



CITTA' DI SIRACUSA
ASSESSORATO URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO REGOLATORE GENERALE

D. Dir. A.R.T.A. n. 669 del 03 agosto 2007
Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46
Visualizzazione ai sensi dell'art. 4 del D. Dir. n. 669/07

**RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI
DI VALORE AMBIENTALE**

z.t.o. B1.2 – Borgata S. Lucia e Zona Stazione

ELABORATI DI PROGETTO

Allegato AN

**NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA
PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI
CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE**

PIANO
REGOLATORE
PER L'AMPLIAMENTO
SIRACUSA
PROGETTO MASSIMA
DI L. MAUCERI

NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA
PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI
CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE

Consulente

prof. arch. B. GABRIELLI

Coordinatore

arch. P. COZZANI

Responsabile del Procedimento

dott. ing. M. CALAFIORE

Funzionario Responsabile

arch. N. NAVARRA

Dirigente del Settore

dott. ing. N. BORGIONE

Assessore all'Urbanistica

avv. E. P. REALE

Sindaco

On. avv. G. BUFARDECI

D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669

Pubblicato nel Supplemento Ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46

VISUALIZZAZIONE NOVEMBRE 2007

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	2
ART. 1 – NATURA, FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	2
ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA PER LA RIQUELIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE.	2
ART. 3 - VALORE PRESCRITTIVO DEI SINGOLI ELEMENTI COSTITUTIVI	4
TITOLO II – TIPI D’INTERVENTO E LORO DISCIPLINA	8
ART. 4 – GENERALITÀ	8
ART. 5 – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	8
ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA	9
ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	11
ART. 8 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	13
ART. 9 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	15
ART. 10 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	16
ART. 11 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	17
ART. 12 – NUOVA EDIFICAZIONE	18
ART. 13 – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.....	19
ART. 14 – SOPRAELEVAZIONE INTEGRATA	20
ART. 15 – ALLINEAMENTO DEI FRONTI	21
ART. 16 – RICONFIGURAZIONE DELLE FACCIATE.....	22
ART. 17 – PROCEDURE PER GLI INTERVENTI.....	23
ART. 18 - SOGGETTI AVENTI DIRITTO AI TITOLI AUTORIZZATIVI.....	24
ART. 19 – ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI	25
ART. 20 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE- CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO	27
TITOLO III – PRESCRIZIONI PARTICOLARI	30
ART. 21 – MOSTRE, VETRINE E INSEGNE	30
ART. 22 – SISTEMAZIONE DI ATTREZZATURE PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA ...	31
ART. 23 – DISTANZA TRA FRONTI E ALLINEAMENTI	32
SCHEDE NORMA	33
<u><i>ISOLATO DI VIA BOLOGNA ALL. A S4B</i></u>	<u><i>33</i></u>

TITOLO I - Norme generali

Art. 1 – Natura, finalità e campo di applicazione della Normativa particolareggiata

Il documento urbanistico formato dagli elaborati di cui all'art. 2 costituisce lo strumento attuativo che disciplina gli interventi di riqualificazione nei tessuti consolidati di valore ambientale, così come individuato all'**ALL. A P1) – Perimetrazione dei tessuti in zona B1.2.**

Le norme dettate da questo strumento attuativo sono state costruite sulla base di un'analisi puntuale dei caratteri morfologici del tessuto edilizio consolidato, oltre che delle caratteristiche qualitative, dello stato di conservazione e dell'attuale destinazione d'uso di ogni singola unità edilizia. Esse sono finalizzate ad una riqualificazione diffusa degli edifici e delle relative pertinenze ed alla realizzazione di servizi alla scala di quartiere.

Art. 2 – Elementi costitutivi della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale.

Gli elaborati che compongono la Normativa particolareggiata dei tessuti consolidati di valore ambientale sono di natura prescrittiva e sono individuati dall'elenco posto in calce al presente articolo.

La disciplina della Normativa è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati di cui alla *Tavola di progetto estesa alla zona B1.2 – Borgata Santa Lucia e Zona Stazione (ALL. A P)*, alle *Normativa particolareggiata (ALL.AN)*, ai *Comparti e Schede Norma (ALL. A NS)* e alle *Schede delle singole unità edilizie (ALL. A F)*.

Elenco elaborati

ALL. A D) *Relazione generale.*

ALL. A E) *Tavola di progetto estesa alla zona A1 – Zona Umbertina, B1.1 – Borgo S. Antonio, B1.2 – Borgata Santa Lucia e Zona Stazione:*

ALL. A E1) *carta della perimetrazione dei tessuti delle Zone A1, B1.1, B1.2;*

ALL. A P) *Tavola di progetto estesa alla zona B1.2 – Borgata Santa Lucia e Zona Stazione:*

- ALL. A P1) carta della perimetrazione dei tessuti in zona B1.2;
- ALL. A P2) tavola normativa dei vincoli ai sensi del D. Lgs. 490/99 e del D.A. 2340/88;
- ALL. A P3) carta delle caratteristiche di adattabilità degli isolati urbani a nuove funzioni;
- ALL. A P4) tavola normativa delle nuove destinazioni d'uso degli isolati (piani terra);
- ALL. A P5a) tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia;
- ALL. A P5b) tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia;
- ALL. A P6) aree di intervento soggette a scheda norma;
- ALL. A P7) sistema del verde urbano.

ALL. A N) *Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale.*

ALL. A NS) *Comparti e Schede Norma:*

- ALL. A NS1) quadro d'unione dei comparti;
- ALL. A NS2a) comparto 1 – stadio:
 - stato di fatto, stralcio catastale su aerofotogrammetria;
- ALL. A NS2b) comparto 1 – stadio:
 - destinazioni d'uso, stato di fatto e progetto;
- ALL. A NS2c) comparto 1 – stadio:
 - progetto con schema d'impianto urbanistico;
- ALL. A NS3) comparto 2 - linea ferrata tratto Stazione - Piazza Cappuccini;
- ALL. A NS4a) comparto 3 - isolato di via Bologna:
 - stato di fatto, planimetria catastale, demolizioni ed spropri, rilievo;
- ALL. A NS4b) comparto 3 - isolato di via Bologna:
 - sub comparti, progetto destinazioni d'uso;
- ALL. A NS4c) comparto 3 - isolato di via Bologna:
 - progetto con schema d'impianto urbanistico.

ALL. A F) *Schede delle singole unità edilizie.*

Art. 3 - Valore prescrittivo dei singoli elementi costitutivi

1. L'**ALL. A P1)** – *Carta della perimetrazione dei tessuti in zona B1.2*, individua il perimetro esatto di zona sottoposta alla seguente normativa particolareggiata.

2. L'**ALL. A P2)** – *Tavola normativa dei vincoli preordinati ai sensi del D.Lgs. 29 Ottobre 1999, n° 490 e del D.A. 2340/88*, individua le aree ricadenti nella perimetrazione di cui all'**ALL. A E1)** sottoposte alle disposizioni legislative previste dal Testo Unico in materia di Beni Culturali e Ambientali, D.L. 29 ottobre 1999, n° 490.

3. L'**ALL. A P3)** – *Carta delle caratteristiche di adattabilità degli isolati urbani a nuove funzioni*, classifica gli isolati, secondo quattro categorie, tenendo conto della potenzialità di ciascuno al cambio di destinazione d'uso, estendibile all'intera unità edilizia o al solo piano terra.

4. L'**ALL. A P4)** – *Tavola normativa delle nuove destinazioni d'uso degli isolati (piani terra)*, individua, secondo la classificazione di cui al comma 3 del presente articolo, i nuovi assi in cui è auspicabile il potenziamento dei servizi esistenti o l'allocazione di nuovi, compatibili con la residenza.

5. Gli **ALL. A P5a e b)** – *Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia*, definiscono i tipi di intervento, fornendo prescrizioni particolari nella zona B1.2. ad integrazione di quanto specificato dal R.E. comunale.

6. L'**ALL. A P6)** – *Aree di intervento soggette a scheda norma*, individua le parti urbane soggette a ristrutturazione urbanistica, sottoponendole alle prescrizioni contenute nelle schede norma.

7. L'**ALL. A P7)** – *Sistema del verde urbano*, dà prescrizioni ed indicazioni sulla giacitura dei nuovi assi a verde attrezzato, pensati come sistemi composti da alberature, luoghi di sosta, punti di ristoro e sul potenziamento di quelli esistenti; individua, inoltre, il posizionamento delle nuove aree a verde.

Le norme contenute nel presente comma sono prescrittive per la zona B1.2, indicative per le zone A1 e B1.1 al fine della successiva redazione delle norme o del piano particolareggiato specifico.

8. L'**ALL. A N)** – *Normativa particolareggiata*, costituisce documento con valore prescrittivo per l'individuazione della tipologia di intervento ammessa su ciascuna unità edilizia individuata dall'**ALL. A P1)**.

Le tipologie di intervento sono definite fornendo prescrizioni particolari nella zona B1.2. ad integrazione di quanto specificato dal R.E. comunale.

9. L'**ALL. A NS1)** – *Quadro d'unione dei comparti*, definisce il quadro d'unione dei comparti.

10. Gli **ALL. A NS2-NS3-NS4)** – *Comparti e Schede Norma*, si riferiscono al comparto 1- Stadio, al comparto 2- Linea ferrata tratto Stazione- Piazza Cappuccini, al comparto 3- isolato di via Bologna.

La scheda norma è l'elemento della normativa particolareggiata che fornisce prescrizioni e criteri per la redazione dei progetti edilizi nelle aree d'intervento individuate. Delle indicazioni contenute nelle schede norma sono vincolanti i criteri che presiedono alle modalità di aggregazione degli edifici, alla loro collocazione nel lotto, nonché le prescrizioni specificate sugli elaborati grafici; in particolare assumono valore prescrittivo le indicazioni morfologiche riferite:

- a) agli allineamenti dei fronti;
- b) alle direzioni di sviluppo dei corpi di fabbrica;
- c) ai fili fissi di giacitura;
- d) ai fronti aperti;
- e) allo spessore dei corpi di fabbrica, ove fissati;
- f) alla predisposizione di accessi e percorsi di connessione fra parti di città;
- g) al trattamento a verde delle aree scoperte, limitatamente alla quantità e collocazione prevista e alla relazione con il costruito e con i percorsi esistenti e di progetto;
- h) agli assi di permeabilità visiva;
- i) ai filari alberati, ai percorsi pedonali e ciclabili, agli specchi d'acqua.

E' inoltre attribuito valore prescrittivo ai parametri dell'edificazione, in particolare:

- a) all' area di cessione pubblica;
- b) alle zone di concentrazione volumetrica (ZCV);
- c) alla superficie lorda ammissibile;
- d) all'altezza massima;
- e) all'indice di permeabilità;

- f) alle destinazioni d'uso, residenziali e non, stabilite in percentuale rispetto alla superficie lorda ammissibile

11. ALL. A F) Schede delle singole unità edilizie. Per le singole unità edilizie, comprese nella zona, è stata redatta una scheda che costituisce supporto alle prescrizioni attuative. L'unità edilizia consiste in un organismo edilizio costituito generalmente da uno o un insieme di più unità immobiliari; essa si sviluppa in tre dimensioni e gode di autonomia funzionale, statica e figurativa.

E' caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc....) dal quale si accede alle unità immobiliari.

L'unità edilizia è caratterizzata solitamente da cortili interni o prospicienti la strada, il cui spazio si è mantenuto integro o è stato parzialmente saturato nel tempo.

In alcuni casi l'unità edilizia è dotata anche di giardini e/o orti comunicanti con i cortili.

Tali spazi aperti sono considerati pertinenze connesse all'unità edilizia e pertanto sottoposti alle stesse disposizioni prescrittive.

Nella scheda sono riportati i dati riguardanti le singole unità edilizie e i rapporti fra unità e isolato di appartenenza; tali dati si possono così riassumere:

a) per l'unità edilizia:

- Identificativi (*foglio, particella, indirizzo*);
- Caratteristici (*numero dei fronti e dei piani, ampiezza della sezione stradale, tipologia strutturale, della copertura e delle pertinenze, caratteristiche morfologiche*);
- Uso (*destinazione e articolazione della destinazione d'uso ai vari livelli, condizione di occupazione ai vari livelli*);
- Cause di alterazione dello stato di equilibrio originario (*cause intrinseche ed estrinseche*);
- Stato di conservazione e di manutenzione;
- Caratteristiche qualitative;

b) Per l'isolato:

- Tipologia (*aperto, chiuso*)
- Alterazione tipologica (*saturazione e aggregazione degli spazi*);
- Qualità architettonica e urbana;
- Adattabilità dell'isolato urbano a nuove funzioni.

Sugli isolati sono state, contestualmente, condotte analisi riguardanti la datazione storica.

TITOLO II – Tipi d'intervento e loro disciplina

Art. 4 – Generalità

1. Nella zona B1.2 sono ammessi, nei modi e secondo le prescrizioni di cui agli articoli successivi, i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) demolizione senza ricostruzione;
- g) nuova edificazione;
- h) demolizione con ricostruzione;
- i) sopraelevazione integrata;
- j) allineamento dei fronti;
- k) riconfigurazione delle facciate.

Le finalità, l'oggetto, le opere consentite e le modalità procedurali per ciascuno degli interventi previsti, sono specificati negli articoli che seguono.

Art. 5 – Definizione dei tipi di intervento

Le definizioni che seguono integrano quanto specificato nel R.E. comunale per gli immobili esistenti e ricadenti nella zona B1.2, così come individuati nell'**ALL. A P1**).

Art. 6 – Manutenzione ordinaria

Obiettivi

Gli interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterazioni o aggiunte, nel rispetto degli elementi tecno-morfologici e delle caratteristiche peculiari dei singoli edifici.

La definizione di manutenzione ordinaria è espressa nel R.E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) ripristino del colore originario delle parti destinate ad essere periodicamente tinteggiate e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri esistenti e le coloriture tradizionali, ove presenti;
- b) nel caso di edifici con intonaci esterni non più recuperabili o da sostituire, questi dovranno essere del tipo tradizionale, preparati in cantiere e colorati in pasta con sabbie e terre locali, in modo da ottenere colori tenui, coerenti con il carattere dell'edificio e dell'ambiente. Gli interventi dovranno riguardare l'intera unità edilizia e, qualora si tratti di unità edilizie con fronti omogenei, le coloriture dovranno essere uguali, anche se realizzate in tempi differenti;
- c) rifacimento dei rivestimenti lapidei con materiali analoghi a garanzia del mantenimento del carattere dell'edificio e dell'ambiente. Qualora gli edifici presentino pareti interamente rivestite con piastrelle, quest'ultime dovranno essere rimosse e la facciata dovrà essere tinteggiata, come descritto nel precedente comma b) del presente art.; il fronte potrà eventualmente essere rivestito, per un'altezza massima di 50 centimetri, utilizzando rivestimenti in pietra autoctona; qualora siano presenti cornici lapidee, il rivestimento di cui al punto precedente dovrà essere realizzato con lo stesso materiale;
- d) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne, utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Nel caso di edifici facenti parte di un unico organismo edilizio sono ammessi interventi parziali o riferiti alle singole unità a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate e compatibili con le rimanenti parti. Non è ammesso l'abbattimento di muri di cinta in presenza di portali di pietra;
- e) sostituzione degli elementi di convogliamento delle acque con nuovi elementi di analoga conformazione e materiale, quale rame, zinco, ghisa, cotto ecc, e comunque con la tassativa esclusione del p.v.c. o di altri materiali di sintesi;

- f) installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti tecnologici tramite interventi tesi a collocarli in maniera da non comportare nuove aperture nelle facciate su strade, modifiche o realizzazioni di volumi tecnici, oltre che a non alterare l'impianto strutturale e distributivo;
- g) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura. Il manto sostituito dovrà essere ripristinato con la pendenza e i materiali originari, riutilizzando, nel caso di falde, i coppi provenienti dallo smonto per il manto diritto e limitando, per quanto possibile, l'integrazione dei nuovi al manto rovescio;
- h) sostituzione dei serramenti e delle ringhiere dei balconi con altri aventi queste caratteristiche:
- gli infissi, di qualunque dimensione e a qualunque livello, dovranno essere in legno, con esclusione degli avvolgibili, di colore naturale secondo l'essenza scelta o tinteggiati di colore marrone, verde o bianco; gli infissi metallici potranno essere adottati solo se analoghi a quelli rimossi per disegno, verniciatura e/o preverniciatura e modanature. Sono esclusi gli infissi eseguiti con scatolari metallici a spigolo vivo, e/o in alluminio anodizzato, cromato, brunito, ramato o ottonato;
 - le ringhiere dovranno essere ripristinate in ferro secondo il disegno originale e di colore nero, bianco, canna da fucile o verde e comunque secondo le cromie preesistenti;
 - le cornici, le mostre, le modanature, le soglie dei fornicci di facciata, le zoccolature e le pavimentazioni esterne, anche di scale, dovranno essere in pietra da taglio della stessa essenza mineralogica di quelle rimosse, o similari.

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria relativa agli impianti tecnologici si rimanda a quanto prescritto dal R.E. comunale.

Art. 7 – Manutenzione straordinaria

Obiettivi

Gli interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterare l'esistente, aggiungere nuovi elementi o rifare parti mancanti e/o deteriorate, integrare o realizzare servizi igienico sanitari e tecnologici, senza alterare volumi e superfici delle singole unità immobiliari nel rispetto del carattere dell'edificio.

La definizione della manutenzione straordinaria è espressa nel R.E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) eliminazione di rivestimenti marmorei o in altro materiale, se incongrui, ripristino degli intonaci e degli elementi in modo coerente, del colore originario delle parti destinate ad essere periodicamente tinteggiate e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri esistenti e le coloriture tradizionali, ove presenti;
- b) sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di eguale disegno e materiale, così come definito nell'art. 6 comma h);
- c) riparazione e rinforzo degli elementi e delle finiture, in modo congruente con il carattere dell'edificio, così come definito nell'art. 6 comma h);
- d) asportazione degli elementi aggiunti, incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano;
- e) sostituzione delle vetrine dei negozi che occultino gli elementi architettonici dell'edificio quali mostre delle bucatore, architravi in pietra, cornicioni, etc., con altre, secondo le prescrizioni contenute nell'art.20 Titolo III;
- f) coibentazione o sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura; il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto;
- g) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche compatibili con il carattere dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati, purché se ne mantenga la posizione ed il carattere, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate;

- h) bonifica delle murature e dei vespai anche attraverso la costruzione di intercapedini internate sotto il suolo pubblico per l'aerazione delle murature dei locali interrati e seminterrati;

Sono ammessi accorpamenti delle unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo e la maglia strutturale.

Per ciò che riguarda gli adeguamenti degli edifici esistenti al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi consistenti nella realizzazione di impianti ascensore o montacarichi devono essere previsti all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine e non come aggiunta di volume tecnico all'esterno dell'edificio.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e i servizi igienico-sanitari, si rimanda a quanto prescritto dal R.E. comunale.

Ove il complesso di opere da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra nella categoria di restauro e risanamento conservativo.

Art. 8 – Restauro e risanamento conservativo

Obiettivi

Gli interventi sono rivolti ad assicurare la funzionalità dell'edificio mediante un insieme sistematico di opere quali il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, l'inserimento di elementi accessori o di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso che, nel rispetto degli elementi tipologici, morfologici e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano nuove destinazioni d'uso con esso compatibili.

La definizione di restauro e risanamento conservativo è espressa nel R.E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) restauro e ripristino della tipologia edilizia costitutiva, pur conservando e mantenendo l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
- b) mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio per forma e materiali, quali i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura, le mensole e reggi mensole in pietra dei balconi; questo ovviamente, accadrà intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza dell'organismo edilizio oggetto di intervento o di sue parti;
- c) restauro, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico-artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
- d) consolidamento, ripristino e rinnovo parziale degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori all'interno della sagoma dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- e) consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura tendente al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica; la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive ritenute idonee dagli enti preposti alle autorizzazioni ed in ogni caso rivolte alle parti non recuperabili;
- f) ripristino d'aperture per finestre e porte sempre nel rispetto del disegno complessivo

della facciata interessata dall'intervento, nonché realizzazione di piccole aperture per esigenze igieniche e aerazione solo sui fronti non prospicienti percorsi pubblici;

- g) restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari e documentati;
- h) demolizioni di parti incongrue, utili ad istituire le indispensabili condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti cortilive interne e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, riferendo la nuova configurazione planimetrica alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza;
- i) eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici (se documentate).

Le trasformazioni consistenti in restauro e risanamento conservativo devono essere possibilmente progettate rispetto alle unità minime di intervento e comunque relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione di lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

Tuttavia sono ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari, a condizioni che il progetto garantisca soluzioni integrate con la rimanente parte dell'edificio.

Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio storico esistente, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico.

La definizione di restauro scientifico ed il tipo di intervento ammesso è espresso nell'art. del R.E. comunale.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo ricadenti nella zona oggetto delle presenti norme, gli adeguamenti al superamento delle barriere architettoniche e la realizzazione di impianti ascensore o montacarichi, non possono essere realizzati attraverso la costruzione di volumi tecnici esterni all'edificio, ma esclusivamente all'interno delle costruzioni o nei cortili o nelle chiostrine di pertinenza.

Art. 9 – Ristrutturazione edilizia

Obiettivi

Gli interventi sono diretti al recupero del patrimonio edilizio che, seppur privo di importanti elementi di interesse storico ed architettonico, rappresenta per la sua tipologia e per il rapporto con il tessuto edilizio circostante e le aree libere, documento storico della cultura materiale e dello sviluppo insediativo.

La definizione di ristrutturazione edilizia è espressa nel R.E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti, in particolare:
- modifiche all'impianto distributivo interno non comprese nella manutenzione straordinaria;
 - spostamento dei piani d'imposta dei solai per l'adeguamento delle altezze utili interne di vani abitabili, senza alterare sostanzialmente i prospetti e senza realizzare sporti rispetto al filo del fronte esistente; i solai lignei o voltati preesistenti dovranno essere sostituiti con solai realizzati con gli stessi materiali e della stessa forma;
 - ripristino di aperture per finestre e porte, sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata dall'intervento; è ammesso aprire piccole aperture per esigenze igieniche e d'aerazione solo sui fronti non prospicienti percorsi pubblici;
 - la demolizione e la ricostruzione dell'edificio nella medesima posizione, secondo quanto previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie;
 - frazionamento di unità immobiliare.

Art. 10 – Ristrutturazione urbanistica

Obiettivi

Gli interventi sono diretti a modificare o sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, tramite un insieme sistematico di opere tese anche a modificare il disegno dei lotti, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.

La definizione di ristrutturazione urbanistica è espressa nel R.E. comunale.

Tali interventi sono consentiti solo nei comparti oggetto di scheda norma, secondo le regole ivi contenute.

Art. 11 – Demolizione senza ricostruzione

Obiettivi

Gli interventi sono diretti a riconfigurare il tessuto urbanistico mediante la realizzazione di spazi pubblici aperti.

La definizione di demolizione senza ricostruzione è espressa nel R.E. comunale.

Tali interventi sono consentiti esclusivamente ove previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie (*ALL. A F*) ed individuati nell'*ALL. A P5a*) e *ALL. A P5b*) – *Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia.*

Art. 12 – Nuova edificazione

Obiettivi

Gli interventi sono diretti alla realizzazione di costruzioni o manufatti su aree non edificate.

La definizione di nuova edificazione è espressa nel R.E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) gli interventi di costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati all'interno del tessuto consolidato di valore ambientale B1.2 devono rispettare i criteri e le modalità insediative proprie dell'impianto di origine dell'isolato, quali:
- posizionamento nel lotto con allineamento ai fronti preesistenti;
 - dimensionamento in pianta e in alzato secondo gli allineamenti preesistenti;
 - sistema volumetrico-compositivo armonico con il contesto e privo di sporti rispetto al filo dei fronti in allineamento;
 - autonomia funzionale della eventuale corte;
 - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi ed all'impianto edilizio, storicamente determinati;

Tali interventi sono consentiti esclusivamente ove previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie (*ALL. A F*) ed individuati nell'*ALL. A P5a*) e *ALL. A P5b*) – *Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia.*

Art. 13 – Demolizione con ricostruzione

Gli interventi sono diretti alla sostituzione totale dell'unità edilizia esistente fatiscente o priva di qualità morfo-tipologica con altra analoga per volume, nel rispetto delle regole insediative.

La definizione di nuova edificazione è espressa nel R.E.comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata gli interventi di demolizione con ricostruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati all'interno del tessuto consolidato di valore ambientale B1.2 deve rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- posizionamento nel lotto con allineamento ai fronti preesistenti;
- dimensionamento in pianta e in alzato secondo gli allineamenti preesistenti;
- sistema volumetrico-compositivo armonico con il contesto e privo di sporti rispetto al filo dei fronti in allineamento;
- autonomia funzionale della eventuale corte;
- correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi ed all'impianto edilizio storicamente determinati;
- la volumetria consentita sarà pari a quella demolita o secondo le indicazioni contenute nelle singole schede degli edifici (*ALL. A F*);

Tali interventi sono consentiti esclusivamente ove previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie (*ALL. A F*) ed individuati nell'*ALL. A P5a* e *ALL. A P5b* – *Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia.*

Art. 14 – Sopraelevazione integrata

Obiettivi

Gli interventi sono diretti alla realizzazione di completamenti dell'edificio mediante addizioni verticali determinanti un incremento volumetrico complessivo.

Gli edifici sui quali è consentito l'intervento di cui al comma precedente presentano le seguenti caratteristiche:

- a) “palazzo programmato“, ossia quello che manifesta nel suo carattere tipologico e costruttivo un'idea originaria di progetto rimasta incompiuta, testimoniata dalla presenza di alcuni elementi architettonici (quali, ad esempio, le mensole di sostegno di futuri balconi);
- b) edifici ad un livello fuori terra (eccezionalmente a due livelli) confinanti con edifici a più piani.

La definizione di sopraelevazione integrata è espressa nel R.E. comunale.

L'intervento di cui ai commi precedenti deve essere realizzato sull'intera unità edilizia e secondo un progetto unitario; nella zona di applicazione della presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) il dimensionamento in pianta deve rispettare gli allineamenti preesistenti senza alcuno sporto rispetto al filo del prospetto esistente;
- b) l'altezza massima della sopraelevazione non deve essere, di norma, superiore a quella dell'edificio confinante più basso; può, tuttavia, esserlo, e pertanto riferita all'edificio più alto confinante, qualora sia necessario per il raggiungimento dell'altezza minima abitabile;
- c) devono essere mantenuti e ripresi gli allineamenti, le partiture decorative e lo stile architettonico dei piani preesistenti;
- d) i materiali di rifinitura esterna devono essere analoghi a quelli preesistenti.

Tali interventi sono consentiti esclusivamente ove previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie (*ALL. A F*) ed individuati nell'*ALL. A P5a*) e *ALL. A P5b*) – *Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia.*

Art. 15 – Allineamento dei fronti

Obiettivi

Gli interventi sono diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio, attualmente, parzialmente edificato, mediante addizioni orizzontali determinanti un incremento volumetrico complessivo, al fine di una migliore definizione della quinta stradale. L'intervento è consentito solo qualora l'altezza della parte edificata dell'ultimo livello non sia inferiore alle altezze prescritte dal R.E. comunale e/o sia coerente alle altezze degli edifici confinanti. In caso contrario, e solo se l'intervento è previsto nell'*ALL. A P5a) e ALL. A P5b) – Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia*, si rimanda a quanto prescritto all'art. 14 delle presenti norme.

La definizione di allineamento dei fronti è espressa nel R.E. comunale.

L'intervento di cui al primo comma deve essere realizzato sull'intera unità edilizia, secondo un progetto unitario nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il dimensionamento in pianta deve rispettare gli allineamenti preesistenti;
- b) l'altezza massima dell'allineamento dei fronti non deve essere superiore a quello della parte già edificata dell'edificio;
- c) devono essere mantenuti e ripresi gli allineamenti orizzontali e verticali, le partiture decorative e lo stile architettonico dei piani preesistenti senza sporti rispetto al filo dei fronti esistenti;
- d) i materiali costruttivi e di rifinitura esterna devono essere analoghi a quelli preesistenti.

Tali interventi sono consentiti esclusivamente ove previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie (*ALL. A F*) ed individuati nell'*ALL. A P5a) e ALL. A P5b) – Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia*.

Art. 16 – Riconfigurazione delle facciate

Obiettivi

Gli interventi sono diretti alla realizzazione di ampliamenti volumetrici che riguardino l'intera unità edilizia da realizzarsi attraverso organiche addizioni orizzontali e verticali.

La definizione di riconfigurazione delle facciate è espressa nel R.E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata tali interventi sono specificamente previsti sugli edifici prospicienti la strada da realizzare sul sedime della ex linea ferrata nel tratto di Riviera Dionisio il Grande.

Gli interventi sono finalizzati alla ricomposizione delle facciate che attualmente, trattandosi di un “retro”, presentano caratteristiche disorganiche sia per materiali che per morfologia.

Gli interventi di riconfigurazione delle facciate devono essere realizzati sull'intera unità edilizia secondo un progetto unitario e devono uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a la nuova facciata deve attestarsi non oltre la linea stabilita per l'allineamento della nuova quinta stradale individuata nell'*ALL. A P5a) e ALL. A P5b) – Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia.*
- b il volume realizzato con l'avanzamento della facciata deve essere costituito, per una quota non inferiore al 20% del nuovo volume edificato, da logge o portici non aggettanti;
- c l'altezza massima della nuova facciata non deve essere superiore all'altezza massima attuale dell'edificio;
- d gli allineamenti, le partiture decorative, lo stile architettonico, i materiali di rifinitura esterna devono essere coerenti con l'altro prospetto su via Riviera Dionisio il Grande.

Tali interventi sono consentiti esclusivamente ove previsto nelle schede relative alle singole unità edilizie (*ALL. A F*) ed individuati nell'*ALL. A P5a) e ALL. A P5b) – Tavola normativa degli interventi ammessi per unità edilizia.*

Art. 17 – Procedure per gli interventi

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le facciate su spazi pubblici e sugli spazi aperti interni e di manutenzione straordinaria sono sempre soggetti ad autorizzazione, previo parere della Commissione edilizia comunale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, qualunque sia la parte dell'edificio interessata, sono sempre soggetti a concessione edilizia, previo parere della Commissione edilizia comunale.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di sopraelevazione integrata, di allineamento dei fronti, di riconfigurazione delle facciate e di nuova edificazione, da realizzarsi esclusivamente nell'ambito degli interventi riguardanti l'intera unità edilizia, sono soggetti a concessione edilizia previo parere della Commissione edilizia comunale.

Art. 18 - Soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi

I soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi sono elencati nel R.E. comunale.

Per gli interventi concernenti l'attuazione dei comparti all'interno delle aree d'intervento soggette a ristrutturazione urbanistica, individuati all' **ALL. A NS1)** – *Quadro d'unione dei comparti* - i soggetti aventi diritto, riuniti, hanno diritto a richiedere la concessione edilizia diretta.

Art. 19 – Elaborati richiesti per gli interventi

Gli elaborati richiesti per gli interventi di cui agli articoli precedenti, sono così riassunti;

Elaborati dello stato di fatto costituiti da:

- titolo di proprietà;
- planimetria di inquadramento, su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1: 1000, riportante la delimitazione del lotto interessato, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, i lotti confinanti, gli accessi alle strade;
- rilievo in scala non inferiore a 1:100, esteso alle coperture ed agli spazi esterni, comprensivo delle piante di tutti i piani, dei prospetti e delle principali sezioni degli edifici esistenti, e ricomposizione grafica dei fronti sugli spazi urbani comprendenti gli edifici adiacenti non compresi nel lotto;
- planimetria catastale delle aree da cedere al comune (nel caso dei comparti), ove ciò sia prescritto dalla Scheda Norma;
- documentazione fotografica, con identificazione planimetrica, che riproduca adeguatamente lo stato dei luoghi e, in particolare tutti i prospetti, su strada e sugli spazi interni di relazione;
- rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti a restauro.

Elaborati di progetto costituiti da:

- relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture, così come prescritto agli artt. precedenti;
- planimetria quotata del lotto in scala non inferiore a 1:500, con il posizionamento degli edifici di nuovo impianto e la loro altezza, la distanza fra gli edifici, gli allineamenti degli edifici limitrofi;

- piante quotate di tutti i piani, della copertura e dei volumi tecnici dell'edificio in scala non inferiore a 1:100 dai quali risultino destinazione, superficie ed altezza dei vani;
- sezioni quotate in scala non inferiore ad 1: 100 dalle quali risultino l'altezza netta dei piani dal pavimento al soffitto, lo spessore dei solai compreso intonaci e pavimento; eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- prospetti in scala non inferiore a 1:100, comprensivi dei camini e dei volumi tecnici, con indicazione dei materiali costruttivi e, ove prevista la sopraelevazione integrata o allineamento dei fronti e riconfigurazione delle facciate, i prospetti degli edifici confinanti;
- tabella di sintesi della superficie lorda ammissibile per ciascuna destinazione d'uso prevista;
- stralcio tavola normativa a 1:1000.

Per la concessione edilizia relativa all'attuazione dei comparti all'interno degli ambiti di intervento sono richiesti i seguenti ulteriori documenti:

- copia della scheda Norma relativa al Comparto;
- gli atti costitutivi del consorzio o di eventuali società, anche a capitale misto pubblico-privato;
- la documentazione attestante la proprietà;
- l'elenco dei soggetti attuatori privati ed eventualmente pubblici;
- lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il comune, i soggetti attuatori e gli altri eventuali partecipanti al programma, i tempi e i modi di realizzazione e di controllo dei singoli interventi;
- copia della scheda Norma relativa al Comparto;

Art. 20 – Destinazioni d'uso ammesse – Cambi di destinazioni d'uso.

Nel tessuto consolidato di valore ambientale B 1.2 Borgata S. Lucia e Zona Stazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (RE) così articolata:

- abitazioni mono e pluri familiari permanenti (2.1);
- abitazioni mono e pluri familiari a carattere stagionale (2.2);
- abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni (2.3);
- bed & breakfast (2.4);

Sono considerate integrative alla funzione residenziale quando non superiori al 20% della Superficie Lorda Ammissibile (SLA) – e quindi sempre ammesse anche quando non espressamente specificato nelle schede di zona e nelle Schede Norma – le seguenti destinazioni d'uso:

- alberghi (2.5);
- residence (2.6);
- ostelli (2.7);
- studi professionali, uffici direzionali (2.8);
- attività commerciali di vicinato con superficie di vendita inferiore a 200 mq (2.9);
- bar e ristoranti (2.10);
- circoli, sedi di associazioni varie; sedi per attività culturali private (2.11);
- scuole private (2.12);
- attrezzature private per lo sport e il tempo libero (2.13);
- attrezzature, anche private, per l'assistenza sociale quali: residence per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali (2.14);
- laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza (2.15);
- depositi inferiori a mq 400 (2.16);

Produttiva di tipo B (PB) così articolata:

- laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco (4.1);
- terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed

impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza (4.2);

– attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco (4.3), con le seguenti caratteristiche:

- a) con modeste emissioni in atmosfera;
- b) con emissioni rumorose inferiori alle misure standard di qualità della zona;
- c) che non producono rifiuti speciali urbani pericolosi e speciali pericolosi;
- d) che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;
- e) depositi;

Commerciale e Direzionale (CD) così articolata:

- esercizi di vicinato con una superficie di vendita minore di 200 m² (5.2);
- medie strutture di vendita con una superficie di vendita sino a 1.500 m² (5.3);
- locali per il pubblico spettacolo (5.6);
- studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie) (5.7);
- pubblici esercizi: bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero (5.8);

Turistico e Ricettiva (TR) così articolata:

- alberghi (6.1);
- residence (6.2);
- ostelli (6.3);

Il cambio di destinazione d'uso con attività compatibili con la residenza, così come specificato al comma precedente, è consentito esclusivamente nelle unità edilizie appartenenti agli isolati individuati nell'*ALL. A P4*. Il cambio di destinazione d'uso può essere esteso anche agli altri livelli delle unità edilizie.

Tuttavia nell'ottica del progetto complessivo di rivitalizzazione del tessuto consolidato di valore ambientale B 1.2 Borgata S. Lucia e Zona Stazione il cambio di destinazione d'uso è ammesso anche per le unità edilizie appartenenti agli isolati non specificamente individuati nell'*ALL. A P4* purchè avvenga esclusivamente con le seguenti categorie di destinazione d'uso: RE – PB, così come descritte al comma precedente.

Per ciò che riguarda il cambio di destinazione d'uso dei locali posti ai piani terra con destinazione d'uso a garage è consentito ovunque a condizione che le opere necessarie

alla realizzazione dei nuovi varchi non alterino le aperture esistenti qualora queste ultime abbiano elementi decorativi, mostre in pietra o comunque elementi di pregio architettonico.

TITOLO III – Prescrizioni particolari

Art. 21 – Mostre, vetrine e insegne

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc., è subordinata ad autorizzazione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando, trattandosi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse, tenuto conto della forma delle mostre delle bucatore, delle insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, siano riconosciute ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio e non devono coprire in parte o del tutto gli stipiti delle aperture.

E' consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiori a mt. 1,00 e ad una altezza non inferiore a mt. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

Per tutto quanto non espressamente specificato in questo articolo si rimanda a quanto specificato nel R.E. comunale.

Art. 22 – Sistemazione di attrezzature per la produzione di energia alternativa

L'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti v'è così articolata:



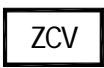

- a) gli impianti solari vanno installati esclusivamente su coperture piane o terrazze e non devono essere visibili dalla strada;
- b) le pompe di calore possono essere installate nelle corti interne agli edifici, esclusivamente al piano terra, o in appositi spazi tecnici; la facciata dell'edificio non deve in alcun modo essere deturpata da corpi motore o cavi.

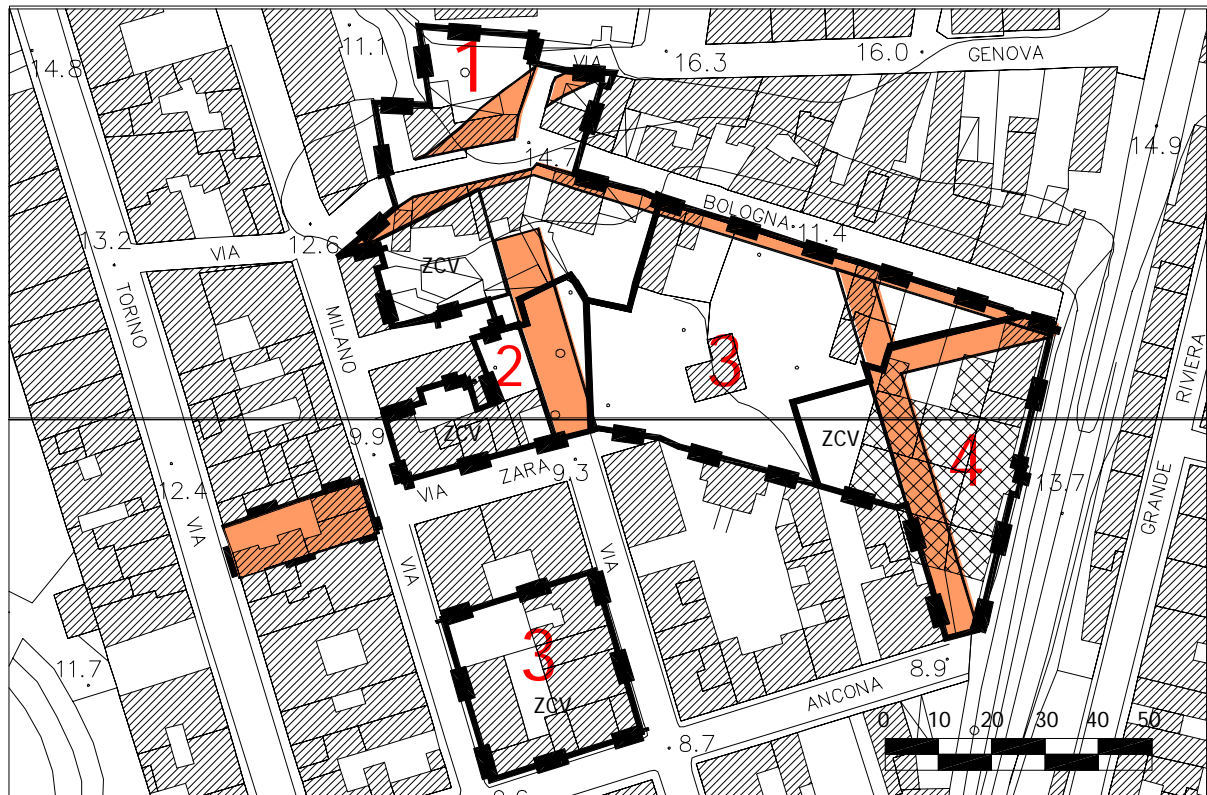
Art. 23 – Distanza tra fronti e allineamenti

La definizione della distanza tra fronti è espressa nel R.E. comunale

Nell'area disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) per alcuni interventi di sopraelevazione integrata qualora la distanza fra i fronti sia minore dell'altezza complessiva dell'edificio, è consentita la deroga alle distanze minime previste dal D.M. 16 Gennaio 1974, n° 64.

SCHEDA NORMA Isolato di via Bologna All. A NS4b		1
<u>Descrizione ed obiettivi del comparto</u> Obiettivo del progetto di riqualificazione è la riconfigurazione morfologica del tessuto, il recupero e la valorizzazione delle permanenze, la riqualificazione ed il completamento delle parti degradate e/o non utilizzate, il ridisegno dei corpi edilizi finalizzato anche all'adeguamento igienico e di servizi all'edilizia abitativa, la connessione del sistema infrastrutturale viario alla nuova viabilità di piano ed il potenziamento di quella esistente.		
<u>Eventuali vincoli sovraordinati</u> Vincolo Archeologico. Area vincolata ai sensi dell'art. 49 D.L. 490/99 ex art. 21 Lex 1089/39 Vincolo Paesaggistico. Area vincolata ai sensi dell'art. 139 D.L. 490/99 ex Lex 1497/39		
<u>Funzione caratterizzante</u> Residenziale 100%		
<u>Funzioni secondarie</u>		
Prescrizioni urbanistiche		Legenda Schema distributivo
Superficie Lorda Ammissibile (Sla) - mq	454	Perimetro comparto 
<u>Aree di cessione - mq</u>	<u>1369,09</u>	Perimetro sub-comparto 
Prescrizioni tipo-morfologiche		Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV) 
Altezza (h. max) - mt	9,65	Viabilità 
Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq	1,00	



SCHEDA NORMA Isolato di via Bologna All. A NS4b **2**

Descrizione ed obiettivi del comparto

Obiettivo del progetto di riqualificazione è la riconfigurazione morfologica del tessuto, il recupero e la valorizzazione delle permanenze, la riqualificazione ed il completamento delle parti degradate e/o non utilizzate, il ridisegno dei corpi edilizi finalizzato anche all'adeguamento igienico e di servizi all'edilizia abitativa, la connessione del sistema infrastrutturale viario alla nuova viabilità di piano ed il potenziamento di quella esistente.

Eventuali vincoli sovraordinati

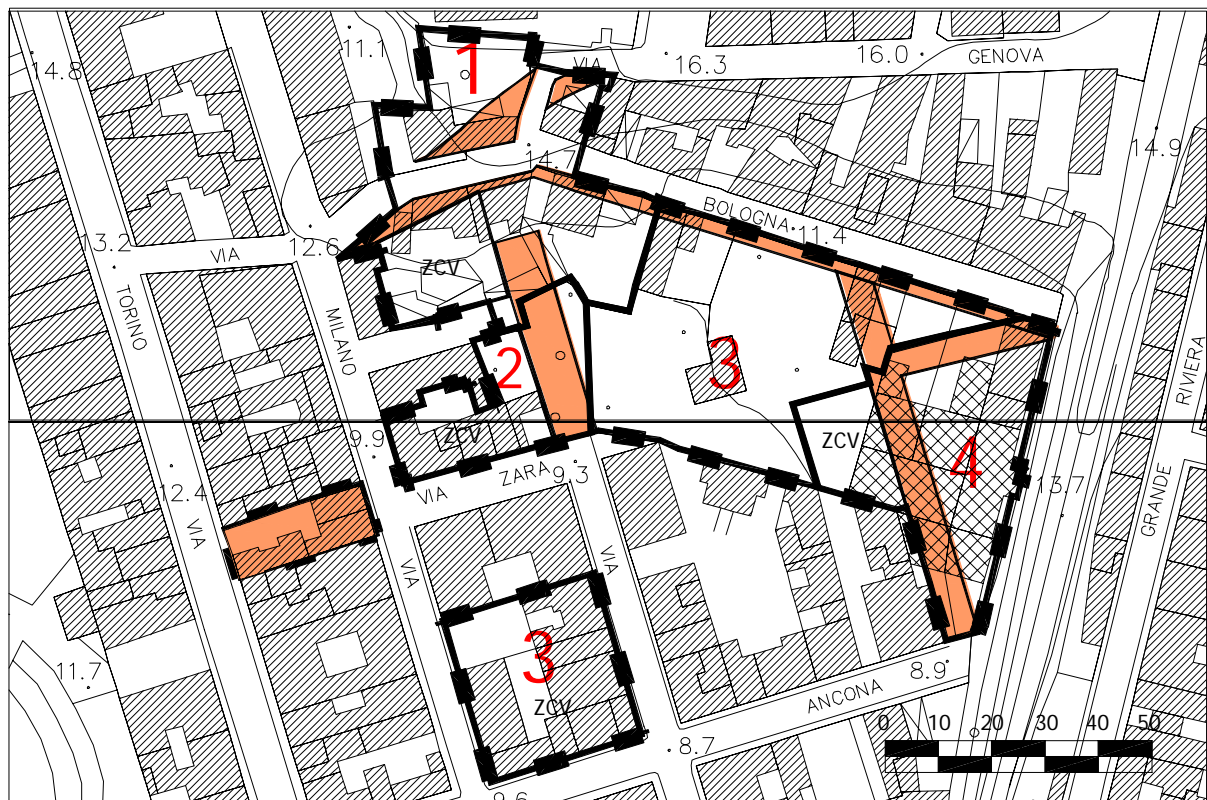
Vincolo Archeologico. Area vincolata ai sensi dell'art. 49 D.L. 490/99 ex art. 21 Lex 1089/39
 Vincolo Paesaggistico. Area vincolata ai sensi dell'art. 139 D.L. 490/99 ex Lex 1497/39

Funzione caratterizzante

Residenziale 100%

Funzioni secondarie

Prescrizioni urbanistiche		legenda Schema distributivo	
Superficie Lorda Ammissibile (Sla) - mq	675	Perimetro comparto	■ ■ ■
		Perimetro sub-comparto	—
		Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV)	ZCV
Aree di cessione - mq	548,85	Viabilità	—
Prescrizioni tipo-morfologiche			
Altezza (h. max) - mt	9,00		
Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq	1,00		



SCHEDA NORMA Isolato di via Bologna All. A NS4b 3

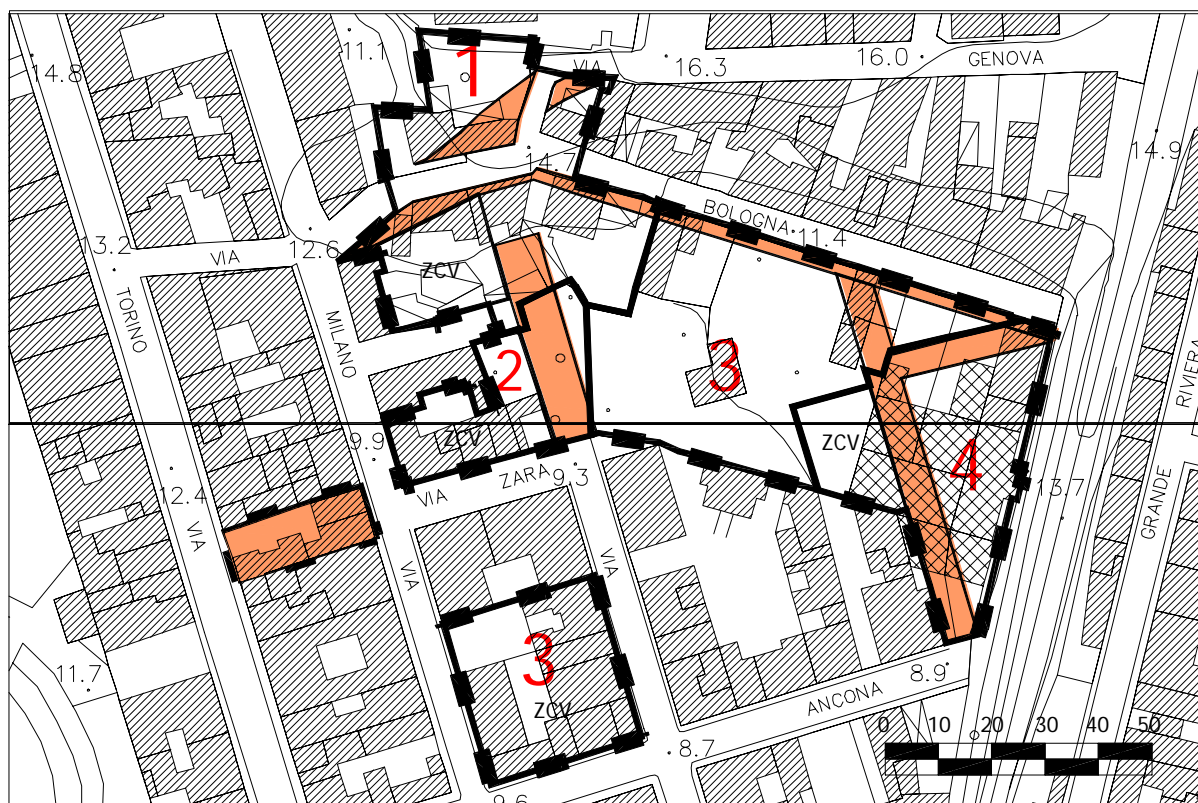
Descrizione ed obiettivi del comparto
 Obiettivo del progetto di riqualificazione è la riconfigurazione morfologica del tessuto, il recupero e la valorizzazione delle permanenze, la riqualificazione ed il completamento delle parti degradate e/o non utilizzate, il ridisegno dei corpi edilizi finalizzato anche all'adeguamento igienico e di servizi all'edilizia abitativa, la connessione del sistema infrastrutturale viario alla nuova viabilità di piano ed il potenziamento di quella esistente.

Eventuali vincoli sovraordinati
 Vincolo Archeologico. Area vincolata ai sensi dell'art. 49 D.L. 490/99 ex art. 21 Lex 1089/39
 Vincolo Paesaggistico. Area vincolata ai sensi dell'art. 139 D.L. 490/99 ex Lex 1497/39

Funzione caratterizzante

Funzioni secondarie

Prescrizioni urbanistiche		legenda Schema distributivo	
Superficie Lorda Ammissibile (Sla) - mq	1.842	Perimetro comparto	■ ■ ■
Aree di cessione - mq	2142,74	Perimetro sub-comparto	—
Prescrizioni tipo-morfologiche		Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV)	ZCV
Altezza (h. max) - mt	12,00	Viabilità	—
Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq	1,00		



SCHEMA NORMA Isolato di via Bologna All. A NS4b		4
Descrizione ed obiettivi del comparto		
Obiettivo del progetto di riqualificazione è la riconfigurazione morfologica del tessuto, il recupero e la valorizzazione delle permanenze, la riqualificazione ed il completamento delle parti degradate e/o non utilizzate, il ridisegno dei corpi edilizi finalizzato anche all'adeguamento igienico e di servizi all'edilizia abitativa, la connessione del sistema infrastrutturale viario alla nuova viabilità di piano ed il potenziamento di quella esistente.		
Eventuali vincoli sovraordinati		
Vincolo Archeologico. Area vincolata ai sensi dell'art. 49 D.L. 490/99 ex art. 21 Lex 1089/39		
Vincolo Paesaggistico. Area vincolata ai sensi dell'art. 139 D.L. 490/99 ex Lex 1497/39		
Funzione caratterizzante		
Funzioni secondarie		
Prescrizioni urbanistiche		legenda Schema distributivo
Superficie Lorda Ammissibile (Sla) - mq	329	Perimetro comparto ■ ■ ■
Aree di cessione - mq	1200,15	Perimetro sub-comparto ———
Prescrizioni tipo-morfologiche		Zona di concentrazione Volumetrica (ZCV) ZCV
Altezza (h. max) - mt	9,00	Viabilità ———
Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq	1,00	

