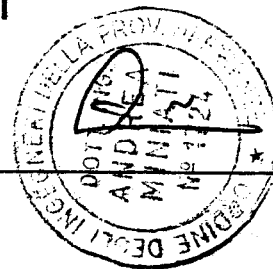


**COMUNE DI BORGO S. LORENZO**  
**( FIRENZE )**

**VARIANTE AL P.R.G. PER**  
**IL NUCLEO CENTRALE**  
**DEL CAPOLUOGO**

progettisti: arch. manlio marchetta  
ing. andrea miniati



**NORME TECNICHE**  
**DI ATTUAZIONE**

elaborato: **6**

marzo 1985  
scala 1:500

conforme alla delibera G.R. n°546 del 21.1.91

- Indicazioni urbanistiche di piano, relative ai Sistemi:

I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII - IX - X - XI - XII  
- XIII - XIV - XV - XVI - XVII - XVIII - XIX - XX - XXI -  
XXII - XXIII - XXIV - XXV - XXVI - XXVII - XXVIII - XXIX -  
XXX - XXXI - XXXII - XXXIII

(elab. n° 4);

- Tabelle normative, relative ai Sistemi:

I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII - IX - X - XI - XII  
- XIII - XIV - XV - XVI - XVII - XVIII - XIX - XX - XXI -  
XXII - XXIII - XXIV - XXV - XXVI - XXVII - XXVIII - XXIX -  
XXX - XXXI - XXXII - XXXIII

(elab. n° 5);

- Norme Tecniche di attuazione

(elab. n° 6);

- Planimetria e profili

(elab. n° 7)

La Variante si compone altresì dei seguenti studi ed elaborati di indagine, preparatori della redazione finale del piano:

A) ANALISI DEL CAMPIONE DI TESSUTO EDILIZIO

compreso fra le vie S. Martino - Mazzini - P. Corsi.

- Elab. n° 1 - Individuazione delle Unità di Analisi Toponomastica e numeri civici 1:1000;
- Elab. n° 2 - Stato di attuazione del censimento 1:1000;
- Elab. n° 3 - Utilizzazione dei Piani Terreno 1:1000;
- Elab. n° 4 - Utilizzazione attuale dei piani superiori 1:1000;
- Elab. n° 5 - Titolo di godimento delle Unità Edilizie 1:1000;
- Elab. n° 6 - Degrado delle Unità Immobiliari 1:1000;
- Elab. n° 7 - Fac-simile del modello utilizzato per la consultazione preliminare con gli abitanti e gli utenti della zona campione.

B) INDAGINE (per il nucleo centrale del Capoluogo).

- Schede di analisi del patrimonio edilizio esistente e consultazione dei relativi utenti.
- Tabelle: Stato dell'uso residenziale e della consistenza edilizia.
- Utilizzazione attuale dei Piani Terreno (1:1000)
- Titolo di godimento delle Unità Edilizie (1:1000)

### ART. 3 - Contenuto della Variante

Allo scopo di realizzare il riuso razionale ed integrale e la tutela del nucleo centrale del Capoluogo la presente Variante, per tutti gli immobili e tutte le aree non edificate comprese nel perimetro indicato:

- Stabilisce le destinazioni d'uso in tutto o in parte;
- Prescrive norme e criteri generali per gli interventi edilizi;
- Determina le categorie di intervento ammesse, nonché le modalità e unità minime di intervento;
- Indica previsioni progettuali particolari e interventi specifici ammessi.

### ART. 4 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini dell'attuazione della presente Variante sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- Viabilità;
- Parcheggi;
- Aree e percorsi pedonali;
- Aree a verde pubblico (VP).

E sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- Attrezzature di uso pubblico (AUP);
- Attrezzature pubbliche (AP);
- Aree a verde pubblico con corredo di attrezzature (VPA).

## ART. 5 - Criteri generali per gli interventi

Negli interventi di restauro e rifacimento anche delle sole facciate, di ripristino formale e strutturale degli immobili o di loro parti, negli adeguamenti e miglioramenti igienici e funzionali e comunque in tutti gli interventi previsti e/o ammessi dal Piano, oltre alle norme particolari e speciali per le varie destinazioni d'uso e per i singoli immobili, si applicano e prevalgono eventualmente sulle altre disposizioni di Piano i seguenti criteri generali:

- a) - in ogni intervento, anche parzialmente, avente lo scopo di attuare o migliorare la destinazione o le destinazioni d'uso di Piano è obbligatorio ripristinare le parti esterne ed interne eventualmente deteriorate degli edifici e mantenere o ripristinare gli elementi costruttivi e tipologici di interesse formale (ad esempio grandi travature in legno, volte, murature originarie, etc);
- b) - in ogni intervento, anche parziale, è obbligatoria la verifica dei requisiti igienico-ambientali degli immobili compatibili con le caratteristiche di un'area urbana storica e la previsione delle opere eventualmente necessarie per raggiungere requisiti ammissibili di aerazione trasversale, illuminazione diretta, etc. almeno nei locali di soggiorno e di riposo. La realizzazione della aerazione trasversale, è consentita anche mediante l'utilizzazione di collegamenti fra piani a diverse quote;
- c) - non potranno essere utilizzati per abitazioni, uffici, attività commerciali e per tutte le funzioni che comportano la presenza continuata delle persone, ambienti con altezza esistente o di progetto di interpiano netta fra solai o fra solaio e copertura inferiore a ml 2,40. Gli ambienti con altezza inferiore possono essere utilizzati esclusivamente per magazzini, soffitte, depositi, etc. a condizione che esistano o siano previste condizioni di aerazione ammissibili per tali usi;

- d) - nelle scale nuove ovvero demolite e ricostruite non sono consentite più di 12 alzate continue e larghezze di rampa inferiori a ml 0,90, l'Amministrazione Comunale ha però facoltà di deroga;
- e) - salvo il rispetto di quanto previsto sia nel precedente paragrafo a) che nelle norme di piano relative ai singoli immobili, i solai di interpiano possono essere, oltre che restaurati, sostituiti e/o modificati anche nei materiali, e possono subire spostamenti di quota;
- f) - i solai di copertura e/o le coperture a tetto dovranno essere mantenuti, restaurati ovvero essere oggetto di interventi di ripristino o di sostituzione parzialmente o totale con elementi e materiali dello stesso tipo. Dovrà essere privilegiato l'intervento di ripristino delle travature ed orditure. Quelli in calcestruzzo e metallo saranno ammessi esclusivamente nei casi in cui sia documentata l'impossibilità tecnica del ripristino o della sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli originali;
- g) - i manti di copertura dovranno essere mantenuti, restaurati ovvero sostituiti esclusivamente con coppi e tegole tradizionali toscani. Sono esclusi i materiali provenienti da procedure tecnologiche diverse da quelle tradizionali costituite dalla cottura di materie prime argillose;
- h) - le strutture portanti degli aggetti delle coperture devono essere esclusivamente in legno od in cotto come le preesistenti;
- i) - le gronde ed i pulviali devono avere forme e colori che non contrastino con l'ambiente costruito del tessuto urbano storico;

- 1) - qualunque intervento, per cui sia prevista e richiesta Concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, deve essere documentato, oltre che da elaborati illustranti l'intervento, attraverso la presentazione, relativamente all'estensione di tutta la proprietà:
- di copie di tutte le planimetrie catastali esistenti dei catasti, secoli XVIII, XIX e XX;
  - di copia integrale della planimetria catastale aggiornata disponibile;
- m) - qualunque intervento deve prevedere il ripristino o la realizzazione di infissi in legno con persiane con colori che non contrastino con l'ambiente costruito del Centro Storico;
- n) - è facoltà dell'Amministrazione subordinare la realizzazione delle coloriture delle facciate, degli infissi esterni, delle gronde, degli aggetti delle coperture, e la scelta dei materiali esterni in genere e di quelli delle coperture ad apposite campionature approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- o) - i servizi igienici possono avere anche aerazione forzata e/o mediante canali e devono comprendere, doccia o bagno;
- p) - la cucina deve avere illuminazione ed aerazione diretta, salvo il caso di cucina-nicchia facente parte dell'ambiente di soggiorno per cui deve essere assicurata soltanto l'aspirazione meccanica dell'aria;
- q) - i materiali ammessi per i paramenti esterni sono esclusivamente quelli tradizionali locali (mattoni non lucidi a vista, pietre locali a vista, mattoni e pietra locale a vista, intonaco con colori naturali) con esclusione tassativa di piastrelle in grès, resine e materiali artificiali.

## ART. 6 - Classificazione degli interventi sull'edilizia esistente

Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente sono classificati nel modo seguente:

### Categoria I°

Comprende gli interventi, che non modificano lo schema di distributivo dell'edificio e la volumetria, aventi CARATTERE DI MANUTENZIONE e può articolarsi nel modo seguente:

Categoria I°/A. comprende gli interventi che prevedono l'impiego di materiali e/o forme e/o dimensioni e/o tecnologie non innovativi rispetto allo stato di fatto e non incidenti sulle strutture.

Esempi indicativi: rifacimento tinteggiature, rifacimento intonaci, sostituzione infissi esterni ed interni, sostituzione dispositivi di oscuramento, sostituzione ringhiere, inferriate e cancelli, sostituzione architravi, stipiti, davanzali e mensole, rifacimento e/o sostituzione di elementi decorativi quali cornicioni, marcapiani etc., sostituzione manto di copertura, rifacimento camini, rifacimento e/o sostituzione gronde, rifacimento e/o sostituzione delle pavimentazioni esterne e/o di elementi di arredo e/o corredo delle sistemazioni esterne, sostituzione di pavimentazioni interne.

Categoria I°/B. comprende gli interventi che prevedono l'impiego di materiali e/o forme e/o dimensioni e/o tecnologie non innovativi rispetto allo stato di fatto ed incidenti sulle strutture.

Esempi indicativi: rifacimento e/o sostituzione parziale di elementi dell'orditura primaria e secondaria del tetto; rifacimento e/o sostituzione di elementi costituenti le strutture portanti orizzontali ed i collegamenti verticali interni; ripristino parziale delle strutture di fondazione e/o delle strutture in elevazione.



### Categoria II°

Comprende gli interventi che senza variazioni alla volumetria nè agli schemi distributivi esistenti, hanno CARATTERE DI ADEGUAMENTO STATICO STATISTICO-TECNOLOGICO.

Esempi indicativi: consolidamento delle strutture di fondazione ed in elevazione; rifacimento o costruzione di vespai e scannafossi; rifacimento od installazione di impianti di coibentazione ed impermeabilizzazione; opere di deumidificazione ed aerazione; rifacimento od installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento non comportanti opere murarie; rifacimento od installazione di impianti idrici di accumulazione o sollevamento; rifacimento di impianti igienico-sanitari.

### Categoria III°

Comprende gli interventi che, senza variazioni alla volumetria esistente, modificano solo parzialmente gli schemi distributivi ed hanno CARATTERE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO-DISTRIBUTIVO.

Esempi indicativi: installazione di nuovo impianto igienico-sanitario nell'ambito della volumetria esistente; modifiche e/o nuove realizzazioni di aperture e/o chiusure interne che non comportino alterazioni sostanziali degli schemi distributivi.

#### Categoria IV°

Comprende gli interventi che hanno CARATTERE DI RESTAURO e sono finalizzati al mantenimento e/o al ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie degli immobili. Tali interventi possono comprendere una somma di operazioni comportanti la conservazione e/o il rifacimento e/o la sostituzione e/o la demolizione e/o ricostruzione di parti degli immobili, nonché le realizzazioni di nuovi elementi architettonici. Tali interventi sono valutabili unicamente in sede di progetto e subordinatamente alla effettuazione di adeguate ricerche storiche e filologiche. Tali interventi comprendono l'eliminazione delle eventuali superfetazioni.

#### Categoria V°

Comprende gli interventi, aventi CARATTERE DI RISTRUTTURAZIONE, che comportano la riorganizzazione funzionale e/o distributiva degli spazi interni, fermi restano i caratteri architettonici, decorativi e tipologici esistenti e senza variazione dei volumi. Può articolarsi nel modo seguente:

Categoria V°/A comprendente gli interventi di ristrutturazione leggera; che non incidono sulle strutture se non per limitate modifiche alle aperture esterne esistenti.

Esempi: modifiche e/o nuova realizzazione e/o chiusura di aperture interne per motivate esigenze distributive ed igienico-funzionali; modifiche e/o nuova realizzazione e/o demolizione di tramezzature; parziali modifiche alle dimensioni di aperture esterne esistenti.

Categoria V°/B comprendente gli interventi di ristrutturazione pesante, che incidono sulle strutture.

Esempi: rifacimento delle strutture orizzontali con quote di imposta diverse dalle attuali; realizzazione di nuove strutture orizzontali; realizzazione di nuove aperture sulle strutture verticali anche esterne.

Categoria VI°

Comprende gli interventi, aventi carattere di ADEGUAMENTO VOLUMETRICO, che comportano la riorganizzazione funzionale e/o distributiva con modeste variazioni volumetriche limitate ad effettive e documentate esigenze tecniche e fermi restano i caratteri formali e tipologici esistenti. Può articolarsi nel modo seguente:

Categoria VI°/A comprendente il rialzamento dell'ultimo piano nel caso in cui non comporti creazione di nuove unità immobiliari.

Categoria VI°/B comprendente l'adeguamento dei servizi igienici, in ampliamento limitato dei volumi esistenti, sulla base di motivate esigenze non altrimenti risolvibili in sede di progettazione.

Categoria VI°/C comprendente altri interventi compresi nella categoria VI° ma diversi da quelli di cui alle categorie VI°/A e VI°/B.

Categoria VII°

Comprende gli interventi, aventi CARATTERE DI PARZIALE MODIFICAZIONE TIPOLOGICA, che non modificano gli schemi distributivi, i volumi ed i caratteri formali esistenti.

Si può articolare nel modo seguente:

Categoria VII°/A comprende gli interventi che prevedono l'impiego di materiali e/o tecnologie innovativi rispetto allo stato di fatto e non incidono sulle strutture.

Esempi: quelli di cui alla categoria I°/A.

Categoria VII°/B comprende gli interventi che prevedono l'impiego e/o tecnologie innovativi rispetto allo stato di fatto ed incidono sulle strutture.

Esempi: quelli di cui alla categoria I°/B.

Categoria VIII°

Comprende gli interventi comportanti la riorganizzazione funzionale distributiva, con variazione di volumi, aventi CARATTERE DI AMPLIAMENTO.

Esempi: Ampliamento orizzontale di uno o più vani; ampliamento verticale di uno o più vani.

Categoria IX°

Comprende gli interventi comportanti l'eliminazione di elementi, superfetazioni o parti dell'edificio aventi CARATTERE DI DEMOLIZIONE PARZIALE.

Esempi: demolizione di gabinetti a sbalzo; eliminazione di tettoie soprastanti porte e finestre esterne etc.

Categoria X°

Comprende gli interventi comportanti l'eliminazione dell'intero edificio, per esigenza di risanamento urbanistico e/o ambientale, avente CARATTERE DI DEMOLIZIONE TOTALE.

Categoria XI°

Comprende gli interventi comportanti la demolizione dell'intero edificio e la sua ricostruzione per esigenza di risanamento ambientale e/o urbanistico e/o architettonico aventi CARATTERE DI DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE.

Categoria XII

Comprende gli interventi di nuova edificazione, nei limiti delle presenti norme e delle tabelle normative (U.P.R. art.16).

Gli interventi compresi nelle categorie sopradescritte possono, in parte, essere riferiti a quelli di cui all'allegato della L.R. 59/80 secondo il seguente schema:

- la Categoria I°/A corrisponde alla Manutenzione Ordinaria A);
- le Categorie I°/B, II° e III° corrispondono alla Manutenzione Straordinaria B);
- la Categoria IV° corrisponde al Restauro e Risanamento Conservativo C);
- la Categoria V°/A corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia D1);
- la Categoria V°/B corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia D2) e D3);
- la Categoria VIII° non corrisponde ad alcuna categoria dell'allegato;
- le Categorie IX° e X° corrispondono alla Ristrutturazione Urbanistica E) ed in parte al Restauro e risanamento conservativo C);
- le Categorie XI° e XII° corrispondono alla Ristrutturazione Urbanistica E);
- la Categoria VII°/A corrisponde alla Manutenzione Straordinaria B);
- la Categoria VII°/B corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia D1) ed in parte alla Manutenzione Straordinaria B).

## Art.7 - Elaborati dei progetti

Gli elaborati dei progetti relativi a richieste di Concessione Edilizia per interventi di cui alle categorie di cui al presente art. 6, dovranno comunque contenere:

- a) - Estratto del P.R.G. e delle planimetrie catastali con localizzazione degli immobili oggetto di intervento;
- b) - Documentazione fotografica di tutti gli immobili in cui è previsto l'intervento, relativa a tutti gli esterni, agli eventuali elementi architettonici e/o decorativi di pregio, nonché agli interni di rilievo;
- c) - Relazione illustrativa dell'intervento edilizio previsto comprensiva dell'illustrazione dell'origine e dello sviluppo storico degli immobili (frazionamento, accorpamenti, aggregazioni, alterazioni, modificazioni, aggiunte ecc.);
- d) - Piante, prospetti, e sezioni in numero e scala adeguate a documentare lo stato di fatto degli immobili e tutti gli interventi in esso previsti.

Nel caso di interventi di cui alle categorie di cui al presente art. 6, le richieste di autorizzazione edilizia, dovranno comunque contenere:

- a) - Estratto del P.R.G. e delle planimetrie catastali con localizzazione degli immobili oggetto di intervento;
- b) - Documentazione fotografica generale di tutti gli immobili oggetto di intervento e documentazione fotografica particolare degli elementi architettonici e/o di corredo su cui si interviene;
- c) - Relazione illustrativa dell'intervento previsto con specificati, i materiali e/o le tecnologie e/o i colori prescelti e comprensiva dell'illustrazione dell'origine e dello sviluppo storico degli immobili (frazionamenti, accorpamenti, aggregazioni, alterazioni, modificazioni, aggiunte etc).

## ART. 8 - PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero, di cui all'art. 28 della legge 5/8/1978 n° 457, previsti dalle presenti norme, sono disciplinati dal titolo II° della Legge Regionale n° 59 del 21/5/1980.

Ciascun piano di recupero dovrà essere composto almeno dai seguenti elaborati:

1) - Relazione Storica, che documenti l'origine degli immobili nonché, sulla base dei catasti storici esistenti e di altre eventuali documentazioni d'archivio, lo sviluppo avvenuto, gli eventuali successivi frazionamenti od accorpamenti dei corpi edilizi e delle proprietà.

Tale relazione dovrà inoltre ricostruire, su adeguata cartografia, le fasi di aggregazione dei vari corpi di fabbrica in cui è scomponibile ogni complesso edificato, e dovrà documentare le alterazioni tipologiche subite dai corpi edilizi ivi compresi, sia nel loro schema distributivo che nella sostituzione e/o alterazione e/o realizzazione di nuove componenti architettoniche.

2) - Relazione Socio-Economica, relativa al settore urbano, o territoriale cui appartiene il sistema edilizio in oggetto, che documenti, tramite analisi comparativa, i suoi caratteri sociali e produttivi sia nell'attuale configurazione che nella loro evoluzione storica.

3) - Documentazione Stato di Fatto, articolata in:

- a) Documentazione dello Stato di Fatto relativo al sistema edilizio in oggetto, restituita su piante, prospetti e sezioni alla scala 1:200, ed integrata da documentazione fotografica e da circostanziata relazione illustrativa, che fornisca tutte quelle informazioni atte a documentare i caratteri architettonici e tipologici (ove presenti) degli edifici compresi in detto sistema. Gli elaborati grafici dovranno altresì documentare l'attuale destinazione d'uso di ogni singolo edificio ed in particolare di ogni singolo vano e dovranno individuare le carenze igienico-sanitarie strutturali e tecnologiche ove presenti.
- b) Documentazione dello Stato di Fatto relativa al sistema infrastrutturale e di servizi, cui il sistema edilizio in oggetto è direttamente riferito, restituito su cartografia in scala 1:500 ed integrato da una relazione illustrativa che fornisca informazioni su eventuali programmi di intervento.



4) - Indicazioni Progettuali articolate nei seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa degli obiettivi del Piano, dei criteri, delle modalità e dei tempi di attuazione degli interventi in esso previsti, nonché delle relative previsioni finanziarie di massima. La relazione dovrà motivare sul piano tecnico e sul piano culturale tutte le scelte relative ai valori presenti da salvaguardare mediante l'operazione di recupero.
- b) Norme tecniche di attuazione, che disciplinino tutti gli interventi, e che contengano prescrizioni in merito alle tecniche da adottare.
- c) Planimetrie, in scala 1:500, indicanti i tipi di intervento ammissibili, le unità minime di intervento e le modalità, le nuove unità abitative e funzionali previste, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli eventuali interventi di preminente e rilevante interesse pubblico, le eventuali demolizioni, etc.
- d) Tavole di piano (piante, prospetti, sezioni in scala 1:200) contenenti categorie di intervento, gli eventuali cambiamenti di destinazione d'uso e di distribuzione interna, la creazione di nuove unità abitative mediante operazioni di frazionamento od accorpamento di unità immobiliari, modifiche eventuali nella struttura architettonica originaria, etc.

- 5) - Convenzione-tipo, sulla base dello schema appositamente deliberato dal Consiglio Comunale.
- 6) - Estratto dello strumento urbanistico vigente.
- 7) - Planimetria catastale, con piano particellare delle proprietà con relativo elenco dei proprietari.
- 8) - Eventuale relazione geotecnica particolareggiata, nel caso di area sottoposta a vincolo idrogeologico o nel caso di area sottoposta a prevenzione antisismica.

#### ART. 9 - Modalità e Unità minime di intervento

Le modalità e unità minime d'intervento utilizzate nelle Norme specifiche, sono le seguenti:

- 1) unico progetto edilizio esecutivo relativo all'intera unità o complesso edilizio in oggetto;
- 2) progetto edilizio di massima relativo all'intera unità o complesso edilizio e successivo progetto edilizio esecutivo relativo alla singola unità funzionale, oggetto d'intervento;
- 3) progetto edilizio esecutivo relativo alla singola unità funzionale oggetto d'intervento;
- 4) piano di recupero per l'intera unità o complesso edilizio, redatto e approvato ai sensi degli artt. 9, 10, 11 e 12, della Legge Regionale n° 59/80 e successivo progetto edilizio esecutivo relativo all'unità funzionale oggetto d'intervento.

## ART. 10 - Previsioni urbanistiche della Variante

La presente Variante contiene le seguenti previsioni e destinazioni a conferma ovvero a modifica dello stato di fatto:

- unità edilizie a prevalente funzione residenziale soggette a norme generali ed a norme specifiche;
- unità, complessi edilizi ed aree di pertinenza destinati ad attrezzature di uso pubblico;
- unità, complessi edilizi ed aree di pertinenza destinati ad attrezzature pubbliche;
- complessi edilizi ed aree di pertinenza destinati ad attrezzature comprensoriali;
- unità e complessi edilizi destinati ad attività produttive;
- unità e complessi edilizi soggetti, prevalentemente, ad interventi di restauro conservativo, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste;
- ambiti progettuali per nuove unità edilizie;
- aree inedificate pavimentate;
- ambiti soggetti alla redazione di progetti di parcheggi;
- aree destinate all conferma od alla nuova realizzazione di parcheggi;
- aree destinate alla conferma od alla nuova realizzazione di sistemazioni a verde pubblico;
- aree destinate alla realizzazione di sistemazioni a verde pubblico con corredo di attrezzature;
- aree destinate alla conferma ed al potenziamento delle sistemazioni a verde privato;
- aree di pertinenza tergalì;
- aree destinate ad impianti sportivi;
- ambiti e direttrici di percorsi pedonali;
- ambiti e direttrici di accessi meccanizzati;
- aree e percorsi pedonali;
- tracciato delle mura;

- superfici viarie;
- volumi soggetti a demolizione obbligatoria.

Inoltre la presente Variante indica alcuni ambiti di redazione obbligatoria di Piani di Recupero.

ART. 11 - Unità edilizie a prevalente funzione residenziale soggette a norme generali ed a norme specifiche

Tali unità, costituenti la gran parte del tessuto urbano, sono soggette sia alle norme generali di cui ai precedenti artt. 5, 6, 7, 8 e 9, sia alle norme specifiche contenute per ciascuna di esse nell'elaborato n° 5. Pertanto le norme per gli interventi in ciascuna unità risultano dalla combinazione delle norme generali con quelle specifiche.

In esse, ai piani superiori sono sempre ammesse, se non altrimenti specificato nelle tabelle Normative, funzioni residenziali o collegate con la residenza, attuate mediante conferma o cambiamento di destinazione dell'uso attuale; funzioni diverse dalla residenza vengono ammesse unicamente se esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme.

In esse, ai piani terra, funzioni diverse da quelle esistenti, sia di tipo residenziale, che commerciale, che artigianale, che di servizio, saranno ammesse, se non altrimenti specificato nelle tabelle Normative, unicamente sulla base di valutazioni da elaborare da parte dell'Amministrazione Comunale di volta in volta sulle specifiche richieste ed in relazione ai vari piani di settore, ove esistenti (piano del commercio, etc.). Non saranno comunque ammesse funzioni diverse dalla residenza, legate ad un'utenza di tipo extracomunale.

ART. 12 - Unità, complessi edilizi ed aree di pertinenza destinati a servizi ed attrezzature di utilità pubblica a gestione e proprietà privata (AUP)

Essi sono destinati alla conferma od alla realizzazione di servizi ed attrezzature di utilità o di interesse pubblico nell'ambito della seguente gamma di funzioni: commerciali, sociali, ricreative, culturali, sanitarie ed assistenziali, ricettive, tecnico-distributive, sportive, altre funzioni simili ed assimilabili, residenza limitatamente alle necessità di custodia e gestione dei servizi ed attrezzature.

La proprietà e la gestione dei servizi e delle attrezzature sarà, di norma, privata ovvero di società ed organizzazioni.

Le parti attualmente non utilizzate possono essere soggette esclusivamente ad interventi volti a realizzare la destinazione prevista.

ART. 13 - Unità, complessi edilizi ed aree di pertinenza destinate ad attrezzature pubbliche (AP)

In essi possono essere esclusivamente realizzate attrezzature pubbliche, e di proprietà a gestione pubblica, destinate all'istruzione pubblica, alle funzioni culturali, turistiche di spettacolo per il tempo libero, alle funzioni sanitarie, assistenziali, ospedaliere ed ambulatoriali, ai centri civici ed uffici pubblici intercomunali, comunali, di quartiere, di frazione, alle attrezzature ed impianti sportivi pubblici, etc.

In esse le abitazioni sono consentite esclusivamente per l'eventuale personale di custodia o per la gestione delle attrezzature.

Le parti di tali unità e/o complessi attualmente non utilizzate possono essere soggette esclusivamente ad interventi volti a realizzare le suddette destinazioni. Tali unità e/o complessi sono soggette alle norme generali di cui ai precedenti artt. 5, 6, 7, 8 e 9, sia alle norme specifiche contenute per ciascuna di esse nell'elaborato n° 5.

ART. 14 - Unità, complessi edilizi di pertinenza destinati ad attrezzature comprensoriali (AC)

La destinazione programmatica di tali complessi edilizi è costituita da funzioni di livello intercomunale, comprensoriale, subregionale e regionale di tipo specialistico. Fra esse possono essere comprese le attività museografiche articolate e rapportate al territorio, comprese quelle con fini didattici, le attività museografiche, le attività e manifestazioni culturali periodiche, le biblioteche, le mostre, le attività formative ed educative para-universitarie o post-universitarie, lo svolgimento di convegni e seminari, lo svolgimento di spettacoli, etc. Fra esse possono inoltre essere comprese tutte le funzioni relative alla ricettività ed alla custodia connesse alle funzioni sopradette. Le parti di tali complessi attualmente non utilizzate possono essere soggette esclusivamente ad interventi volti a realizzare la suddetta destinazione programmatica.

Le parti di tali complessi attualmente utilizzati per usi diversi dalla destinazione programmatica sono comunque fin d'ora soggette alle norme generali di cui agli artt. 5, 6, 7, 8 e 9 ed alle norme specifiche di cui all'elaborato n° 5. In esse è ammessa la permanenza delle attuali destinazioni d'uso fino al momento della attuazione della destinazione programmatica.

**ART. 15 - Unità e complessi edilizi soggetti prevalentemente ad interventi di restauro conservativo**

In essi qualsiasi intervento soggetto, dovrà avere come scopo la conservazione integrale degli organismi edilizi ai sensi della "Carta del Restauro" e sulla base di specifiche indagini filologiche. I progetti di restauro dovranno indicare le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli immobili ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che, nel rispetto degli elementi tipologici, funzionali e strutturali dell'organismo stesso, consentono le destinazioni d'uso compatibili.

I progetti di restauro dovranno comprendere adeguate ricerche storiche e catastrali. Tali unità e complessi edilizi sono comunque soggetti sia alle norme generali di cui ai predetti artt. 5, 6, 7, 8 e 9, sia alle norme specifiche contenute per ciascuna di esse nell'elaborato n° 5.

ART. 16 - Ambiti progettuali per la realizzazione di nuove unità edilizie (UPR)

La presente Variante individua nell'elaborato n° 3 gli ambiti territoriali di progettazione di nuove unità edilizie secondo i limiti e le prescrizioni contenute nelle tabelle Normative (elab. n° 5) per ognuna di esse, che definiscono altresì la destinazione d'uso ammessa.

L'intervento di "nuova costruzione" che le caratterizza, viene richiesto nell'elab. n° 5 (tabelle Normative) fra le categorie di intervento ammesse, con il numero XII (quale ulteriore successiva categoria di intervento a quelle già specificate nel precedente art. 6).

Tali unità dovranno essere comunque caratterizzate da elevata qualità progettuale ed adottare forme, materiali e tecnologie proprie di una produzione di elevato livello, che pur denotando la propria matrice legata alla cultura contemporanea, consentano un adeguato e controllato inserimento nel circostante tessuto urbano ed edilizio delle nuove realtà architettoniche.



ART. 17 - Ambiti progettuali per parcheggi: ambiti soggetti alla redazione di progetti architettonici volti prevalentemente alla realizzazione di parcheggi mediante preventiva verifica formale di fattibilità in relazione ai caratteri dell'ambiente

Tali aree costituiscono ambiti territoriali in cui possono essere elaborate soluzioni progettuali finalizzate alla realizzazione di parcheggi per automezzi, sia in superficie (coperti o no), che interrati o seminterrati. Tali progetti soggetti all'approvazione del Consiglio Comunale, devono altresì prevedere la sistemazione a verde delle aree adiacenti e/o soprastanti la superficie a parcheggio.

ART. 18 - Aree destinate alla conferma o nuova realizzazione di parcheggi

Tali aree sono destinate alla conferma o nuova realizzazione di aree di parcheggio secondo le indicazioni planimetriche di piano, contenute nell'elaborato n° 3.

ART. 19 - Aree destinate a verde pubblico (VP)

Tali aree sono destinate alla conferma od alla nuova realizzazione di sistemazioni a verde pubblico. In tali zone deve essere assicurato il mantenimento, il potenziamento od il nuovo impianto della vegetazione secondo le indicazioni di dettaglio che dovranno essere contenute nei progetti comunali di urbanizzazione o negli allegati ai progetti esecutivi.

ART. 20 - Aree destinate a verde pubblico con corredo di attrezzature (VPA)

In tali zone deve essere assicurato il mantenimento, il potenziamento od il nuovo impianto della vegetazione, secondo le indicazioni di dettaglio che dovranno essere contenute negli elaborati dei progetti esecutivi. In tali aree è ammessa la realizzazione di edifici destinati ad attrezzature per il gioco, lo svago, il tempo libero, lo sport, attività culturali e ricreative etc. compresi i servizi igienici e simili. La progettazione, la realizzazione e la gestione di tali aree potranno essere sia di iniziativa privata o di enti, organizzazioni etc. sulla base di apposite convenzioni con il Comune. Per costruzioni relative alle suddette attività dovrà essere assicurato l'inserimento ambientale nonché la totale copertura visuale mediante idonee piantagioni.

ART. 21 - Aree destinate alla conferma ed al potenziamento delle sistemazioni a verde privato (VPR)

Tali aree hanno caratteristiche di pertinenza della residenza con possibilità di realizzare coltivazioni floreali ed ortive.

In tali aree dovrà essere assicurato il mantenimento della vegetazione esistente. E' tassativamente vietato l'abbattimento di piante d'alto fusto, se non previa specifica autorizzazione Comunale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale preservare il potenziamento della vegetazione esistente, nonché la messa a dimora di nuovo impianto arboreo con indicazione delle specie da adottare.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale preservare il mantenimento od il rifacimento delle sistemazioni a terra, ove esistenti, con indicazioni relative ai materiali e tecniche da impiegare.

Per i piccoli volumi, tettoie, arredi, e quanto altro presente in tali aree con carattere di superfetazione, non specificamente individuati da apposito numero e non soggetti pertanto a norme specifiche, la presente Variante stabilisce che, pur mantenendo anche per essi la validità delle norme generali è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio di Concessione, relativa ad unità edilizie, di cui costituiscono pertinenza, sulla base di valutazioni volte a garantire la tutela ambientale ed igienica e la preservazione dal degrado architettonico, richiederne la demolizione e/o la riqualificazione e/o il risanamento igienico statico e/o la manutenzione.

**ART. 22 - Articolo Stralciato (Deliberazione G.R. 546/91**

USO - PORELLICO

**ART. 23 - Aree e percorsi pedonali e tracciato delle mura**

Tali aree e percorsi sono destinati alla circolazione pedonale, con limitato transito veicolare secondo la regolamentazione da predisporre da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le aree ed i percorsi compresi all'interno del perimetro del vecchio tracciato delle mura, individuato nell'elab. n° 5, dovranno prevedere il mantenimento e/o la riqualificazione e/o il ripristino della pavimentazione in pietra, nonché, la sistemazione o la nuova collocazione di elementi di arredo urbano sulla base di un progetto esecutivo, esteso a tutta l'area, da redigere da parte dell'Amministrazione Comunale.

Lo stesso tracciato delle mura dovrà trovare all'interno del progetto di sistemazione pedonale dell'area del nucleo storico, adeguate soluzioni progettuali in grado di garantirne l'evidenziazione, per i tratti ancora esistenti, e la restituzione visiva quale memoria storica, per i tratti attualmente "cancellati". Tali soluzioni progettuali, potranno anche direttamente interessare gli stessi fronti edilizi che si vengono a trovare sul vecchio tracciato, così come evidenziato nell'elab. n° 4.

ART. 24 - Ambiti e direttrici soggetti alla conferma od alla nuova realizzazione di percorsi pedonali (PED)

In tali ambiti e secondo tali direttrici, dovranno essere realizzati il mantenimento e/o la riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e la progettazione dei nuovi previsti.

I nuovi percorsi pedonali e/o la riqualificazione di quelli esistenti dovranno essere realizzati sulla base di appositi progetti esecutivi redatti o da parte del Comune o di Enti privati, singoli od associati. La loro regolamentazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

ART. 25 - Superfici Viarie

Tali aree sono destinate alla viabilità meccanizzata e costituiscono la conferma di quelle esistenti.

ART. 26 - Superfetazioni e volumi soggetti a demolizioni

Le superfetazioni ed i volumi individuati con apposita dicitura nell'elaborato n° 3, devono essere demoliti contestualmente a qualsiasi intervento autorizzato dall'Amministrazione Comunale. In essi sono ammessi transitoriamente, fino all'attuazione della destinazione programmata, esclusivamente interventi con carattere di manutenzione (categorie I°/A e I°/B).

Le superfetazioni esistenti, anche se non esplicitamente individuate nell'elab. n° 3 sono soggette a demolizione, contestualmente a qualsiasi intervento edilizio richiesto, sulla base di valutazioni dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio di Concessione, volte a garantire la tutela ambientale e/o igienica e l'eliminazione di condizioni di degrado architettonico.

Le superfetazioni sono le aggiunte o le sopraelevazioni che hanno snaturato l'equilibrio formale o funzionale dell'edificio.

ART. 27 - Ambiti di redazione di Piani di Recupero obbligatori (PdR)

La presente Variante individua gli ambiti di redazione dei PdR obbligatori nell'elab. n° 3.

In essi il rilascio di Concessioni Comunali è subordinato alle formazioni di piani di recupero, redatti ai sensi dell'art. 9 della L.R. 59/80 e del precedente art. 8 della presente normativa, nel caso di interventi non già esplicitamente ammessi dalle norme specifiche contenute nelle tabelle di cui all'elaborato n° 5.

#### ART. 28 - Ambiti dei Sistemi edilizi/urbani

La Variante individua, sulla base di valutazioni su quanto caratterizzato storicamente il tessuto edilizio ed urbano e su quanto lo caratterizza attualmente, per mutate condizioni e stati d'uso, Sistemi edilizi/urbani al cui interno articolare gli obiettivi di fondo delle scelte di piano e finalizzare le norme specifiche delle singole Unità Edilizie.

Detti sistemi sono numerati con numero romano da I a XXXIII, sull'elab. n° 3.

#### ART. 29 - Unità Edilizie e norme specifiche

La variante individua, all'interno di ogni Sistema, su tutto il patrimonio edilizio, compreso nell'ambito di sua competenza, Unità Edilizie, sulla base di valutazioni riferite;

- alla caratterizzazione architettonica e/o tipologica degli edifici direttamente relazionata all'attuale stato di conservazione o compromissione;
- alle attuali condizioni di aggregazione di corpi di fabbrica;
- al presente stato d'uso ed al riscontro di fenomeni di rifunzionalizzazione edilizia, prevalentemente legati ad interessi di tipo commerciale;

ravvisando in esse condizioni di unitarietà e od omogeneità, tali da esigere uniformità nelle indicazioni di tipo normativo-progettuale.

Per ogni Unità Edilizia la Variante specifica, nell'elaborato n° 5 (Tabelle Normative) le Categorie di Intervento ammesse (riferendosi all'articolazione contenuta nell'art. 6 delle presenti Norme), individuando per ciascuna di queste, la relativa modalità ed Unità minima di intervento (richiamando l'articolazione contenuta nell'art. 3 delle presenti Norme). Nello stesso elaborato fornisce inoltre, per ogni Unità Edilizia, indicazioni e prescrizioni di tipo progettuale, finalizzati alla salvaguardia di valori tipologici e/o architettonici ed al loro ripristino e/o alla eliminazione di condizioni di degrado sia edilizio che urbano, che ambientale.

#### ART. 30 - Aree per impianti sportivi

Per tali aree valgono le norme relative alle "aree per impianti sportivi" di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

#### ART. 31 - Unità e complessi edilizi destinati ad attività produttiva (APR)

Tali unità o complessi, in cui sono già presenti attività produttive di cui si prevede attualmente la conferma, sono soggette sia alle norme generali (artt. 5 - 9) sia alle norme specifiche contenute, per ciascuna unità, nell'elaborato n° 5. Nell'ambito della conferma dell'attuale uso produttivo, l'Amministrazione Comunale applicherà le vigenti norme del Regolamento Edilizio e dei regolamenti igienico-sanitari.



ART. 32 - Aree inedificate da mantenere o sistemare con pavimentazione (IP)

Tali aree sono soggette alla manutenzione ed al miglioramento delle pavimentazioni esistenti ovvero alla messa in opera di nuove pavimentazioni, di cui l'Amministrazione Comunale prescriverà i tipi ed i colori.

ART. 33 - Ambiti e direttrici di accessi meccanizzati

In tali ambiti e secondo tali direttrici dovranno essere realizzati il mantenimento e/o la riqualificazione degli accessi esistenti e la progettazione dei nuovi previsti, con esclusione dei percorsi con carattere di attraversamento.

I nuovi accessi o la riqualificazione di quelli esistenti dovranno essere realizzati sulla base di appositi progetti esecutivi di iniziativa privata o pubblica, i cui requisiti saranno determinati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 34 - Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Tale distanza, di norma di ml 10,00 può essere derogata in casi particolari, salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e di quelle fra volumi esistenti.

G. m. h.  
SISTICA