



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica

Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

VOLUME I

Allegato A artt. 10 e 26
Edifici compresi nella ZUCS,
di particolare interesse e
caratterizzanti il tessuto storico:
TIPI DI INTERVENTO
testo coordinato al 30.06.2024

ALLEGATO A

DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Premessa

- 1 Per tutti gli edifici della zona urbana centrale storica indicati all'art. 10 delle presenti norme e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico indicati all'articolo 26 i tipi di intervento ammessi sono definiti ai punti seguenti.
- 2 Essi 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 dei tipi di intervento e nelle ulteriori specificazioni comprese negli art.10 e 26.
- 3 I contenuti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione sono stati dettagliatamente specificati 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.
- 4 Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione elencate ai punti 1 e 2 possono essere eseguite in tutti gli edifici, con osservanza dei limiti e precisazioni ivi contenute, fatta eccezione per gli edifici o parti di essi per i quali le tabelle dei tipi di intervento riportate agli art.10 e 26 delle norme tecniche di attuazione prevedono il restauro conservativo. Per tali edifici o parti anche l'ordinaria e straordinaria manutenzione devono essere eseguite con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni contenute al punto 3.
- 5 Negli interventi di risanamento conservativo, descritti al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria (punti 1 e 2); negli interventi di ristrutturazione edilizia sono altresì comprese, oltre alle opere specificatamente elencate al punto 5, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento conservativo (punti 1, 2 e 4).
- 6 In particolare le opere relative agli edifici vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39 dovranno essere eseguiti osservando anche le prescrizioni impartite dagli organi preposti alla tutela del vincolo.
- 7 - Annullato

1. Interventi di manutenzione ordinaria

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 e' richiesta autorizzazione ne' concessione.
- 3 - Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria relativa alle 4 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, 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 e' 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, 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 e' 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, 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 e' 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.
- 23 - 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.
- 24 - 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.
- 25 - 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
- 26 - 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.
- 27 - b) 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.
- 28 - c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
- 29 - 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. Interventi di manutenzione straordinaria

2.0 Obiettivi

- 1 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono diretti 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 finalizzati al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - 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.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' 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 - Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria relativa alle
- 4 parti degli edifici, oltre alle opere elencate al precedente punto 1 (manutenzione ordinaria), le seguenti opere:
 - 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 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.
- 18 - Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 19 - q) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo).
- 20 - 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

- 21 - 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.
- 22 - 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.
- 23 - Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.
- 24 - 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.
- 25 - d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).
- 26 - 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 ambienti architettonici di pregio.

2.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

- 27 - 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.

- 28 - b) Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti ne' l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
- 29 - 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.
- 30 - d) Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono piu' 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.
- 31 - e) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
- 32 - 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.
g) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 33 - 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.
- 34 - 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.
- 35 - l) Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature ingraniti e porfidi, ecc.
- 36 - m) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrate con i ripristini di cui ai punti precedenti.
- 37 - n) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

38 - o) E' 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

39 - 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.

40 - b) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.

41 - c) Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

3. Interventi di restauro conservativo

3.0 Obiettivi

- 1 - Gli interventi di restauro conservativo sono diretti 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 finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - 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.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' 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 piu' 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 - Rientrano negli interventi di restauro conservativo relativo alle 4 parti dell'edificio le seguenti opere:
 - 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 e' ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perche' degradati e non piu' 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, e' 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 piu' 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 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 e' 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.
- 16 - Per gli edifici appartenenti a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
- 17 - 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.
- 18 - p) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.
- 19 - 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.
- 20 - 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.
- 21 - 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.
- 22 - 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.
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 pitturazione 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 di imposta e di colmo delle coperture. Devono essere conservate le originarie sequenze di caminiche 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 riplasmazione 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 e' 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) E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, 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) E' ammessa la realizzazione di strutture 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 e' comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 48 - b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, e' 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. E' 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 piu' recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 53 - g) 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 e' 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 particonnotanti.
- 56 - l) Realizzazione di centrali tecnologiche nell'interrato e nel sottotetto.
- 57 - m) E' 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.

4. Interventi di risanamento conservativo

4.0 Obiettivi

- 1 - Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati 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 finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - 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.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' 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.

Rientrano negli interventi di risanamento conservativo relativo alle 4 parti dell'edificio, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2 (manutenzione ordinaria e straordinaria) le seguenti opere:

4.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

- 3 - 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 salvaguardandogli elementi di pregio.
- 4 - 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 coerente con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 5 - 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, ne' i caratteri

propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.

- 6 - 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.
- 7 - e) Eliminazione o riplasmazione 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.
- 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.
- g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.
- h) E' ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.
- 8 - i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al punto e).

4.2 Sistema distributivo

- 9 - 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.
- 10 - 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.
- 11 - 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

- 13 - 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.

- 14 - 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 e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 15 - 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.
- 16 - 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 e balconi, 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.
- 17 - e) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 18 - f) Eliminazione o riplasmazione 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.
- 19 - 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.
- 20 - h) Rifacimento di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altridi disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 21 - i) E' ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.
- 22 - 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 riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f).
- 23 - m) Realizzazione di autorimesse interrato, purché:
- 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;

- 24 - 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 gneis, selciati di ciotoli, cubettatura in graniti e porfidi, ecc.).
- 25 - n) Eliminazione o riplasmazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio edell'ambiente.
- 4.4 Interno dei corpi di fabbrica
- 26 - 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)
- 27 - 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.
- 28 - 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).
- 29 - d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- 30 - 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.
- 31 - 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 di ristrutturazione edilizia

5.0 Obiettivi

- 1- Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati 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 (evidenziati nella tavola in scala 1:1000), al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.
- 2 - Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio della concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - 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.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' 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 - Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia relativa alle 4 parti dell'edificio, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4 (manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo) le seguenti opere:
 - 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 S.L.P. 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 S.L.P. demolita si effettua mediante riplasmazione dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle NUEA per i diversi gruppi di edifici (art.10 e art.26), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti.
- 18 - Il recupero della SLP deve avvenire a favore della residenza e, limitatamente ai piani terreno e interrato, anche per attività di artigianato di servizio.
- 19 - Contestualmente alla riplasmazione dei volumi con recupero di SLP deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SLP recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.
- 20 - 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, ecc.).
- 21 - f) Realizzazione di autorimesse interrate:
- 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
- 22 - 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.

- 23 - 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).
- 24 - 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.

6. Demolizione (senza ricostruzione)

6.0 Obiettivi

- 1 - Gli interventi di demolizione edilizia sono finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e alla creazione di nuovi spazi urbani (indicati dalle tavole di Piano).
- 2 - Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio delle autorizzazioni, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - 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 specificatamente individuate in cartografia.
- 4 - All'interno dei cortili e' 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

7.0 Obiettivi

- 1 - Gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione sono diretti a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteristicamente consolidati.
- 2 - Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - 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 piu' 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 e' ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi descritti all'art.10 e nelle schede relative alla area da trasformare nella zona urbana centrale storica.