nella struttura conseguente alla fusione. L'unità si è configurata in esito al passaggio dal modello della casa unifamiliare al modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.4; sono schematizzate nella scheda n.5 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e limitatamente alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari, a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucaura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucaura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in maniera da non incidere sull'architettura dei prospetti;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni alla tipologia in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 64 e dal presente articolo, nonché a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servita da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 68

(Corte preottocentesca complessa)

1. Per corte preottocentesca complessa si intende l'unità di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ampliamento della fabbrica di primo impianto, talvolta riconducibile all'unificazione di diversi edifici preesistenti, o a processi di ricostruzione in sito; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo monofamiliare nobile, ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo esemplificativo nella scheda n.6; sono schematizzate nella scheda n.7 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 64. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari, a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatina complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatina;
- b) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;
- c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita inoltre l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore nonché a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni alla tipologia in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 64 e dal presente articolo, nonché - a eccezione delle sedi universitarie - a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servita da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 69

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra-descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72 :

- elemento preottocentesco di schiera;
- blocco preottocentesco con vanella;
- blocco preottocentesco elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la

composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità

edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a

ripristinati, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucaure dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Art. 70

(Elemento preottocentesco di schiera)

1. Per elemento preottocentesco di schiera si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, configuratasi essenzialmente sul modello della casa monofamiliare associata all'unità produttiva e caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.8; sono schematizzate nelle schede 9 e 10 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in

relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, in relazione alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) in presenza di aggregazioni di schiera omogenee, l'accorpamento di più unità edilizie, che non comporti l'apertura di varchi interni, rimanendo in ogni caso prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e conseguentemente delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata e rimanendo in ogni caso escluso l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, come pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2 a).

Art. 71

(Blocco preottocentesco con vanella)

1. Per blocco preottocentesco con vanella si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, caratterizzata da corpo di fabbrica dotato di pozzo di luce con funzione di aerazione e illuminazione, sicché lo stesso spazio aperto intercluso, per esiguità di dimensioni, non costituisca elemento dell'impianto distributivo dell'unità edilizia, essendo infatti il corpo scala generalmente collocato in una maglia strutturale priva di rapporto diretto con lo spazio della vanella; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa monofamiliare quando originaria, su quello della casa plurifamiliare quando di ristrutturazione, in particolare nei processi di sopraelevazione intasamento e stratificazione avvenuti nei quartieri spagnoli ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.11.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 69, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di modeste aperture per esigenze di aerazione e di illuminazione, sui prospetti con affaccio sulla vanella;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti

procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia; box auto ai piani terra, con accesso dalla strada, ovvero anche dall'eventuale spazio di pertinenza dell'unità edilizia, a condizione che sia dotato di accesso autonomo e che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale; non è comunque consentita la presenza di alloggi al piano terra in qualunque lato del fabbricato, anche interno, se non confinante con il giardino.

Art. 72

(Blocco preottocentesco elementare)

1. Per blocco preottocentesco elementare si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente, costituita da corpo di fabbrica compatto, privo di affacci interni al volume edilizio, impiantato per lo più su lotti residuali delle aggregazioni di corti, ovvero anche su lotti d'angolo di forma irregolare; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa monofamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.12.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 69.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 69; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia; box auto ai piani terra, con accesso dalla strada, ovvero anche dall'eventuale spazio di pertinenza dell'unità edilizia, a condizione che sia dotato di accesso autonomo e che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale; non è comunque consentita la presenza di alloggi al piano terra in qualunque lato del fabbricato, anche interno, se non confinante con il giardino.

Art. 73

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, che non abbia caratteri ripetitivi tali da configurare tessuto urbano e che conseguentemente rappresenti un esemplare edilizio a se stante;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopra descritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 74 e 75:

- villa preottocentesca suburbana;
- villa vesuviana.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 74 e 75.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli

interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne;

solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 74 e 75, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad

altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi compresenti nella villa e nelle sue parti eventualmente configurate in blocchi distinti, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala che originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, né in particolare ripartizioni delle superfici terrazzate.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 74 e 75:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio.

Art. 74

(Villa preottocentesca suburbana)

1. Per villa preottocentesca suburbana si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria oppure risultante da processi di ristrutturazione, sviluppatasi soprattutto nei siti collinari o lungo costa; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.13.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 73. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 73 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, preferibilmente amovibili, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dalla disciplina dell'articolo 73

e dal successivo comma 3 del presente articolo; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; é altresì consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, ancorché comportanti modifica delle originarie quote di impalcato, all'interno dei volumi basamentali, con esclusione di collegamenti tra il basamento e i volumi di spiccato al di sopra di esso;

b) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al comma 6 dell'art. 73, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia, ove consentiti, il limite di cui al presente punto b) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 73; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica come pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una delle suelencate utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia e che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni alla tipologia in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 73 e dal presente articolo; sono consentiti ai piani terra e ai piani ammezzati esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi, nonché ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espianto di

alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la presenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 75

(Villa Vesuviana)

1. Per villa vesuviana si intende l'unità edilizia di base preottocentesca originaria, impiantata nel corso del XVIII secolo lungo la direttrice costiera orientale di collegamento ai territori extraurbani compresi tra il mare e le falde del Vesuvio; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare di tipo aulico ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.14; sono schematizzate nella scheda n.15 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a essi riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 73.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 73; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente escludendo la commistione con l'uso abitativo.

Art. 76

(Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza di portone, androne, scala, cortile;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne-scala cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi

articoli 77 e 78.

- corte ottocentesca fondamentale;

- corte di sedime collinare.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 77 e 78.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, degli impianti distributivi organizzativi pre-ottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;

b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidata nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali e modalità esecutive

tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini del recupero di assetti preottocenteschi residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti pre-ottocenteschi residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78, sono ammissibili altresì le trasformazioni fisiche previste per le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui al comma 8 dell'articolo 64, salvo quanto segue:

- ai fini dell'applicazione della norma di cui alla lettera a) del predetto comma 8 dell'articolo 64, è consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento;

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 77 e 78:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo

edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 77

(Corte ottocentesca fondamentale)

1. Per corte ottocentesca fondamentale si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente da processi di ristrutturazione dell'edificio; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.16; sono schematizzate nella scheda n.17 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 76. Sono inoltre consentiti, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatra complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatra;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca, musei e biblioteche; centri sanitari e assistenziali di quartiere, attività direzionali, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente, è altresì consentita l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 76 e dal presente articolo, nonché a condizione che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza compatibile.

Art. 78

(Corte ottocentesca di sedime collinare)

1. Per corte ottocentesca di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto ottocenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.18; sono schematizzate nella scheda n.19 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 76. Sono inoltre consentiti, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucaure a piano terra sui prospetti interni di corpi di fabbrica di fondo corte, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 64; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Art. 79

(Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionali, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi pre-ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-scala, al rapporto con il contesto urbano di appartenenza, l'unità ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 80, 81 e 82:

- blocco ottocentesco elementare;

- blocco ottocentesco di sedime collinare;

- elemento di schiera ottocentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 80, 81 e 82.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi preottocenteschi in quanto residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti pre-ottocenteschi in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o il restauro filologico di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite da una scala, tra le originarie, diversa da quella che afferiva all'insieme delle maglie oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di

connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato, se il solaio interessato è in legno, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni, né su porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttori di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto c) è incrementato fino al 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatine coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, posizionati in relazione al tipo, sia in muratura o in ferro e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri

l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, semprechè non interferiscano con le bucaure dei prospetti non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 80, 81 e 82.

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguirne la funzionalità non comportino espianto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio aperto pertinenziale.

Art. 80

(Blocco ottocentesco elementare)

1. Per blocco ottocentesco elementare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente di ristrutturazione dell'edificio, a seguito dell'apertura o dell'ampliamento delle strade ottocentesche nel tessuto urbano già consolidato; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della casa plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e, in quanto tali, identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.20.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 79, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di modeste aperture su prospetti con affaccio su pozzi di luce interni all'unità edilizia e nella misura strettamente necessaria al miglioramento delle condizioni igieniche e di illuminamento dell'unità edilizia;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 79; sono altresì consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia.

Art. 81

(Blocco ottocentesco di sedime collinare)

1. Per blocco ottocentesco di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime precedentemente libero o derivante da processi di integrale sostituzione edilizia, più raramente di ristrutturazione edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche e pertanto ricadente in lotti acclivi generalmente delimitati a monte da costoni tufacei.; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.21; sono schematizzate nella scheda n.22 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a essi riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 79, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucaure a piano terra sui prospetti interni verso il costone, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;

c) l'inserimento di modeste aperture su prospetti con affaccio su pozzi di luce interni all'unità edilizia e nella misura strettamente necessaria al miglioramento delle condizioni igieniche e di

illuminamento dell'unità edilizia;

d) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia.

Art. 82

(Elemento di schiera ottocentesco)

1. Per elemento di schiera ottocentesco si intende l'unità edilizia di base ottocentesca impiantata su sedime libero o a seguito di integrale sostituzione edilizia, con sviluppo lineare allungato e costituita dalla ripetizione di moduli a blocco, ciascuno con scala autonoma; l'unità si è configurata sul modello plurifamiliare del cosiddetto casamento d'affitto ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.23.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, in relazione alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di varchi interni e gradini di collegamento tra solai di corrispondenti livelli d'impalcato ove non complanari perché appartenenti a moduli distinti dell'aggregazione, rimanendo prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata e rimanendo escluso l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali;

b) l'inserimento di modeste aperture per esigenze di aerazione e di illuminazione, sui prospetti opposti al fronte strada, nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione delle unità edilizie, per i casi consentiti dalla disciplina di cui al successivo comma 3;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 79; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie.

Art. 83

(Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma)

1. Per unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma si intende:

- l'unità edilizia di base ottocentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, che non abbia caratteri ripetitivi tali da configurare tessuto urbano e che rappresenti un esemplare edilizio a se stante;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi ottocenteschi.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 84 e 85:

- villa ottocentesca suburbana;
- villino ottocentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 84 e 85.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati, anche pre-ottocenteschi, riconoscibili o ancora sussistenti mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte

salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 84 e 85, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi compresenti nella villa e nelle sue parti eventualmente configurate in blocchi distinti, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, né in particolare ripartizioni delle superfici terrazzate;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; è altresì consentito l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, ancorché comportanti modifica delle originarie quote di impalcato, all'interno dei volumi basamentali, con esclusione di collegamenti tra il basamento e i volumi di spiccato al di sopra di esso;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti

procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 84 e 85:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi di alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 84

(Villa ottocentesca)

1. Per villa ottocentesca si intende l'unità edilizia di base ottocentesca originaria sviluppatasi soprattutto nei siti collinari o risultante da processi di ristrutturazione delle ville seicentesche lungo costa; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare ed è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.24.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 83. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatara complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatara;

b) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso opportunamente coperti, e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 83; sono inoltre consentite, in relazione

alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù; sedi espositive;

centri di ricerca; musei e biblioteche; centri sanitari assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente; è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia, che l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni al tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite dall'articolo 83 e dal presente articolo; è consentita altresì l'utilizzazione a sedi universitarie.

Art. 85

(Villino ottocentesco)

1. Per villino ottocentesco si intende l'unità edilizia di base ottocentesca originaria, impiantata su sedime precedentemente libero, edificato nei siti collinari e panoramici in posizione autonoma, spesso in una vasta area di pertinenza sistemata a giardino; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza unifamiliare signorile ed è caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.25.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 83 sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane dell'ultimo livello di copertura, con esclusione di ogni modificazione sulle terrazze praticabili, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 83; sono altresì consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva.

Art. 86

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende:

- l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da

progetti urbani complessivi e caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 87, 88, 89, 90 e 91:

- corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento;
- corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento;
- corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento;
- corte otto-novecentesca di sedime collinare;
- corte novecentesca.

3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:

- a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero;
- b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
- c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando

che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; quest'ultimo deve comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti

precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni alla corte;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazioni in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, dove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionali in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nei limiti di cui al precedente comma e);

g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 87, 88, 89, 90 e 91:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 87

(Corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento)

1. Per corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca originaria generalmente coincidente con l'isolato e impiantata su aree di demolizione e riedificazione a seguito dei processi di trasformazione urbana attuata nell'ambito

del piano di Risanamento; l'unità occupa lotti, rettangolari o irregolari, di grandi dimensioni, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.26; sono schematizzate nella scheda n.27 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86 . Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere nell'architettura dei prospetti;

c) la modifica delle dimensioni delle bucaure del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da originaria separazione dalla unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo; dette modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita anche l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 86, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile; é consentita l'utilizzazione a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 88

(Corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento)

1. Per corte otto-novecentesca del progetto di Bonifica e Ampliamento si intend e l'unità edilizia di base otto-novecentesca impiantata su aree predisposte, nell'ambito del Piano di Ampliamento nella zona orientale della città, per edilizia di tipo economico. L'unità è per lo più coincidente con un isolato di grandi dimensioni di forma rettangolare, regolarmente ripetuto nell'impianto complessivo, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.28; sono schematizzate nella scheda n.29 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite:

a) la modifica dei prospetti, limitatamente alle dimensioni delle bucatore, anche finalizzata alla trasformazione delle finestre in finestre-balconi, con l'introduzione di aggetti di dimensioni non superiori a 1 metro di profondità e a 2,00 metri di larghezza, in ogni caso a condizione che i balconi stessi non risultino comunicanti, distanziandosi di almeno un terzo della larghezza, e che il disegno di ciascun fronte consegua il rispetto della complessive simmetrie originarie di facciata;

b) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatore complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatore;

c) la modifica delle dimensioni delle aperture sui prospetti interni alla corte, purché in coerenza con la disciplina di cui all'articolo 86 e nella misura strettamente necessaria alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

d) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo.

Art. 89

(Corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento)

1. Per corte otto-novecentesca degli interventi di ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati a seguito sia del piano di Ampliamento, sia a seguito degli interventi di colmata avvenuti sulla linea di costa, sia di ogni altro intervento di sviluppo urbano ottonovecentesco avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori e l'intero isolato di grandi dimensioni negli esemplari di colmata; si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.30.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti, posizionati in modo da non incidere sull'architettura del prospetto;

c) la modifica delle dimensioni delle bucatore del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata tale piano sia connotato da sostanziale autonomia rispetto all'unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo; dette modifiche dovranno, comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) la modifica delle aperture sui prospetti interni alla corte, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati o ammezzati, purché coerente con il complessivo assetto dei fronti interni, rimanendo consentito, ove si consegua per le utilizzazioni di cui al successivo comma 3 la fruizione pubblica dello spazio aperto della corte, ovvero l'isolato assuma funzioni di attraversamento pedonale attrezzato, l'uso di elementi coprenti di tipo temporaneo;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, centri commerciali al minuto, musei e biblioteche, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 86, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile; é consentita l'utilizzazione a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 90

(Corte otto-novecentesca di sedime collinare)

1. Per corte otto-novecentesca di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca impiantata su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche o di analoghi impianti viari successivi, e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto tipicamente otto-novecenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.31.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucaure a piano terra sui prospetti interni di eventuali corpi di fabbrica di fondo corte, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

b) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la

riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Art. 91

(Corte novecentesca)

1. Per corte novecentesca si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati tra il 1920 e il 1940; l'unità occupa quota regolare dell'isolato su strada pubblica o un lotto edificatorio interno a un ambito pertinenziale privato, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.32.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 86. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste all'articolo 86 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucaura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucaura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, purché interrati o compresi nei volumi esistenti;
- c) la modifica delle aperture sui prospetti interni alla corte, purché ne risulti un assetto coerente con i caratteri del tipo;
- d) l'introduzione di nuovi blocchi scala all'interno del volume esistente;
- e) la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni;
- f) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 86; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 92

(Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:
 - l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;
 - l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.
2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98:
 - blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento;
 - blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato;
 - blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento;
 - blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento;
 - blocco otto-novecentesco di sedime collinare;
 - blocco novecentesco.
3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98.
4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;
 - b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;
 - c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle

aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte;

tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre

unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucaure né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucaura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a

tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopralcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e);

g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98; - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza.

Art. 93

(Blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento)

1. Per blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesca originaria generalmente coincidente con l'isolato e impiantata su aree di demolizione e riedificazione a seguito dei processi di trasformazione urbana attuata nell'ambito del piano di Risanamento; l'unità occupa lotti, rettangolari o irregolari, di grandi dimensioni, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.33; sono schematizzate nella scheda n.34 le principali varianti del tipo che, pur discostandosene in parte, sono a esso riconducibili e in quanto tali assimilabili.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti, e posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti;

c) la modifica delle dimensioni delle bucatore del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da originaria separazione dalla unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo; dette modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì

l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 92, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile; é consentita l'utilizzazione a sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 94

(Blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato)

1. Per blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato si intende l'unità edilizia di base impiantata su aree di demolizione a seguito di tagli stradali, effettuati nell'ambito del piano del Risanamento, che abbiano inciso sul tessuto urbano preesistente determinando la parziale riedificazione dei margini dell'insula antica, generalmente sui fronti corti di testata delle aggregazioni di schiera; l'unità si è configurata sul modello della casa plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti, e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.35.

2. Le trasformazioni fisiche sono regolate dall'articolo 92, sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'accorpamento dell'unità edilizia interessata nel contesto di aggregazioni di schiera omogenee di epoca preottocentesca, nei limiti consentiti dall'articolo 70, comma 2 a), ovvero anche nel contesto di aggregazioni con unità ottocentesche, sempreché si persegua un progetto unitario esteso all'intera insula, rimanendo prescritta la conservazione dei singoli caratteri distintivi di prospetto rispettivamente afferenti alla schiera originaria o alle unità ottocentesche e al corpo di fabbrica di sostituzione otto-novecentesco in testata;

b) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- in presenza di accorpamento di unità edilizie nei limiti di cui al precedente comma 2, abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, quali alberghi, pensioni e ostelli per la gioventù.

Art. 95

(Blocco otto-novecentesco del Progetto di Bonifica e Ampliamento)

1. Per blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e di Ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca impiantata su aree predisposte, nell'ambito del Piano di Ampliamento nella zona orientale della città, per edilizia di tipo economico. L'unità occupa quota parte regolare dell'isolato, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.36.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92, sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste dall'articolo 92, quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) la modifica dei prospetti, limitatamente alle dimensioni delle bucaure, anche finalizzata alla trasformazione delle finestre in finestre-balconi, con l'introduzione di aggetti di dimensioni non superiori a 1 metro di profondità e a 2,00 metri di larghezza, in ogni caso a condizione che i balconi stessi non risultino comunicanti, distanziandosi di almeno un terzo della larghezza, e che il disegno di ciascun fronte consegua il rispetto della complessive simmetrie originarie di facciata;

b) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucaura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucaura;

c) la modifica delle dimensioni delle aperture sui prospetti interni con affaccio sugli spazi pertinenziali, purché in coerenza con la disciplina di cui all'articolo 92 e nella misura strettamente necessaria alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

d) l'introduzione di volumi tecnici per la realizzazione di impianti tecnologici speciali strettamente necessari alle ulteriori utilizzazioni di cui al successivo comma 3;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite da corpo scala autonomo e a uso esclusivo.

Art. 96

(Blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento)

1. Per blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento si intende l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere, nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati a seguito sia del piano di ampliamento, sia di ogni altro intervento di sviluppo urbano otto-novecentesco avvenuto per lo più nelle parti collinari occidentali. L'unità occupa quota regolare dell'isolato, in conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori, si è configurata sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.37.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 0,80 su terrazze piane, e di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatura;

b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, strettamente necessari alle utilizzazioni di cui al successivo comma 3, purché interrati o in copertura e in tal caso adeguatamente coperti e posizionati in modo da non incidere nell'architettura dei prospetti;

c) la modifica delle dimensioni delle bucaure del piano ultimo, sia sui prospetti esterni che interni, limitatamente al caso in cui nell'unità edilizia interessata detto piano sia connotato da sostanziale autonomia rispetto all'unitarietà dei fronti principali su strada, da caratterizzazione di prospetto segnatamente diversificata da quella dei sottostanti piani e da semplificazione dell'apparato decorativo originario; tali modifiche dovranno comunque avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme;

d) la modifica delle aperture sui prospetti interni allo spazio pertinenziale, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati o ammezzati, purché coerente con il complessivo assetto dei fronti interni;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, centri commerciali al minuto, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, purché per superfici non inferiori a 300 mq, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, rimanendo consentito che l'unità edilizia interessata sia adibita alle suddette utilizzazioni anche in via non esclusiva o prevalente, sempreché le superfici interessate da ciascuna di esse siano servite con accesso da corpo scala autonomo e a uso

esclusivo; alle medesime condizioni è consentita altresì l'utilizzazione ad attrezzature per l'istruzione superiore, sempreché l'adeguamento alle norme vigenti non comporti modificazioni del tipo in contrasto con le trasformazioni fisiche consentite all'articolo 92, che l'unità sia dotata di spazio pertinenziale scoperto di adeguata superficie, ovvero sia servito da spazio integrativo di analoghe dimensioni entro un raggio di percorrenza pedonale compatibile.

Art. 97

(Blocco otto-novecentesco di sedime collinare)

1. Per blocco otto-novecentesco di sedime collinare si intende l'unità edilizia di base ottonovecentesco impiantato su sedime precedentemente libero, edificato a seguito dell'apertura delle grandi arterie collinari ottocentesche o di analoghi impianti viari successivi, e pertanto ricadente in lotti acclivi delimitati a monte da costoni tufacei. L'unità edilizia può peraltro essere prodotto di ristrutturazione edilizia di corpi di fabbrica preesistenti, ma presenta assetti planimetrici e di prospetto tipicamente otto-novecenteschi; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.38.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucatara complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatara;

b) la modifica delle dimensioni, della posizione e della forma delle bucatore a piano terra sui prospetti interni verso il costone, limitatamente ai casi in cui l'intervento sia finalizzato a conseguire l'accesso a box auto realizzati entroterra nel volume dei terrapieni, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 114, in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche d'insieme;

c) la modifica delle dimensioni delle aperture su prospetti rivolti a costoni tufacei, al fine di conseguire il miglioramento delle condizioni di illuminamento, nonché al fine di conseguire l'accesso a terrazzi o a terrazzamenti naturali integrati all'unità edilizia;

d) l'inserimento di modeste aperture su prospetti con affaccio su pozzi di luce interni all'unità edilizia e nella misura strettamente necessaria al miglioramento delle condizioni igieniche e di illuminamento dell'unità edilizia;

e) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, sedi espositive, centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o prevalente.

Art. 98

(Blocco novecentesco)

1. Per blocco novecentesco si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria generalmente impiantata su aree libere o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei processi di nuova urbanizzazione attuati tra il 1920 e il 1940; l'unità occupa quota regolare dell'isolato su strada pubblica o un lotto edificatorio interno a un ambito pertinenziale privato, è formata dalla libera aggregazione di moduli multipiano, si è configurata sul modello dell'abitazione plurifamiliare ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.39.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, tanto per le utilizzazioni previste all'articolo 92 quanto per le ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

- a) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane, e di superficie di bucaura complessiva contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucaura;
- b) l'introduzione di volumi tecnici speciali per la realizzazione di impianti tecnologici speciali, purché interrati o compresi nei volumi esistenti;
- c) la modifica delle aperture sui prospetti interni alla corte, purché ne risulti un assetto coerente con i caratteri del tipo;
- d) l'introduzione di nuovi blocchi scala all'interno del volume esistente;
- e) la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni;
- f) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 92; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- centri di ricerca, centri sanitari e assistenziali di quartiere, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 99

(Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma)

1. Per unità edilizia di base novecentesca originaria si intende:

- l'unità edilizia di base novecentesca originaria caratterizzata da un corpo di fabbrica isolato nel lotto di pertinenza, inserita generalmente in contesti di edilizia estensiva di primo novecento;

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base novecentesca originaria a struttura autonoma è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 100 e 101:

- villa novecentesca;

- villa a pianta libera.

3. Per tutte le unità edilizie di base novecentesche originarie a struttura autonoma indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla specifica disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 100 e 101.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino degli elementi alterati mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali, degli accessi, degli affacci sullo spazio di pertinenza, solitamente a giardino, quale contesto strutturante del tipo edilizio;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, con particolare riferimento all'apparato decorativo originario, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile,

ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 100 e 101, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie, fermo restando che il frazionamento è consentito solo a condizione che esso avvenga per singolo piano o nell'ambito di ciascun piano solo nel caso in cui ne sia stata originariamente progettata una ripartizione, che questa avvenga in coincidenza dei muri della maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni di elementi strutturali architettonici e decorativi propri dell'unità edilizia interessata, ancorché leggibili quale residuo di assetti precedenti e dovendosi escludere l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali, fatta eccezione per quanto consentito per l'inserimento di soppalchi nei limiti previsti dal presente comma;

b) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base novecentesche originarie a struttura autonoma, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente

consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 100 e 101:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi di alto fusto e non modificano elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

Art. 100

(Villa novecentesca)

1. Per villa novecentesca si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria impiantata su sedime precedentemente libero, talvolta su aree di demolizione e riedificazione, nell'ambito dei processi di sviluppo urbano di primo novecento avvenuti per lo più nelle parti collinari della città, sia con progetti di lottizzazione, sia isolati; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare o bifamiliare signorile ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.40.

2. Le trasformazioni fisiche sono regolate dall'articolo 99.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 99, fermo restando che le utilizzazioni diverse da quelle residenziali sono consentite ai diversi dal piano terra o dal piano rialzato solo se ne sia stata originariamente progettata una utilizzazione non abitativa; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse;

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, strutture associative, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva.

Art. 101

(Villa a pianta libera)

1. Per villa a pianta libera si intende l'unità edilizia di base novecentesca originaria impiantata su sedime precedentemente libero, nell'ambito dei processi di sviluppo urbano di nuova

urbanizzazione attuati tra il 1930 e il 1940 nelle parti collinari occidentali; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello della residenza monofamiliare o bifamiliare signorile ed è caratterizzata dai connotati prevalenti e in quanto tali identificativi del tipo, esemplificati a mero titolo indicativo nella scheda n.41.

2. Le trasformazioni fisiche sono regolate dall'articolo 99. Sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle ulteriori utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 3, le seguenti trasformazioni:

a) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere quote diverse, per le utilizzazioni consentite dall'articolo 99 e dal presente articolo; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato e non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico caratterizzante l'assetto originario dell'unità edilizia interessata;

b) l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, o emergenti nel limite massimo di m. 1 su terrazze piane dell'ultimo livello di copertura, con esclusione di ogni modificazione sulle terrazze praticabili, e di superficie di bucatore complessiva; contenuta nel limite massimo del 5% della superficie di sottotetto e di 1 mq per ciascuna bucatore;

c) gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

3. Le utilizzazioni compatibili sono regolate dall'articolo 99; sono inoltre consentite, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo, le seguenti ulteriori utilizzazioni, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia al tipo descritto non ponga limitazioni alle stesse:

- sedi espositive, centri di ricerca, musei e biblioteche, strutture per la ricettività turistica, quali pensioni, alberghi, ostelli per la gioventù, strutture associative, purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di ali utilizzazioni in via esclusiva.

Art. 102

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per

lo più le chiese in lotto autonomo o costituite da spazio autonomo nell'ambito di contesti monumentali più ampi. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti, riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda 42.

3. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; dove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chiostrini, cortili, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della

posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza; nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che essi non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura

unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte, artigianato; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie.

Art. 103

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili;

- l'unità di edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle succitate caratteristiche comprendono monasteri, ospedali, sedi amministrative, edifici militari e ogni altro edificio monumentale di tipo seriale aggregatisi nel tempo per lo più nelle insulae conventuali, a scopi assistenziali, educativi e ricettivi in genere. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.43.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano in ogni caso la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; il suddetto inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale

residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, quali locali di servizio o di deposito, purchè non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione, con annessi spazi espositivi e commerciali e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie.

Art.104

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione
a struttura modulare complessa)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è unita alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari;

l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari

quali corridoi, porticati, ballatoi, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonomo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono complessi monastici, ospedalieri, militari e ogni altro contesto monumentale nell'interezza dei corpi di fabbrica principali e della pluralità di edifici di tipo seriale aggregatisi nel tempo, per lo più nelle insulae conventuali, a scopi assistenziali, educativi e ricettivi in genere. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.44.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità

edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

Art. 105

(Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione
a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto);

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche a impianto singolare o non ripetuto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono i castelli, i palazzi reali, le mura, gli edifici nobiliari che abbiano inglobato al proprio interno piazze o slarghi urbani, e ogni altra unità monumentale che per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio si qualifichino nel tessuto urbano come emergenze assolute. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascuna unità, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.45.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a impianto

singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, universitario; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata.

Art. 106

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria)

1. Per unità speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per lo più chiese in lotto autonomo o costituite da spazio autonomo nell'ambito di contesti monumentali più ampi, teatri, padiglioni espositivi. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.46.

3. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti

dell'unità di cui si persegue il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegue il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chiostri, cortili, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano risultati coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza; nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, preferibilmente amovibili, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che essi non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale speciali per concerti, musei, sedi espositive, teatri, sale per spettacoli; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie.

Art. 107

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare)

1. Per unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili;

- l'unità di edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono conventi, ospedali, edifici per uffici e sedi amministrative in genere, edifici militari, carceri, scuole, mercati, e ogni altro edificio monumentale che, nel tipico processo ottocentesco di specializzazione funzionale dell'edilizia civile, sia stato realizzato secondo schemi modulari. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.47.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 106 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori posti in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura

modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche) religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, mercatale, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, e come tali storicamente consolidatisi; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 108

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa)

1. Per unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni uguali, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari;

l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono complessi monastici, ospedalieri, militari e ogni altro contesto monumentale nell'interezza dei corpi di fabbrica principali e della pluralità di edifici di tipo seriale aggregatisi nel tempo. Ferma

restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.48.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 106 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite inoltre, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente o come tali storicamente consolidatisi; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica

costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

Art. 109

(Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione
a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto si intende:

- l'unità edilizia speciale ottocentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto);
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca ottocentesca con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti l'assetto preottocentesco.

2. Le unità speciali ottocentesche a impianto singolare o non ripetuto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le gallerie, le esedre delimitanti le grandi piazze urbane, e ogni altra unità monumentale che per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio, si qualifichino nel tessuto urbano come emergenze assolute. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascuna unità, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.49.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 106 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. Per tutte le unità edilizie speciali ottocentesche originarie o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoindicate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); la presenza di più

utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata.

Art. 110

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria)

1. Per unità speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per lo più chiese in lotto autonomo, teatri, edifici industriali a padiglione unico. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.50.

3. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a

essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè negli altri casi espressamente consentiti.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente nell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme. 8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui

prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;

e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- abitazioni ordinarie, collettive, specialistiche;

- attrezzature di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale speciali per concerti, musei, sedi espositive, teatri, sale per spettacoli, attrezzature sportive; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo.

Art. 111

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare)

1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotata da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati e simili;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono ospedali, edifici per uffici e sedi amministrative in genere, edifici militari, carceri, scuole, mercati, alberghi, fabbriche e ogni altro edificio che, nel processo di espansione e industrializzazione di primo novecento, sia stato realizzato secondo schemi modulari. Ferma

restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.51.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 110 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;

e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita a una di dette utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature, pubbliche o private, a carattere culturale - quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi - amministrativo e direzionale - quali ad esempio sedi di istituzioni pubbliche - religioso, sportivo, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, mercatale,

ricettivo; abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; è altresì consentita l'utilizzazione per sedi universitarie, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera unità edilizia.

Art. 112

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa)

1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonoma;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono strutture a carattere ospedaliero, militare, direzionale, produttivo e ogni altro analogo contesto composto da corpi di fabbrica principali e da spazi di tipo seriale unitariamente progettati. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.52.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 110 commi 4, 5, 6 e 7. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

- a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;
- b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale,

architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

d) l'introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti;

e) limitatamente agli edifici industriali novecenteschi, l'introduzione di ulteriori collegamenti verticali interni anche in vani diversi da quelli accessori, la modifica delle quote di imposta dei solai, rimanendo escluse le trasformazioni dei prospetti esterni, la realizzazione di vanelle e chiostrine, restando consentito il recupero nel sottosuolo delle volumetrie perse.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, sportivo, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo; abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

Art. 113

(Unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione
a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto si intende:

- l'unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto

singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio (impianto non ripetuto);

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. Le unità speciali otto-novecentesche a impianto singolare o non ripetuto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono unità monumentali e non che, per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio, si qualificano nel tessuto urbano come emergenze assolute. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascuna unità, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.53.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 110 commi 4, 5, 6 e 7.

4. Per tutte le unità edilizie speciali otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, con riferimento al livello di utenza sia urbano che, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche); la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle sopraelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata.

Art. 114

(Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati
pertinenti a unità edilizie di base)

1. Per giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base si intendono le unità di spazio concluse complementari alle unità edilizie di base e che risultino spazialmente delimitabili in modo autonomo rispetto ad altri spazi aperti compresi o interclusi e come tali già normati nell'unità edilizia di appartenenza.

2. Le unità di spazio scoperto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le aree inedificate che abbiano concorso alla formazione dell'unità edilizia o in quanto coltivo urbano che ne ha originariamente strutturato l'intero insieme pertinenziale, o in quanto giardini ornamentali sia originari che derivanti da successive trasformazioni.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

a) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;

b) al ripristino di giardini dismessi, con particolare riferimento alla conservazione o al ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, costituito dal sistema dei percorsi e delle aiuole, al recupero di eventuali impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, alla conservazione o al ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili, alla eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

c) alla eventuale nuova sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

4. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle a carattere agricolo e ornamentale. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato ad uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi in contrasto con il precedente comma 3 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate o incolte e che comunque non risultino incluse in giardini ornamentali, esistenti o anche in dismissione e storicamente documentabili, è consentita la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 comma 3 di cui alla parte I della presente normativa, nonché – nel caso di uso pubblico dei fondi - l'installazione di manufatti amovibili, per guardiania, servizi e deposito attrezzi, entro un limite complessivo di 40 mq utili.

Art. 115

(Unità di spazio scoperto concluse - spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base)

1. Per spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base si intendono le unità di spazio concluse che risultino esterne alla delimitazione spaziale delle relative unità edilizie, nonché dei coltivi o dei giardini a esse immediatamente complementari.

2. Le unità di spazio scoperto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le aree inedificate per le quali il connotato fisico della residualità rappresenti l'originario assetto naturale

che ha condizionato i processi di edificazione e che a essi è sopravvissuto. Dette unità sono pertanto costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni tufacei, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, connettiva delle unità edilizie.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

a) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;

b) alla tutela, al risanamento e alla stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica;

c) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e, invece, ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

4. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle a carattere agricolo e ornamentale. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato ad uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi in contrasto con il precedente comma 3 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Nei limiti delle trasformazioni ammissibili di cui al precedente comma 3, è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi a raso di cui all'articolo 16 della presente normativa, nonché – nel caso di uso pubblico dei fondi – l'installazione di manufatti amovibili, per guardiania, servizi e deposito attrezzi, entro un limite complessivo di 40 mq utili.

Art. 116

(Unità di spazio scoperto concluse - parchi e giardini a struttura autonoma)

1. Per parchi e giardini a struttura autonoma si intendono le unità di spazio concluse conformate da progetti e interventi specifici e come tali connotati da singolo disegno dei percorsi e del verde ornamentale.

2. Le unità di spazio scoperto riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono parchi e giardini pubblici o assoggettati ad uso pubblico di impianto originario, i giardini storici di pertinenza residenziale, a tali scopi già trasformati, gli orti botanici.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate al rispetto della configurazione plano-volumetrica del parco e dell'impostazione vegetazionale originaria, dovendo risultare coerente

con esse ogni eventuale modifica, integrazione o sostituzione degli elementi costitutivi del parco. Non sono ammessi interventi che comportino incrementi delle superfici impermeabilizzate o che peggiorino le caratteristiche di permeabilità del suolo.

4. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, fatti salvi gli usi esclusivi e specialistici degli orti botanici.

Art. 117

(Unità di spazio scoperto concluse - chiostr/giardino

pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse)

1. Per chiostr/giardino pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse si intendono le unità di spazio intercluse nelle unità conventuali, originariamente configuratesi sul modello del giardino claustrale, delimitato da un quadriportico colonnato, con percorsi ortogonali o radiali, con sistemazione a prato con piante a foglie perenni, anche di tipo fruttifero.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, costituito dal sistema dei percorsi e delle aiuole, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) la tendenziale ricostituzione dell'assetto vegetazionale caratteristico degli impianti claustrali napoletani;

e) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi a verde complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza, nel rispetto di ogni prescrizione di cui al precedente comma 2; rimane esclusa la possibilità di accessi dal chiostr/giardino a eventuali spazi a piano terra interessati da utilizzazioni artigianali o commerciali presenti in vani confinanti o attigui. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a

interventi non esplicitamente consentiti al precedente comma 2, rimanendo in ogni caso non ammessi arredi e attrezzature di ogni specie, anche di tipo mobile.

Art. 118

(Unità di spazio scoperto concluse - chiostrì pavimentati
pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse)

1. Per chiostrì pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse, si intendono le unità di spazio intercluse nelle unità conventuali e generalmente definite da quadriportico colonnato, originariamente configuratesi con prevalente sistemazione pavimentata o che abbia assunto tale connotato a seguito di trasformazioni consolidate.

2. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno dei percorsi e degli spazi pavimentati, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ciascun manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. Per tali unità di spazio è ammessa l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; resta esclusa la possibilità di accessi dal chiostrò a eventuali spazi a piano terra interessati da utilizzazioni artigianali o commerciali presenti al piano terra in vani confinanti o attigui.

Art. 119

(Unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia
pertinenti a unità edilizie speciali)

1. Per spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali si intendono le unità di spazio concluse, a esse complementari, configuratesi per lo più come fondo a coltivazione ortiva o a frutteto, ma distinte da ogni altro spazio claustrale, cortilivo o propriamente ornamentale dell'unità edilizia di appartenenza.

2. Le unità di spazio aperte riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le superfici inedificate ai margini delle unità edilizie speciali prevalentemente pre-ottocentesche e a destinazione conventuale, per le quali l'assetto naturale strutturante l'edificazione sia sopravvissuto in quanto coltivato terrazzato o non, generalmente compreso tra le fabbriche e le originarie mura del convento. Tali unità sono pertanto costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni tufacei, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, anche dismessa, funzionalmente correlata all'unità edilizia.

3. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

a) al restauro o al ripristino dell'originario assetto dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati;

b) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;

c) alla tutela, al risanamento e alla stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica;

d) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e invece ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata.

4. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. E' altresì ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate è consentita la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, di cui all'articolo 16 della parte I della presente normativa.

Art. 120

(Unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse)

1. Per giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali si intendono tutte le unità di spazio scoperto complementari a tali unità edilizie che risultino spazialmente delimitabili in modo autonomo rispetto ad altri spazi aperti compresi o interclusi e come tali già

normati nell'unità edilizia di appartenenza e che inoltre non siano codificabili in alcuna delle fattispecie tipologiche descritte ai precedenti articoli 117, 118 e 119.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

- a) al restauro o al ripristino dell'originario assetto dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati;
- b) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti;
- c) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e, invece, ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi non esplicitamente consentiti al precedente comma 2 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate e che comunque non risultino dalla dismissione di giardini storici, è altresì consentita la realizzazione di parcheggi a raso di cui agli articoli 16 della parte I della presente normativa, nonché di impianti sportivi all'aperto, senza costituzione di alcun volume, anche di tipo precario. Con riferimento alle stesse superfici è consentita la realizzazione di parcheggi interrati di cui all'articolo 17.

Art. 121

(Unità di spazio scoperto concluse – giardini

pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per giardini pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto si intendono le aree a verde prevalentemente ornamentale, originarie o configuratesi a seguito di processi di rasformazione, connesse alle unità edilizie speciali di cui agli articoli 105, 109 e 113, e come tali improntate ai medesimi caratteri di singolarità ed eccezionalità delle unità edilizie di appartenenza.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

- a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne

conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) la tendenziale ricostituzione dell'assetto vegetazionale caratteristico dell'assetto originario;

e) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi a verde complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto di appartenenza.

Art.122

(Unità di spazio scoperto concluse - cortili e aree pavimentate
pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto)

1. Per cortili e aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto si intendono le aree non connotate da verde, originarie o configuratesi a seguito di processi di trasformazione, o comunque originariamente pavimentate, connesse alle unità edilizie speciali di cui agli articoli 105, 109 e 113, e come tali improntate ai medesimi caratteri di singolarità ed eccezionalità delle unità edilizie di appartenenza.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, nonché il recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) la tendenziale ricostituzione dell'assetto vegetazionale caratteristico dell'assetto originario;

e) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi a verde complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto di appartenenza.

Art. 123

(Unità di spazio scoperto non concluse)

1. Per unità di spazio scoperto non concluse si intendono tutte quelle non segnatamente delimitate da confini chiusi - e pertanto distinte dalle unità edilizie e dalle unità di spazio aperto concluse - i cui sedimi, originari o conseguenti a processi di trasformazione, siano comunque ricadenti nel perimetro degli insediamenti di interesse storico di cui alla tavola 7.

2. Le unità di spazio scoperto non concluse come sopra definite comprendono:

a) le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, intendendone inclusi tutti i manufatti costitutivi e perimetrali, ove non ricadenti in altre unità di spazio delimitate;

b) ogni altro spazio non concluso costituente connettivo delle unità di spazio delimitate.

3. Per tutte le unità di spazio non concluse di cui al precedente comma 2 a), non sono ammesse trasformazioni fisiche che producano la modifica degli impianti attuali, essendone previste la conservazione nonché la valorizzazione, in quanto elementi fondativi della conformazione del tessuto storico nella sua interezza. Nei limiti di cui sopra e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati di cui agli articoli 16 e 17, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di manufatti di arredo urbano, edicole e chioschi. Sono ammesse le trasformazioni fisiche conseguenti alla disciplina di cui ai successivi articoli 124 e 125 in favore del ripristino di assetti originari alterati.

4. In rapporto all'impianto complessivo è prescritto il mantenimento della maglia insediativa e dei tracciati viari, ivi comprese giacitura e dimensioni. Sono ammesse, per il sistema dei sottoservizi, le trasformazioni, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. Ove le esigenze di adeguamento contrastino con il mantenimento del tracciato viario, ivi comprese giacitura e dimensioni, tale ultima prescrizione si intende prevalente, fatte salve specifiche ed espresse disposizioni di legge.

5. Sono consentiti interventi, con soluzioni esclusivamente a raso, di varchi di uscita per collegamenti viari su gomma.

5bis. Nelle aree già di proprietà pubblica sono consentiti interventi per la realizzazione delle nuove stazioni delle linee su ferro e per la realizzazione di ulteriori uscite delle stazioni esistenti. Per le stazioni sono ammesse esclusivamente soluzioni che prevedano uscite a raso, scoperte o coperte, o realizzate sfruttando salti di quota esistenti; è altresì ammessa la realizzazione di volumi per l'installazione di impianti ascensori e la realizzazione di collegamenti di risalita, purché posizionati nel rispetto della conformazione del tessuto storico. Sono consentiti, nei dintorni delle uscite delle stazioni, interventi tesi a conseguire il miglioramento dell'accessibilità pedonale mediante ampliamento dei marciapiedi e interventi di *traffic-calming*.

6. Per tutte le unità di spazio non concluse di cui al precedente comma 2b), sono ammesse

trasformazioni fisiche tese a conseguire la sistemazione a verde di aree residuali, rimanendo consentita la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 della parte I delle presenti norme.

Art. 124

(Unità edilizia di recente formazione)

1. Per unità edilizia di recente formazione si intende:

- l'unità edilizia, sia a carattere residenziale sia destinata ad altri usi, costruita nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.

2. Per tutte le unità edilizie di recente formazione ricadenti al di fuori del perimetro del centro storico come delimitato dal Prg approvato con Dm 1829 del 31 marzo 1972, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.12 della parte I delle presenti norme, a parità di volume. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art.481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a),b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

3. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione, ove non ricada nella fattispecie di cui al precedente comma 2, si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 5, ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) che l'unità edilizia sia conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1943, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e sostituzione;
- b) che l'unità edilizia avente i suddetti requisiti abbia conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
- c) che l'unità edilizia abbia conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero sia stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbia immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità

edilizie contigue.

4. In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, l'unità edilizia di recente formazione si intende incoerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 6, ove non sussistano le condizioni di cui al precedente comma 3 a), b) e c).

5. Per tutte le unità edilizie coerenti di cui al precedente comma 3 le trasformazioni fisiche consentite comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 9, 10 e 11 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 12, comma 1 delle stesse, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'articolo 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al comma 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

6. Per tutte le unità edilizie incoerenti di cui al precedente comma 4 le trasformazioni fisiche consentite comprendono:

a) per le unità edilizie conseguenti a occupazione di lotti liberi fino a tutto il 1943, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di cui agli articoli 9 e 10 della Parte I delle presenti norme, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario;

b) per le unità edilizie conseguenti a sostituzioni non aventi i requisiti di cui al comma 3 b) c) del presente articolo, interventi di ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, preferibilmente preottocentesco, e comunque prenovecentesco; tali interventi devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei suddetti requisiti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia da ricostruire non devono eccedere il volume e l'altezza di quella preesistente all'unità edilizia incoerente oggetto di nuova sostituzione. In assenza di adeguata documentazione, la sostituzione non può eccedere né il volume attualmente presente, né la media delle altezze delle unità edilizie contigue, calcolato al netto di eventuali unità edilizie speciali, come definite dalla presente normativa parte II, nonché al netto di eventuali unità edilizie anch'esse successive al 1943.

7. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

8. Per le unità edilizie di recente formazione indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate:

a) per le unità edilizie di recente formazione di cui al precedente comma 2, le utilizzazioni di cui all'articolo 21 a), c) e d) della parte I della presente normativa;

b) per le unità edilizie di recente formazione coerenti, come definite al comma 3 del presente articolo, ove non se ne preveda la sostituzione e salvo che la specifica unità edilizia non ponga limitazioni alle seguenti utilizzazioni, nonché in quelle di cui si consegua la sostituzione: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi a raso o interrati di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse;

c) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a occupazione di lotti liberi a tutto il 1943, il mantenimento delle utilizzazioni attuali, nonché, ove se ne consegua la demolizione, l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ovvero anche a verde privato;

d) per le unità edilizie di recente formazione incoerenti, come definite al comma 4 del presente articolo conseguenti a sostituzioni edilizie e oggetto di ulteriore sostituzione, abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos di cui all'articolo 19 della parte I delle presenti norme; è consentita altresì nelle aree di pertinenza dell'unità edilizia, la realizzazione di parcheggi di cui agli articoli 16 e 17 delle stesse.

9. In presenza di più unità edilizie di recente formazione contigue, è consentito proporre piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; gli interventi, con esclusione di ogni altro immobile diversamente classificato, possono essere estesi: agli immobili di cui al presente articolo, alle relative strette pertinenze, ove classificate nel precedente articolo 123 b), agli immobili di cui al successivo articolo 125. Detti piani, ove costituiti da unità edilizie di recente formazione ricadenti nella fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), conseguono l'obiettivo della formazione di impianti urbani a tessuto, nei limiti dei volumi esistenti; ove costituiti da unità edilizie di recente formazione diverse dalla fattispecie di cui al presente articolo comma 2 a), sono finalizzati al ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.

10. Gli immobili compresi nell'elenco di cui al D.M. del 1 aprile 2003 (pubblicato in G.U. N. 87 del 14/04/2003), costruiti dopo il 1943 e individuati nella tavola 7 come "unità edilizie di recente formazione", sono da considerarsi esterni al perimetro della Zona A – Centro storico ai fini del procedimento di valutazione di cui alla cartolarizzazione prevista dalla normativa vigente.

Art. 125

(Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni)

1. Per ruderi e sedimi risultanti da demolizioni devono intendersi le unità di spazio costituite da

elementi residuali di unità edilizie preesistenti ovvero libere in conseguenza di crollo o demolizione, recente o meno.

2. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le trasformazioni ammissibili comprendono:

a) ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario dell'organizzazione morfologica del tessuto urbano, della quale si consegua il recupero, la riedificazione dell'unità edilizia mediante interventi di ripristino filologico ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della parte I delle presenti norme; in assenza di documentazione atta ad accertarne la consistenza assentibile, è ammessa la riedificazione di unità edilizia nel rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto e nei limiti di altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie immediatamente contigue entro le quali il sedime libero risulta compreso, purché entrambe antecedenti al 1943; ove le unità contigue siano classificate come speciali o siano successive al 1943, la media suddetta verrà calcolata con riferimento alle unità edilizie a esse immediatamente contigue, sempreché non successive al 1943;

b) ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione si sia configurata come incoerente, ai sensi del precedente articolo 124, sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico ai sensi dell'art.11, di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente di cui al presente comma.

3. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le utilizzazioni compatibili, sempreché sussistano le condizioni di riedificazione di cui ai precedenti comma, si intendono coincidenti con quelle originarie, purché documentate e sono altresì ammesse le destinazioni di cui alle lettere a) e c) dell'art. 21 della parte I delle presenti norme; nel caso in cui siano ammessi solo interventi di sistemazione a raso di cui al comma 2 b), sono consentiti interventi finalizzati alla formazione di verde attrezzato senza costituzione di volumi, nonché di parcheggi ai sensi degli articoli 16 e 17 della parte I delle presenti norme.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 aprile 1968 n.1444.

6. Per le unità di spazio come definite al comma 1 ricadenti nella tavola 8, qualora esse risultino da crolli o demolizioni avvenute a seguito di ordinanza sindacale, è fatta salva la facoltà, per i proprietari, di presentare i progetti di ricostruzione ai sensi del presente articolo entro un anno dall'applicazione della presente variante. Trascorso tale termine, si applicano le previsioni della tavola 8.