

PRG



CITTA' DI TORINO

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

Settembre 2026

titolo documento

**Norme di Attuazione - Allegato A -
Tipi di intervento sugli edifici
compresi nelle aree dei tessuti
storici, di particolare interesse e
caratterizzanti il tessuto storico**

codice documento

R02-0A-02

Il sindaco

Stefano Lo Russo

**L'assessorato P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata,
Coordinamento grandi progetti, Grandi Infrastrutture
nel Settore Trasporti**

Paolo Mazzoleni

**Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia
Privata**

Direttrice: arch. Emanuela Canevaro

Responsabile del Procedimento
Servizio Nuovo Piano Regolatore: arch. Daniela Cevrero

Con il contributo di

Tutti i dipartimenti della Città di Torino
Politecnico di Torino
Città Metropolitana di Torino, Direzione Azioni Integrate con
gli EE.LL.,
Unità Tutela del Territorio

**Con il supporto
operativo di**

INFRA.TO
infrastrutture per la mobilità

torino:

0. PREMESSA

1. Per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici indicati all'art. 20 delle presenti norme e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico indicati all'art. 44 sono specificate modalità e condizioni di intervento ai seguenti punti.

Il presente Allegato A descrive all'interno delle categorie di intervento specifiche modalità e condizioni per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici indicati all'art. 20 delle presenti norme e per gli Edifici ed elementi di interesse storico e caratterizzanti l'ambiente costruito indicati all'art. 44. Considerato che la Zona centrale storica è definita quale "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico" ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che gli edifici di cui all'art. 44 sono classificati dal PRG di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tali prescrizioni sono finalizzate alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

Inoltre, alcuni edifici sono tutelati ai sensi del D. lgs. n. 42/2004.

Le aree e gli edifici soggetti al presente Allegato e agli artt. 20 e 44 sono caratterizzati da uniformità e regole ricorrenti nelle fronti degli edifici che delimitano gli spazi progettati, creando assialità e prospettive e concorrono a definire l'immagine della città storica; tali caratteristiche rendono evidente la necessità di una normativa volta a salvaguardare il tessuto storico nel suo complesso, tutelando i caratteri di impianto originari, i valori dell'ambiente costruito, gli spazi ineditati e tutti gli elementi che concorrono a definire l'immagine in cui si identifica la memoria collettiva.

2. Le modalità e condizioni di intervento specificate nel presente Allegato A fanno riferimento alle quattro parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (Esterno degli edifici su spazi pubblici - Sistema distributivo - Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi - Interno dei corpi di fabbrica), secondo quanto prescritto nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento e nelle ulteriori specificazioni comprese negli artt. 20 e 44.
3. Il presente Allegato specifica le modalità di intervento ammesse per regolare le operazioni di recupero e di trasformazione degli edifici in modo corretto rispetto ai valori storico architettonici della zona centrale e dei manufatti che qualificano il tessuto urbano.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria elencate ai punti 1 e 2 possono essere eseguite in tutti gli edifici, con osservanza dei limiti e precisazioni ivi contenuti, fatta eccezione per gli edifici o parti di essi per i quali le Tabelle delle modalità e condizioni di intervento riportate agli artt. 20 e 44 riportano il restauro conservativo. Per tali edifici o parti anche la manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni contenute al punto 3 del presente Allegato.

4. Nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1 e 2; nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 5, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1, 2 e 4.
5. In particolare, le opere relative agli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio dovranno essere eseguiti osservando anche le prescrizioni impartite dagli organi preposti alla tutela del vincolo.

1.MANUTENZIONE ORDINARIA: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

1.0.OBIETTIVI

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto.
2. Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesto titolo abilitativo.
3. Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria relativa alle quattro parti degli edifici le seguenti opere:

1.1.ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

4. a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
5. b) Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
6. c) Pulitura, riagggregazione, rincoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
7. d) Ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
8. e) Ripristino parziale della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.) con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
9. f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali, ecc.). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.
10. g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
11. h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.2.SISTEMA DISTRIBUTIVO

12. a) Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.

13. b) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
14. c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
15. d) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Nel rinnovamento degli ascensori realizzati "nell'anteguerra", devono essere conservate, ove possibile, le cabine e le strutture metalliche esterne caratteristiche.

1.3.CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

16. a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
17. b) Riparazione e sostituzione delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
18. c) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
19. d) Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con quelli originari e con la caratterizzazione dell'edificio.
20. e) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
21. f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.
22. g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
23. h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.4.INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

24. a) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.), da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti.
25. b) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
26. c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).

27. d) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

2.MANUTENZIONE STRAORDINARIA: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

2.0.OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 2 sono dirette a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate o di quelle incongrue asportate con elementi di disegno e materiali coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.
2. Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - d. relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammesse, oltre alle opere elencate al precedente punto 1, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

2.1.ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

4. a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate e non più recuperabili, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
5. b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
6. c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio.
7. d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.
8. e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio, o di quelli originari o storicamente consolidati.
9. f) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

10. g) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico architettonici dell'edificio.
11. h) Sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.
12. i) Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.
13. l) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.
14. m) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico e/o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.
15. n) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
16. o) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso. Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
17. p) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
18. q) Costruzione di intercapedini interrate sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo).
19. r) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

2.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

20. a) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.
21. b) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.
22. c) Inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate e bussole di separazione tra androne e scala, ecc.). Tali elementi devono essere risolti in modo congruente con il disegno architettonico degli ambienti.
23. d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).
24. e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne, senza alterare parti o ambienti architettonici di pregio.

2.3.CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

25. a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
26. b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
27. c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.
28. d) Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
29. e) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
30. f) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
31. g) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
32. h) Coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico mantenendo le quote di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Limitati additamenti per la realizzazione di volumi tecnici devono essere risolti in modo coerente con il disegno dell'edificio.
33. i) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
34. l) Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.
35. m) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti.
36. n) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.
37. o) è ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi e pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

2.4.INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

38. a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi.
39. b) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.
40. c) Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

3.INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTO NELLA TABELLA DELLE MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO (ARTT. 20 E 44) IL RESTAURO CONSERVATIVO

3.0.OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 3 sono dirette a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale originaria o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.
2. Per le opere di restauro conservativo occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
 - d. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata più di dettaglio in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e. relazione di rilievo e di progetto.
 - f. relazione storica riguardante gli edifici o le parti significative degli edifici in cui si inserisce l'intervento.
3. Per gli interventi di restauro conservativo sono ammesse le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

3.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

4. a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio.
5. b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.

6. c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.
7. d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.
8. e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
9. f) Restauro delle vetrine e dei portoni di valore storico-artistico con materiali e tecniche coerenti.
10. g) Ripristino delle aperture originarie al piano terreno e sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.
11. h) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei negozi dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.
12. i) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico e/o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.
13. l) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali. Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
14. m) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.
15. n) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente. Per gli edifici appartenenti a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
16. o) Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aereazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
17. p) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.
18. q) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio. I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari. In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio. In presenza di complessi urbani di architettura uniforme il disegno degli abbaini deve rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
19. r) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.

- 20. s) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.
- 21. t) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- 22. u) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo) con particolare attenzione al disegno degli elementi necessari all'areazione del piano interrato.

3.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

- 23. a) Riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta, ad eccezione del rifacimento delle parti incongrue.
- 24. b) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- 25. c) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate non più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 26. d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, sopalature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.
- 27. e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio.
- 28. f) Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni e per le scale "padronali" e di rappresentanza limitate al piano nobile.

3.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

- 29. a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati secondo il disegno originario dell'edificio.
- 30. b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali.
- 31. c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.
- 32. d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.
- 33. e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 34. f) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali. Non è ammessa la tinteggiatura o la pittura di tali parti.

35. g) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.
36. h) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente.
37. i) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote d'imposta e di colmo delle coperture. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
38. l) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.
39. m) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio. I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari. In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio.
40. n) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.
41. o) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.
42. p) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, purché:
- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o con sistemi a scomparsa sotto il piano cortile;
 - siano ammesse modeste modifiche delle aperture al piano terreno limitatamente a nuovi accessi alle autorimesse purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio;
 - le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
43. q) Rifacimento delle pavimentazioni con uso di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.
44. r) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti con quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
45. s) Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storicamente consolidata dell'edificio e dell'ambiente.
46. t) è ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi, pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

3.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

47. a) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, lievi modifiche delle aperture esistenti nei muri portanti per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.
48. b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, mantenendone il posizionamento. È ammesso il rifacimento di

parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

49. c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).
50. d) Ricostruzione di elementi strutturali crollati, con l'impiego di tecniche e materiali congruenti.
51. e) Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
52. f) Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
53. g) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
54. h) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'edificio.
55. i) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi devono essere occultati all'interno e collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.
56. l) Realizzazione di centrali tecnologiche nell'interrato e nel sottotetto.
57. m) è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.
58. n) Recupero delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime insediate alla data di entrata in vigore del PRG vigente, anche qualora comporti incremento della SL

4.INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTO NELLA TABELLA DELLE MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO (ARTT. 20 E 44) IL RISANAMENTO CONSERVATIVO

4.0.OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 4 sono dirette al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legamento con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.
2. Per le opere di risanamento conservativo occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 20 e 44:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi artt. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
 - d. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e. relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di risanamento conservativo sono ammesse, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

4.1.ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

4. a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.
5. b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con la salvaguardia degli elementi di pregio, con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato o di quello degli elementi sostituiti se coerenti. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6. c) Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio. Le modifiche non devono comunque alterare l'immagine, né i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.
7. d) Modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione di nuove vetrine e nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio.
8. e) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
9. f) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.
10. g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.
11. h) è ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.
12. i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al punto e).

4.2.SISTEMA DISTRIBUTIVO

13. a) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.
14. b) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale. Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.
15. c) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei vuoti dei vani scala esistenti, senza compromettere elementi architettonici di pregio.

4.3.CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

16. a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.
17. b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
18. c) Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.
19. d) Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge, balconi e terrazzi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno, se compatibili con il disegno architettonico e senza alterare in maniera irreversibile i caratteri dell'edificio.

- 20. e) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 21. f) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
- 22. g) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.
- 23. h) Rifacimento di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 24. i) è ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.
- 25. l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, purché realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri architettonici degli edifici, della creazione di nuovi abbaini e dell'eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f). Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.
- 26. m) Realizzazione di autorimesse interrate, purché:
 - a. i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, anche a scomparsa) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi di cortile;
 - b. le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (lastricati di gneiss, selciati di ciottoli, cubettatura in graniti e porfidi, ecc.).
- 27. n) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

4.4.INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

- 28. a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassettoni lignei).
- 29. b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 30. c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).
- 31. d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- 32. e) Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.
- 33. f) è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

5.INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTA NELLA TABELLA DELLE MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO (ARTT. 20 E 44) LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

5.0.OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 5 sono dirette al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti "minori" nella Zona centrale storica, al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.
2. Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
 - d. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e. relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

5.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

4. a) Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o crollati in congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano.
5. b) Sostituzione e rinnovamento degli elementi e delle finiture costitutive del fronte dell'edificio con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

6. c) Ricomposizione parziale della fronte in modo congruente con la caratterizzazione storica del tessuto edilizio e dell'ambiente circostante.
7. d) Modificazioni parziali dei volumi e della superficie nel rispetto delle indicazioni di Piano solo con un progetto esteso all'intera cellula edilizia.
8. e) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.
9. f) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità con le prescrizioni del regolamento edilizio.

5.2.SISTEMA DISTRIBUTIVO

10. a) Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale, ascensori).
11. b) Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.
12. c) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. Le nuove scale e gli ascensori devono essere realizzati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

5.3.CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

13. a) Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali, dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di cortile o giardino.
14. b) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (comunque non superiori a cm. 40). Per gli edifici con fronte su spazi pubblici soggetta a restauro o risanamento conservativo, gli interventi sulle coperture verso cortili o spazi privati non possono variare la linea di colmo e non devono compromettere o pregiudicare il recupero dei caratteri formali e strutturali del tetto con affaccio su spazi pubblici.
15. c) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.
16. d) Inserimento di vie di corsa esterne per ascensori, se compatibili con i caratteri storico architettonici degli edifici e degli spazi di cortile.
17. e) Recupero della SL esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi. Il recupero della SL demolita si effettua mediante demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle NTA per i diversi gruppi di edifici (art. 20 e 44), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti.
18. Contestualmente alla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dei volumi con recupero di SL deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SL recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.
19. Gli interventi sopradescritti devono essere realizzati con un disegno delle maniche e delle fronti coerente rispetto ai caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti e degli spazi di cortile, senza alterare parti o edifici di pregio. Devono essere ripristinati gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, e c .).

20. f) Realizzazione di autorimesse interrato:

- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) devono essere risolti, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; eventuali rampe o piattaforme elevatrici esterne possono essere realizzate laddove non risultino in contrasto con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile.
- le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con uso di tecniche e materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi, ecc.) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

5.4.INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

21. a) Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, nel rispetto dei caratteri storico ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.
22. b) Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).
23. c) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile. Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.

6.DEMOLIZIONE (SENZA RICOSTRUZIONE): MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

6.0.OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 6 sono dirette all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e alla creazione di nuovi spazi urbani.
2. Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
 - c. progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata.
 - d. relazione di progetto.
3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto all'interno delle aree di trasformazione.
4. All'interno dei cortili è sempre ammessa, nel rispetto delle indicazioni di piano, la demolizione degli edifici, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti e delle superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'ambiente.

7.DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

7.0.OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 7 sono dirette a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.
2. Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo in scala 1:100 degli edifici da demolire.
 - c. progetto quotato in scala 1:100 o in scala più appropriata in pianta, prospetto e sezioni con l'individuazione dei legami con gli edifici e l'ambiente circostanti.
 - d. particolari costruttivi significativi in scala di dettaglio, in pianta, prospetto e sezioni con indicazione dei materiali da utilizzare e delle tinte da applicare.
 - e. relazione di progetto.
3. La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi descritti all'art. 20 e nelle schede relative alle aree di trasformazione del tessuto storico.