



Città di Eboli
(Provincia di Salerno)

**Piano regolatore generale
21.nta - Norme tecniche di attuazione**

**Parte II
Disciplina delle unità di spazio che compongono gli
insediamenti urbani storici**

**Variante normativa
Approvata con Decreto del Presidente della Provincia
n.66/o8 del 13/10/2008**

SOMMARIO

Titolo I	4
Le unità edilizie	4
<i>Capo I : Disposizioni comuni alle unità edilizie</i>	4
Articolo 1 - Prescrizioni relative ai requisiti delle trasformazioni fisiche	4
<i>Capo II : Unità edilizie di base preottocentesche</i>	6
Articolo 2 - Definizione	6
<i>Sezione I : Unità edilizie di base preottocentesche elementari</i>	6
Articolo 3 - Caratteristiche generali	6
Articolo 4 - Elemento di schiera (Tipo A1)	6
Articolo 5 - Blocco semplice (Tipo A2)	8
Articolo 6 - Palazzo (Tipo A3)	10
<i>Sezione II : Unità edilizie di base preottocentesche di fusione</i>	11
Articolo 7 - Caratteristiche generali	11
Articolo 8 - Blocco complesso (Tipo A4)	12
Articolo 9 - Palazzo di fusione (Tipo A5)	13
<i>Capo III : Unità edilizie di base otto–novecentesche</i>	15
Articolo 10 - Definizione	15
Articolo 11 - Blocco di impianto (Tipo B1)	15
Articolo 12 - Blocco di trasformazione (Tipo B2)	17
Articolo 13 - Blocco di trasformazione su sedimi di schiera (Tipo B3)	19
<i>Capo IV : Unità edilizie di base novecentesche</i>	21
Articolo 14 - Definizione	21
Articolo 15 - Blocco di isolato (Tipo C1)	21
<i>Capo V : Unità edilizie speciali preottocentesche</i>	22
Articolo 16 - Definizione	22
Articolo 17 - A struttura unitaria (Tipo D1)	23
Articolo 18 - A struttura modulare (Tipo D2)	24
Articolo 19 - A impianto singolare o non ripetuto (Tipo D3)	26
<i>Capo VI : Unità edilizie speciali otto–novecentesche</i>	28
Articolo 20 - Definizione	28
Articolo 21 - A struttura modulare (Tipo E1)	28
Titolo II	31
Le unità di spazio scoperto concluso	31
<i>Capo VII : Disposizioni comuni alle unità di spazio scoperto concluso</i>	31
Articolo 22 - Prescrizioni relative ai requisiti delle trasformazioni fisiche	31
<i>Capo VIII : Unità di spazio scoperto concluso relative a unità edilizie di base</i>	31
Articolo 23 - Definizione	31
Articolo 24 - Giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base (Tipo F1)	32
Articolo 25 - Giardini, orti e spazi pavimentati su sedime di demolizione pertinenti a unità edilizie di base (Tipo F2)	33
Articolo 26 - Spazi residui dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base (Tipo F3)	33
<i>Capo IX : Unità di spazio scoperto concluso relative a unità edilizie speciali</i>	34
Articolo 27 - Definizione	34
Articolo 28 - Chiostri, giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a struttura modulare (Tipo G1)	34
Articolo 29 - Giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto (Tipo G2)	35
Articolo 30 - Spazi dell'originaria morfologia relativi	35

all'edificazione speciale (Tipo G3)	35
Titolo III	37
Altre unità di spazio	37
Articolo 31 - Definizione	37
Articolo 32 - Unità edilizia di recente formazione (Tipo H1)	37
Articolo 33 - Unità edilizia di recente trasformazione (Tipo H2)	37
Articolo 34 - Ruderì o sedimi risultanti da demolizioni (Tipo I1)	38
Articolo 35 - Unità di spazio scoperto non concluse (Tipo L1)	38

Titolo I

Le unità edilizie

Capo I : Disposizioni comuni alle unità edilizie

Articolo 1 - Prescrizioni relative ai requisiti delle trasformazioni fisiche

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui ai Capi II, III, V e VI devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi);

b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;

d) alle porte, alle finestre e alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;

e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle altre unità edilizie.

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;

b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti interni, e simili, con lo stesso materiale.

5. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;

b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;

b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino e alla installazione di:

a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, preferibilmente nei cavedi o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;

b) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;

- c) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti, e in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo, salvo per quanto strettamente necessario per l'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, dovendo comunque i volumi tecnici essere adeguatamente coperti con materiali tradizionali, e in ogni caso avere altezza non superiore a metri 1,70;
- f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
8. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è ammissibile la demolizione e ricostruzione, di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.
9. In tutte le unità edilizie sono ammissibili, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni stabilite compatibili, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili, e in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda.
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, o di strutture portanti delle stesse, alterate o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
- c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,40; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80.
10. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuno, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata.
11. In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:
- a) la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno metri 1,50;
- b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- d) l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno metri 2,20;
- e) l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
- f) l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero un'altezza pari o maggiore a metri 2,40.
12. In tutte le unità edilizie sono ammissibili la manutenzione, il restauro, il ripristino dei piani interrati e seminterrati esistenti, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie cui ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati esistenti possono essere volte a renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- a) le utilizzazioni comportanti la presenza continuativa di persone siano limitate alle seguenti:

- manifatture, limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco;
- b) l'altezza media dei locali direttamente adibibili alle suddette utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,40; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,20;
- c) sia garantito, anche mediante impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, l'aerazione dei locali con coefficienti di ricambio non inferiori a quelli prescritti dalle norme vigenti;
- d) l'applicabilità dei precedenti punti a), b) e c) dovrà essere verificata dal parere dell'Asl.

Capo II : Unità edilizie di base preottocentesche

Articolo 2 - Definizione

1. Per unità edilizia di base preottocentesca si intende l'unità edilizia di base appartenente all'impianto urbano preottocentesco, conservata nell'assetto originario o in quello consolidato dall'insieme delle progressive trasformazioni preottocentesche, ovvero ancora risultante da processi di ristrutturazione successiva che non abbiano sostanzialmente modificato il modello di occupazione del lotto e che abbiano conservato i sostanziali caratteri distributivi, strutturali, architettonici e compositivi della formazione preottocentesca.

Sezione I : Unità edilizie di base preottocentesche elementari

Articolo 3 - Caratteristiche generali

Per unità edilizia di base preottocentesca elementare si intende l'unità edilizia di base preottocentesca caratterizzata da una struttura unitaria sostanzialmente aderente a quella di impianto, sia esso originario o conseguente a sostituzione preottocentesca di sedimi precedentemente occupati.

Articolo 4 - Elemento di schiera (Tipo A1)

1. Per elemento di schiera (tipo A1) si intende l'unità edilizia di base preottocentesca elementare caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:
 - a) sistema distributivo-organizzativo: corpo di fabbrica elementare in aderenza ad altro dello stesso tipo, scala generalmente a rampa unica, talvolta doppia, di norma parallela all'asse di aggregazione della schiera, con accesso diretto dal portone;
 - b) fronte di edificazione: monocellulare o bicellulare, a moduli spesso non complanari;
 - c) profondità di edificazione: maglia semplice o doppia, raramente tripla, a moduli spesso non complanari;
 - d) altezza di edificazione: generalmente pari a due piani, talvolta pari a tre a seguito di processi di trasformazione;
 - e) composizione del prospetto: portone di dimensioni essenziali per singolo accesso, con portale ad arco in pietra; allineamento verticale di finestre a partire dal primo impalcato; sfalsamento delle linee di imposta dei solai di ciascuno degli elementi di schiera costituenti l'aggregazione seriale;
 - f) modello di aggregazione seriale lineare semplice.
2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:
 - A. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
 - B. Restauro o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
 - C. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
 - D. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione

complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

E. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento o anche il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

F. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'unità delle maglie ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

G. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

H. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

I. Mantenimento, in particolare, ove esistente, della scala a rampa unica, nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica dell'unità edilizia interessata.

L. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

M. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alle precedenti lettere H e L.

N Possibilità di inserimento di ulteriori gradini di raccordo tra moduli non complanari, esclusivamente nel rispetto dell'andamento originario di schiera come assunto dal corrispondente andamento morfologico di impianto, essendo segnatamente ammessi:

- raccordi tra quote non complanari nell'ambito del singolo elemento di schiera costituente unità edilizia, ove dette quote riguardino la profondità di edificazione e siano originariamente impostate secondo l'andamento dei terrapieni a monte;
- raccordi tra quote non complanari nell'ambito del singolo elemento di schiera costituente l'unità edilizia, ove dette quote riguardino l'ampiezza di edificazione e siano originariamente impostate secondo l'andamento dei percorsi urbani, restando pertanto esclusi i collegamenti trasversali tra distinti elementi di schiera e la costituzione di nuovi assetti pluricellulari non originari.

O. Possibilità, in presenza di aggregazioni di schiera omogenee, di accorpare funzionalmente più unità edilizie distinte; è prescritto il rispetto delle partiture originarie delle maglie strutturali e conseguentemente delle ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo.

P. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Q. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte)

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 5 - Blocco semplice (Tipo A2)

1. Per blocco semplice (tipo A2) si intende l'unità edilizia di base preottocentesca elementare caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

- a) sistema distributivo-organizzativo: corpo di fabbrica a struttura unitaria, generalmente privo di affacci interni al volume edilizio, servito per lo più da una sola scala, a rampa unica o a più rampe;
- b) fronte di edificazione: variabile in funzione dell'estensione del lotto;
- c) profondità di edificazione: maglia semplice o doppia;
- d) altezza di edificazione: generalmente pari a due o tre piani oltre al piano terra;
- e) composizione del prospetto: più allineamenti verticali di finestre o balconi.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

D. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

E. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento o anche il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca; il mantenimento di un impianto distributivo-

organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

F. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle maglie ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

G. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

H. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

I. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

L. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera H.

M. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

N. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 6 - Palazzo (Tipo A3)

1. Per palazzo (tipo A3) si intende l'unità edilizia di base preottocentesca elementare a carattere aulico, generalmente impiantata tra i secoli XVI e XVIII, caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

- a) sistema distributivo-organizzativo: corpo di fabbrica a struttura unitaria, a maglie per lo più regolari, a fronte unico o a 'L'; sistema verticale generalmente doppio costituito da una scala aulica e da una ausiliaria; sequenza portone-androne-scala, talvolta cortile o giardino;
- b) fronte di edificazione: variabile in funzione dell'estensione e della geometria del lotto;
- c) profondità di edificazione: maglia semplice o doppia, raramente tripla;
- d) altezza di edificazione: pari a due, talvolta tre, piani, oltre al piano terra;
- e) composizione del prospetto: portone di accesso molto caratterizzato con portale in pietra fortemente modellato, generalmente in posizione eccentrica rispetto alla facciata; regolari allineamenti verticali di finestre e balconi; accessi ai vani terra con portali in pietra ad archi ribassati; presenza di elementi decorativi.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

B. Restauro o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché del prospetto di fondo e dei prospetti laterali e interni se nettamente caratterizzati, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

D. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti interni, o laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

E. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

F. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di accorpate più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

G. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

H. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di suddividere la superficie delle maglie, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto alla lettera D, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili.

I. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto alle lettere E, G e H, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

L. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

M. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli dell'unità edilizia interessata sono ammissibili

solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

N. Mantenimento, in particolare, della «scala aulica» originale, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica dell'unità edilizia interessata.

O. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

P. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alle precedenti lettere M e N.

Q. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

R. Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali del cortile pertinenziale intercluso, ove presente.

S. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Sezione II : Unità edilizie di base preottocentesche di fusione

Articolo 7 - Caratteristiche generali

1. Per unità edilizia di base preottocentesca di fusione si intende l'unità edilizia di base preottocentesca, caratterizzata da una struttura unitaria o costituita da parti interrelate e non scindibili in unità autonome, consolidatasi e seguito di processi, intervenuti in epoca preottocentesca, di aggregazione di unità edilizie di base preottocentesche elementari.

Articolo 8 - Blocco complesso (Tipo A4)

1. Per blocco complesso (tipo A4) si intende l'unità edilizia di base preottocentesca di fusione in cui l'aggregazione di unità edilizie di base preottocentesche elementari ha prodotto, nell'assetto consolidatosi, specialmente ai piani superiori, la frammistione di maglie strutturali, anche non complanari, appartenenti a configurazioni originarie distinte, oppure ha determinato rapporti tra scale e maglie servite diversi da quelli precedentemente esistenti. L'insieme può presentare modifiche delle originarie differenziazioni di prospetto, o conservare la riconoscibilità delle singole parti costitutive, nonché presentare soltanto parziali fusioni delle coperture.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti;

- a ricostituire l'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo, o ai tipi, delle unità edilizie di base preottocentesche elementari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconoscibilità dei predetti tipi.

B. Restauro o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, ovvero a ricostituire gli assetti precedenti ai processi di fusione, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

D. Conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione degli impianti distributivi-organizzativi precedenti ai processi di fusione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base preottocentesche elementari individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

E. Mantenimento, in particolare, ove l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, delle originarie differenti imposte dei solai.

F. Restauro o ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

G. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, in particolare realizzando nuovi raccordi tra gli elementi oggetto dei processi di fusione, che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti ai processi di fusione o addizione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base preottocentesche elementari individuati e schematicamente codificati, qualora essi siano attendibilmente riconoscibili.

H. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

I. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera G; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di

quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione o addizione.

L. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

M. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi delle precedenti lettere, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

N. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 9 - Palazzo di fusione (Tipo A5)

1. Per palazzo di fusione (tipo A5) si intende l'unità edilizia di base preottocentesca di fusione a carattere aulico, formatasi per lo più nei secoli XVI e XVIII, derivante dall'aggregazione di sedimi antecedentemente edificati, e ricondotti a unità attraverso processi di sostanziale rifondazione dell'assetto edilizio, caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

- a) sistema distributivo-organizzativo: corpo di fabbrica generalmente costituito da una unità edilizia principale e da una o più unità aggregate; presenza di più scale gerarchizzate, una delle quali costituita dalla scala aulica, attendibilmente riconducibili alle unità costitutive; talvolta presenza di supportico di collegamento tra i corpi di fabbrica posti in relazione nel processo di fusione;
- b) fronte di edificazione: variabile in funzione dell'estensione dei lotti rifusi;
- c) profondità di edificazione: maglia doppia o tripla, talvolta organizzata intorno a una corte;
- d) composizione del prospetto: caratterizzata alternativamente da omogeneità conseguente a un sostanziale processo di reimpianto della fabbrica, oppure da disomogeneità corrispondente alla sussistenza di originari fronti distinti, mantenuti anche a seguito della fusione delle maglie strutturali; in ogni caso allineamento verticale di finestre e balconi, nelle specifiche logiche compositive dei prospetti; forte caratterizzazione del portone con portale in pietra; presenza di elementi decorativi.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

B. Restauro o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

D. Conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

E. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera D, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

F. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera D, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

G. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera D, di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto alla lettera C, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili.

H. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto alle lettere D, F e G, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

I. Restauro o ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

L. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti..

M. Mantenimento, in particolare, della «scala aulica» originale, nella posizione in essere, se rispondente a quella descritta come caratteristica dell'unità edilizia interessata, e del suo rapporto con il corpo edilizio principale, nonché dei rapporti tra le scale ausiliarie e i corpi edilizi minori.

N. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

O. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alle precedenti lettere M e N; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti.

P. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi delle precedenti lettere, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

Q. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

R. Nelle unità edilizie localizzate nell'ambiente degli orti urbani del torrente Tufara, conservazione o ripristino, nelle forme e nelle dimensioni originarie, degli eventuali collegamenti, seminterrati o interrati, di avvicinamento alla quota del percorso d'acqua, quali elementi caratterizzanti il tipo edilizio nel proprio intrinseco rapporto con i caratteri morfologici del sito.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;

- strutture associative.
 - abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
 - attività direzionali;
 - strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
 - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
 - attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
 - strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.
- B. Esclusivamente al piano terra:
- manifatture, limitate a attività artigianali;
 - commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
 - strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Capo III : Unità edilizie di base otto–novecentesche

Articolo 10 - Definizione

1. Per unità edilizia di base otto–novecentesca si intende l'unità edilizia di base appartenente all'impianto urbano otto–novecentesco maturato sull'impianto preottocentesco o sulla linea di prima espansione a ridosso della cinta muraria. L'unità edilizia di base otto–novecentesca è conseguente a nuova edificazione otto–novecentesca su sedime libero, oppure a sostituzione di unità edilizie preesistenti, oppure a processi di ristrutturazione che hanno modificato il modello di occupazione del lotto, o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva, secondo modelli otto–novecenteschi, alterando, totalmente o parzialmente, gli elementi caratterizzanti dei tipi preottocenteschi.

Articolo 11 - Blocco di impianto (Tipo B1)

1. Per blocco di impianto (tipo B1) si intende l'unità edilizia di base otto–novecentesca conseguente a nuova edificazione otto–novecentesca su sedime libero o derivante da demolizioni, oppure a sostituzione di unità edilizie preesistenti, che ha conservato, pure subendo successive trasformazioni, i caratteri distributivi, strutturali, architettonici e compositivi propri della formazione otto–novecentesca. Essa è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

- a) sistema distributivo–organizzativo: fabbrica generalmente su quattro fronti liberi; corpo scala per lo più doppio;
- b) profondità di edificazione: maglia generalmente doppia;
- c) altezza di edificazione: due o tre piani oltre al pianoterra, con presenza di ammezzati;
- d) composizione del prospetto: soltanto parzialmente improntata alle simmetrie dei modelli ottocenteschi e pertanto anche con portone eccentrico rispetto alla partitura della facciata; allineamenti verticali di finestre e balconi; basamento a fasce orizzontali esteso fino all'altezza del portone.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

- A. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
- C. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché del prospetto di fondo e dei prospetti laterali e interni se nettamente caratterizzati, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
- D. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti interni, o laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel

contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

E. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca otto–novecentesca; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca otto–novecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

F. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di accorpere più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

G. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

H. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto alla lettera D, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili.

I. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto alle lettere E, G e H, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico–sanitari.

L. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

M. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca otto–novecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca otto–novecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

N. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

O. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti; solai; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera M.

P. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Q. Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali del cortile pertinenziale intercluso, ove presente.

R. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.

- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
 - attività direzionali;
 - strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
 - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
 - attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
 - strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.
- B. Esclusivamente al piano terra:
- manifatture, limitate a attività artigianali;
 - commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
 - strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 12 - Blocco di trasformazione (Tipo B2)

1. Per blocco di trasformazione (tipo B2) si intende l'unità edilizia di base otto–novecentesca formatasi attraverso il sostanziale utilizzo, anche con fusione, di unità edilizie preesistenti, con tendenziale riconfigurazione dei prospetti secondo modelli di partitura otto–novecenteschi, ottenuti per lo più mediante sopraelevazione o riassetto delle aperture sui fronti principali. Essa è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

- a) sistema distributivo–organizzativo: corpo di fabbrica generalmente con più corpi scala, attendibilmente riconducibili ad assetti precedenti, o costituiti da scala o scale originarie e da ulteriore sistema distributivo verticale aggiunto;
- b) fronte di edificazione: variabile in funzione della geometria del lotto precedentemente edificato;
- c) profondità di edificazione: maglia semplice o doppia, talvolta tripla;
- d) altezza di edificazione: tre, quattro, talvolta cinque piani in esito al processo di ristrutturazione; presenza di ammezzati;
- e) composizione del prospetto: caratterizzata generalmente dalla sussistenza a piano terra degli accessi di prima edificazione e, ai piani superiori, da geometrie successivamente introdotte dal processo di ristrutturazione; conseguente assenza o solo parziale presenza di partiture basamentali a fasce tipiche dei modelli ottocenteschi e chiara identificazione del piano sopraelevato.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di trasformazione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti;
- a ricostituire, anche parzialmente, l'assetto precedente ai suddetti processi.

B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili e ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di trasformazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, ovvero a ricostituire gli assetti precedenti ai processi intervenuti, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle a una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili le modifiche e i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

D. Conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di trasformazione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali

riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione degli impianti distributivi-organizzativi precedenti ai processi intervenuti.

E. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera D, di accorpate più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, potendo ognuna delle unità immobiliari essere servita da collegamenti orizzontali e verticali anche originariamente afferenti a maglie strutturali diverse da quelle costituenti l'unità edilizia come presentemente configurata.

F. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera D, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

G. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera D, di suddividere la superficie delle cellule con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto alla lettera C, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili.

H. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto alle lettere D, F e G, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

I. Restauro o ripristino degli ambienti interni, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

L. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, in particolare realizzando nuovi raccordi tra gli elementi oggetto dei processi intervenuti, che non comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ripristino dei collegamenti precedenti ai processi intervenuti.

M. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

N. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, , con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera L; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione o addizione.

O. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi delle precedenti lettere, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

P. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 13 - Blocco di trasformazione su sedimi di schiera (Tipo B3)

1. Per blocco di trasformazione su sedimi di schiera (tipo B3) si intende l'unità edilizia di base ottonevicesca di trasformazione formatasi attraverso l'utilizzo, anche con fusione, di elementi di schiera preesistenti, con tendenziale riconfigurazione dei prospetti secondo modelli di partitura ottoneviceschi, ottenuti per lo più mediante sopraelevazione o riassetto delle aperture sui fronti principali. Essa è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

a) sistema distributivo-organizzativo: corpo di fabbrica generalmente con più corpi scala, parzialmente riconducibili ad assetti precedenti, o costituiti da nuovi sistemi distributivi verticali aggiunti;

b) fronte di edificazione: pari agli elementi di schiera rifusi;

c) profondità di edificazione: maglia doppia o tripla;

d) altezza di edificazione: tre o quattro piani oltre al pianoterra;

e) composizione del prospetto: caratterizzata talvolta dalla sussistenza delle originarie partiture di schiera, monocellulari o bicellulari, riconoscibili nonostante la riorganizzazione delle maglie strutturali e dei prospetti intervenuta in esito al processo di ristrutturazione.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Le trasformazioni volte a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, potendosi invece mettere in valore aspetti dell'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo degli elementi di schiera di base preottocenteschi elementari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconoscibilità del predetto tipo.

B. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

C. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

D. Mantenimento e restauro dei prospetti, se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

E. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

F. Conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione, oppure introduzione di ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, oppure ancora ricostituzione, anche parziale, degli impianti distributivi-organizzativi precedenti ai processi di fusione, facendosi riferimento al tipo degli elementi di schiera di base preottocenteschi elementari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconoscibilità del predetto tipo.

G. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera F, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, potendo ognuna delle unità immobiliari essere servita da collegamenti orizzontali e verticali anche originariamente afferenti a maglie strutturali diverse da quelle costituenti l'unità edilizia come presentemente configurata.

H. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera F, di riorganizzare l'impianto distributivo-organizzativo dell'intera unità edilizia secondo l'assetto precedente ai processi di fusione, realizzando unità immobiliari in duplex o in triplex, a condizione che ogni unità immobiliare sia servita da un esistente accesso originario al piano terra.

I. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera F, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

L. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera F, di suddividere la superficie delle cellule con tramezzature, per la realizzazione di servizi o, compatibilmente con quanto disposto alle lettere D ed E, di stanze.

M. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto alle lettere F, I e L, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

N. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio.

O. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti. Nei casi di cui alla lettera H, ripristino dei collegamenti precedenti ai processi di fusione, facendosi riferimento al tipo degli elementi di schiera di base preottocenteschi elementari, qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconoscibilità del predetto tipo.

P. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite.

Q. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera O.

R. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario dell'unità edilizia, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

S. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Capo IV : Unità edilizie di base novecentesche

Articolo 14 - Definizione

1. Per unità edilizia di base novecentesca si intende l'unità edilizia di base appartenente all'impianto urbano novecentesco sviluppatosi a seguito del processo di nuova urbanizzazione programmata alla fine dell'ottocento e parzialmente realizzato nei primi decenni del novecento.

Articolo 15 - Blocco di isolato (Tipo C1)

1. Per blocco di isolato (tipo C1) si intende l'unità edilizia di base novecentesca formatasi in sostanziale conformità alla ripartizione originaria dei lotti edificatori. L'unità edilizia occupa per lo più una quota regolare dell'isolato ed è caratterizzata dai seguenti connotati prevalenti:

- a) sistema distributivo-organizzativo: corpo di fabbrica di forma rettangolare o a "L"; corpi scala talvolta multipli; più alloggi per piano;
- b) fronte di edificazione: corrispondente alla lunghezza dell'isolato, talvolta sottomultiplo di essa;
- c) profondità di edificazione: maglia doppia;
- d) altezza di edificazione: 4 o 5 piani oltre al pianoterra;
- e) composizione del prospetto: caratterizzata da regolarità degli allineamenti verticali di finestre; aperture paritetiche.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Mantenimento e restauro del prospetto frontale, nonché del prospetto di fondo e dei prospetti laterali e interni se nettamente caratterizzati, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

D. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti interni, o laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interesse dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

E. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca novecentesca; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca novecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

F. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di accorpare più unità immobiliari esistenti allo stesso piano, e altresì di suddividere ogni esistente unità immobiliare in due o più unità immobiliari, ma esclusivamente ove ognuna di queste ultime possa essere servita autonomamente dai collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.

G. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di specializzare cellule non frontali di ogni unità immobiliare per gli elementi di servizio, ove già non siano per ciò specializzate.

H. Possibilità, nel rispetto di quanto disposto alla lettera E, di suddividere la superficie delle cellule, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi, ovvero, compatibilmente con quanto disposto alla lettera D, di stanze, a condizione che non vengano interrotti archi, volte, affreschi, decorazioni, e simili.

I. Inserimento, o riordino, nel rispetto di quanto disposto alle lettere E, G e H, dei servizi interni, quali blocchi cucina e impianti tecnologici e igienico-sanitari.

L. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione o anche il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli dell'unità edilizia interessata sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo in epoca novecentesca; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca novecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

M. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera L.

N. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

O. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Capo V : Unità edilizie speciali preottocentesche

Articolo 16 - Definizione

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca si intende l'unità edilizia speciale appartenente all'impianto urbano preottocentesco, conservata nell'assetto originario o in quello consolidato dall'insieme delle progressive trasformazioni preottocentesche, ovvero ancora risultanti da processi di ristrutturazione successiva che non abbiano sostanzialmente modificato il modello di occupazione del lotto e che abbiano conservato i sostanziali caratteri distributivi, strutturali, architettonici e compositivi della formazione preottocentesca.

Articolo 17 - A struttura unitaria (Tipo D1)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, e pertanto dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari.
2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:
 - A. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
 - B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.
 - C. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
 - D. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
 - E. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
 - F. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
 - G. Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata, a tutti i piani in cui sia presente, ovvero documentatamente preesistente o comunque rispondente all'impianto distributivo organizzativo caratteristico del piano considerato.
 - H. Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
 - I. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
 - L. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.
 - M. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi,

nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

N. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

O. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera L.

P. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

Q. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

R. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 18 - A struttura modulare (Tipo D2)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto da prevalente pariteticità degli ambienti interni, e da sistemi distributivi orizzontali lineari, quali corridoi, porticati e simili.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

D. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

E. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegua il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

F. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

G. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti preottocenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

H. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui alla precedente lettera G, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi, in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

I. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui alla precedente lettera G, e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni altra prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

L. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

M. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, chiostri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

N. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti preottocenteschi nelle unità edilizie risultanti da successivi processi di ristrutturazione.

O. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, nei vani accessori di cui alla lettera I, ovvero esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

P. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite

Q. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera M.

R. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

S. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

T. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;

strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Articolo 19 - A impianto singolare o non ripetuto (Tipo D3)

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca a impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio ebolitano (impianto non ripetuto).

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento del volume edificato.

B. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

D. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

E. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata,

ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni delle aperture in coerenza con assetti di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammissibili solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

F. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo-organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

G. Mantenimento dell'unità dei vani, con facoltà di variarne l'organizzazione interna, di norma solamente di quelli costituenti vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, e ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

H. Restauro o ripristino degli ambienti interni.

I. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono ammissibili solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali e orizzontali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

L. Possibilità, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista, di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

M. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite

N. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera I.

O. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

P. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

Q. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
 - commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
 - strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Capo VI : Unità edilizie speciali otto–novecentesche

Articolo 20 - Definizione

1. Per unità edilizia speciale otto–novecentesca si intende l'unità edilizia speciale appartenente all'impianto urbano otto–novecentesco maturato sull'impianto preottocentesco o sulla linea di prima espansione a ridosso della cinta muraria, oppure appartenente all'impianto urbano novecentesco sviluppatosi a seguito del processo di nuova urbanizzazione programmata alla fine dell'ottocento e parzialmente realizzato nei primi decenni del novecento. L'unità edilizia speciale otto–novecentesca è conseguente, nel primo caso, a sostituzione di unità edilizie preesistenti, oppure a processi di ristrutturazione che hanno modificato il modello di occupazione del lotto, nel secondo caso, a nuova edificazione su sedime libero.

Articolo 21 - A struttura modulare (Tipo E1)

1. Per unità edilizia speciale otto–novecentesca a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale otto–novecentesca caratterizzata da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto da prevalente pariteticità degli ambienti interni, e da sistemi distributivi orizzontali lineari, quali corridoi, porticati e simili.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Le trasformazioni volte, in alternativa, a conservare l'assetto otto–novecentesco originario, oppure a recuperare, anche parzialmente, nelle unità edilizie documentatamente risultanti da processi otto–novecenteschi di ristrutturazione di unità edilizie preottocentesche, assetti preottocenteschi residui, ove ne sussistano tracce consistenti e significative.

B. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

C. Restauro e valorizzazione degli elementi architettonici originali ottocenteschi sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati, oppure ripristino degli elementi originali preottocenteschi riconoscibili e ancora sussistenti.

D. Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.

E. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'interessata

unità edilizia ottocentesca originaria, o a quella risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito.

F. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture, ove esse non corrispondano a tali logiche, oppure si persegua il recupero di assetti preottocenteschi residui, purché ne consegua una coerente logica distributiva, e solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti.

G. Conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo proprio dell'interessata unità edilizia ottocentesca originaria, o risultante dagli intervenuti processi ottocenteschi di ristrutturazione, oppure recupero, anche parziale, degli impianti distributivi-organizzativi preottocenteschi residui, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri aspetti dell'unità edilizia di cui si persegua la conservazione, oppure il recupero; il mantenimento di un impianto distributivo-organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

H. Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani; tendenziale ricostituzione del numero, dell'eventuale gerarchizzazione, e delle caratteristiche dimensionali dei suddetti vani ove siano stati alterati, con esclusione in ogni caso delle trasformazioni che accentuino lo scostamento dall'assetto originario, salva restando in ogni caso la possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti preottocenteschi nelle unità edilizie risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione.

I. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui alla precedente lettera H, diverse da quelle ivi indicate, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

L. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui alla precedente lettera H e non caratterizzanti l'unità edilizia, nonché nei vani di cui alla precedente lettera H ove oggetto di processi ottocenteschi di ristrutturazione, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

M. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio, e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

N. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e distribuzione caratteristici dell'unità edilizia interessata, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti preottocenteschi nelle unità edilizie risultanti da processi ottocenteschi di ristrutturazione; il mantenimento di elementi orizzontali di collegamento e distribuzione che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

O. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali caratteristici dell'unità edilizia interessata, oppure recupero di collegamenti verticali preottocenteschi residui; il mantenimento di collegamenti verticali che si discostino da quelli identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovecentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi caratterizzanti l'unità edilizia ancora sussistenti.

P. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui alla precedente lettera L, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

Q. Ripristino di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere.

R. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne;

solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera O; gli interventi di cui alla presente lettera non devono comportare modificazioni della posizione o della quota degli elementi strutturali originali, salvo che a fini di recupero di assetti preottocenteschi residui, e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti e aspetti di cui si persegue la conservazione oppure il recupero.

S. Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari, nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.

T. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che conseguirebbe dai recuperi di assetti preottocenteschi residui ai sensi delle precedenti lettere.

U. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici privati; studi professionali;
- strutture associative.
- abitazioni collettive, limitate a convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- attività direzionali;
- strutture per l'istruzione, esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani di consistenti dimensioni;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; queste utilizzazioni sono consentite ad esclusione del centro antico per come perimetrato dai vigenti atti amministrativi vigenti;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico, centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi.

B. Esclusivamente al piano terra:

- manifatture, limitate a attività artigianali;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali; uffici privati;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a sale da ritrovo e da gioco.

Titolo II

Le unità di spazio scoperto concluso

Capo VII : Disposizioni comuni alle unità di spazio scoperto concluso

Articolo 22 - Prescrizioni relative ai requisiti delle trasformazioni fisiche

1. Nelle unità di spazio scoperto concluso è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, e il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono ammissibili solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
2. E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.
3. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri in pietra o in mattoni, faccia a vista o intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.
4. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al comma 2 e difformi da quanto prescritto al comma 3, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo comma 3.
5. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al comma 3.
6. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro commi deve essere di norma riferita:
 - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
 - b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
 - c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciatisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.
7. La realizzazione di sistemi o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.
8. Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto concluso, nemmeno stagionale e realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

Capo VIII : Unità di spazio scoperto concluso relative a unità edilizie di base

Articolo 23 - Definizione

1. Per unità di spazio scoperto concluso relative a unità edilizie di base si intendono le unità di spazio scoperto concluso complementari alle unità edilizie di base che risultino spazialmente delimitabili in

modo autonomo rispetto ad altri spazi scoperti compresi o interclusi nell'unità edilizia di appartenenza e come tali assoggettati alla disciplina dettata per quest'ultima.

Articolo 24 - Giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base (Tipo F1)

1. Per giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base si intendono le unità di spazio scoperto concluso che abbiano concorso alla formazione dell'unità edilizia di base, sia in quanto coltivo urbano, sia in quanto giardino, strutturandone originariamente l'insieme pertinenziale, ancorché oggetto di successive trasformazioni che ne abbiano modificato i connotati produttivi o ornamentali.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire.

B. Mantenimento degli esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie.

C. Conservazione, ripristino e valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, essendo escluse le modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto necessario per la messa in sicurezza dei fondi e per l'effettuazione di operazioni colturali finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono, ovvero alla loro sistemazione a verde ornamentale.

D. Conservazione o ripristino, nei giardini, delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di giardini disegnati.

E. Conservazione, o ripristino, nei giardini e negli orti, del fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde, risarcendolo, ove necessario, con gli stessi materiali esistenti; nei casi di ricostituzione di sistemazioni complessive preesistenti il fondo dei percorsi pedonali e degli spazi di sosta non sistemati a verde deve essere realizzato con i materiali originari, con riferimento a idonea documentazione, ovvero con materiali ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi; fatto salvo il caso di ricostituzione di sistemazioni preesistenti adeguatamente documentate, restano escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo, essendo ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e per un'estensione non superiore al 20 per cento dell'unità di spazio interessata.

F. Conservazione, negli spazi prevalentemente pavimentati, della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca otto-novecentesca, ove l'unità di spazio sia pertinente a unità edilizie preottocentesche, e in ogni caso con materiali tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

G. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.

H. Possibilità di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco, e simili, purché amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

I. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza e le loro caratteristiche sono stata proprie dell'assetto originario dell'unità di spazio scoperto concluso interessata o della sua crescita organica nel tempo, ed eliminazione di ogni altro presente elemento di delimitazione perimetrale.

L. Esclusivamente nelle superfici impermeabilizzate o incolte che non risultino incluse in giardini ornamentali esistenti, o dismessi ma storicamente documentabili, realizzazione di parcheggi a raso, purché le opere necessarie a conseguire la funzionalità non contrastino con le disposizioni di cui alle precedenti lettere.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. Le utilizzazioni agricole o ornamentali integrate e complementari con quelle compatibili nell'unità edilizia di base della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.

B. Sempreché non implichi interventi in contrasto con disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili, e sempreché la riconduzione al tipo descritto della specifica unità di spazio interessata non ponga limitazioni all'utilizzo della stessa, l'utilizzazione per:

- verde pubblico e di uso pubblico.

C. Nei casi di cui alla lettera L del comma 2, l'utilizzazione per:

- parcheggi pertinenziali.

Articolo 25 - Giardini, orti e spazi pavimentati su sedime di demolizione pertinenti a unità edilizie di base (Tipo F2)

1. Per giardini, orti e spazi pavimentati su sedime di demolizione pertinenti a unità edilizie di base si intendono le unità di spazio scoperto concluso non originarie, configuratesi su sedimi precedentemente edificati che abbiano assunto nel tempo carattere complementare a unità edilizie di base.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento degli esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie.

B. Immissione di nuovi impianti vegetali, agricoli o ornamentali, anche con modifiche delle quote altimetriche, purché nel rispetto dei caratteri architettonici delle unità edilizie cui l'unità di spazio scoperto concluso afferisce.

C. Riconfigurazione degli spazi pavimentati e delle recinzioni, purché con materiali tradizionali, nonché lavorati secondo tecnologie usate nella tradizione locale.

D. Possibilità di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco e simili, purché amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. Le utilizzazioni agricole o ornamentali integrate e complementari con quelle compatibili nell'unità edilizia di base cui l'unità di spazio scoperto concluso afferisce.

B. Sempreché non implichi interventi in contrasto con disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili, l'utilizzazione per:

- verde pubblico e di uso pubblico.

Articolo 26 - Spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base (Tipo F3)

1. Per spazi residuali dell'originaria morfologia relativi all'edificazione di base si intendono le unità di spazio scoperto concluso che abbiano condizionato il processo di edificazione e che abbiano conservato i caratteri di naturalità propri del sito, rimanendo esterne alla delimitazione spaziale delle unità edilizie di base, nonché dei coltivi e dei giardini a esse complementari.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto che si intende ricostituire dell'unità di spazio scoperto.

B. Mantenimento dei connotati di naturalità, attraverso la conservazione, il ripristino e la valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, con particolare riferimento alle coltivazioni in essere, nonché ai caratteri delle sistemazioni e alle tecniche tradizionali, essendo escluse le modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto necessario per la messa in sicurezza dei fondi e per l'effettuazione di operazioni colturali finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono, ovvero alla loro sistemazione a verde ornamentale.

C. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del sito interessato o della sua crescita organica nel tempo.

D. Tutela, risanamento e stabilizzazione delle pareti naturali, dei costoni, degli eventuali manufatti di contenimento di fondi.

E. Eventuale sistemazione a verde ornamentale, restando escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo, ed essendo ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e per un'estensione non superiore al 20 per cento dell'unità di spazio interessata.

F. Realizzazione di parcheggi a raso, purché le opere necessarie a conseguire la funzionalità risultino compatibili con la tutela dei caratteri di naturalità dell'unità di spazio scoperto concluso interessata.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. Le utilizzazioni agricole o ornamentali integrate e complementari con quelle compatibili nell'unità edilizia di base cui l'unità di spazio scoperto concluso afferisce.

B. Sempreché non implichi interventi in contrasto con disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili, l'utilizzazione per:

- verde pubblico e di uso pubblico.

3. Nei casi di cui alla lettera F del comma 2, l'utilizzazione per:

- parcheggi pertinenziali.

Capo IX : Unità di spazio scoperto concluso relative a unità edilizie speciali

Articolo 27 - Definizione

1. Per unità di spazio scoperto concluso relative a unità edilizie speciali si intendono le unità di spazio scoperto concluso complementari alle unità edilizie speciali, o in quanto pertinenze storicamente integrate a un'unità edilizia speciale, o in quanto concorrenti alla sua specifica conformazione.

Articolo 28 - Chiostri, giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a struttura modulare (Tipo G1)

1. Per chiostri, giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a struttura modulare si intendono le unità di spazio scoperto concluso costituenti l'insieme degli spazi interclusi o annessi alle relative unità edilizie, che si siano configurati, in rapporto alla propria specificità e all'epoca di formazione, sul modello del cortile delimitato a prevalente sistemazione pavimentata, oppure si siano configurati sul modello del giardino claustrale, delimitato da un portico colonnato, ancorché si siano discostati dalla conformazione originaria a seguito di trasformazioni consolidate.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

B. Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottoneo-vecentesca, ove l'unità di spazio sia pertinente a unità edilizie preottocentesche, e in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

C. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe, e la conservazione o il ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di sistemazioni a verde disegnate.

D. Conservazione o ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili.

E. Inserimento o adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra disposizione.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- A. Le utilizzazioni integrate e complementari con quelle compatibili nell'unità edilizia speciale a struttura modulare della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.
- B. Utilizzazioni autonome per la fruizione collettiva a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie per la loro efficiente esplicazione non eccedano quelle ammissibili sia nell'unità di spazio scoperto concluso interessata sia nell'unità edilizia speciale a struttura modulare della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.

Articolo 29 - Giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto (Tipo G2)

1. Per giardini, cortili e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali a impianto singolare o non ripetuto si intendono le unità di spazio scoperto concluso costituenti l'insieme degli spazi interclusi o annessi alle relative unità edilizie, e come tali improntati ai medesimi caratteri di singolarità ed eccezionalità.
2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:
 - A. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.
 - B. Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Tale pavimentazione va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottoneo-secentesca, ove l'unità di spazio sia pertinente a unità edilizie preottocentesche, e in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
 - C. Mantenimento della coltivazione in essere, ove l'unità di spazio scoperto sia, anche parzialmente, sistemata a verde, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie o, eventualmente, di specie analoghe, e la conservazione o il ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, e in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di sistemazioni a verde disegnate.
 - D. Conservazione o ripristino degli elementi di arredo.
 - E. Possibilità di realizzazione di nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, esclusivamente se amovibili, e realizzati in legno, o in ferro o in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
 - F. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del complesso interessato o della sua crescita organica nel tempo.
3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
 - A. Le utilizzazioni integrate e complementari con quelle compatibili nell'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.
 - B. Utilizzazioni autonome per la fruizione collettiva, quali verde pubblico e di uso pubblico, commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, e simili, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie per la loro efficiente esplicazione non eccedano quelle ammissibili sia nell'unità di spazio scoperto concluso interessata sia nell'unità edilizia speciale a impianto singolare o non ripetuto della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.

Articolo 30 - Spazi dell'originaria morfologia relativi all'edificazione speciale (Tipo G3)

1. Per spazi dell'originaria morfologia relativi all'edificazione speciale si intendono le unità di spazio scoperto concluso, distinte da ogni altro spazio scoperto cortilivo o a giardino claustrale, configuratesi, per lo più in arboreti, e talvolta in orti, ai margini delle unità edilizie speciali a struttura modulare preottocentesche a utilizzazione conventuale, e altresì le porzioni del territorio collinare che abbiano condizionato il processo di edificazione caratterizzandosi come ambiente dei coltivi fuori delle mura.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto che si intende ricostituire dell'unità di spazio scoperto.

B. Mantenimento dei connotati di naturalità, attraverso la conservazione, il ripristino e la valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, con particolare riferimento alle coltivazioni in essere, nonché ai caratteri delle sistemazioni e alle tecniche tradizionali, essendo escluse le modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto necessario per la messa in sicurezza dei fondi e per l'effettuazione di operazioni colturali finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono, ovvero alla loro sistemazione a verde ornamentale.

C. Conservazione o ripristino di elementi di delimitazione perimetrali, ove esistenti, ovvero ove si dimostri, mediante esauriente documentazione, che la loro presenza è stata propria dell'assetto originario del sito interessato o della sua crescita organica nel tempo.

D. Tutela, risanamento e stabilizzazione delle pareti naturali, dei costoni, degli eventuali manufatti di contenimento di fondi.

E. Ove le unità di spazio scoperto concluso dell'originaria morfologia abbiano nel tempo costituito pertinenze conventuali, tendenziale ripristino dell'assetto riconoscibile, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati, ovvero, qualora non sia possibile il riconoscimento di un assetto storicamente configuratosi, impianto di verde ornamentale, con essenze coerenti con le caratteristiche vegetazionali dei siti collinari circostanti e con l'impiego di pavimentazioni permeabili.

F. Realizzazione di parcheggi a raso, purché le opere necessarie a conseguire la funzionalità risultino compatibili con la tutela dei caratteri di naturalità dell'unità di spazio scoperto concluso interessata.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. Le utilizzazioni integrate e complementari con quelle compatibili nell'unità edilizia speciale della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.

B. Utilizzazioni autonome per la fruizione collettiva, quali verde pubblico e di uso pubblico, commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, e simili, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie per la loro efficiente esplicazione non eccedano quelle ammissibili sia nell'unità di spazio scoperto concluso interessata sia nell'unità edilizia speciale della quale l'unità di spazio scoperto concluso costituisce pertinenza.

Titolo III

Altre unità di spazio

Articolo 31 - Definizione

1. Per altre unità di spazio si intendono le unità di spazio non riconducibili ad alcuna delle unità di spazio di cui alle precedenti schede.

Articolo 32 - Unità edilizia di recente formazione (Tipo H1)

1. Per unità edilizia di recente formazione si intende l'unità edilizia, sia di base che speciale, edificata nella seconda metà del 1900, e comunque entro la data di adozione del presente piano regolatore generale, su sedime libero o su sedime risultante da demolizioni.

2. Sono ammissibili, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni, le seguenti trasformazioni fisiche, che possono comprendere, in alternativa:

a) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali e orizzontali;

b) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di un'altra unità edilizia, di volume complessivo e altezza non eccedente quelli delle unità edilizie preesistenti, salvo che si dimostri l'antecedente esistenza sul medesimo sedime, in epoca preferibilmente preottocentesca, o almeno prenovecentesca, di unità edilizie aventi diverse caratteristiche volumetriche e di altezza, nel qual caso il volume complessivo e l'altezza non devono eccedere i limiti documentati di tali ultime unità edilizie;

c) la demolizione totale e la ricostruzione di un'altra unità edilizia, di volume complessivo e altezza non eccedente quelli delle unità edilizie preesistenti, su diverso sedime, ove l'unità edilizia sia stata edificata su sedime libero e il sedime di ricostruzione sia maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

3. E' compatibile ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia risultante dalle trasformazioni fisiche realizzate, purché rientranti tra le utilizzazioni compatibili negli insediamenti urbani storici.

Articolo 33 - Unità edilizia di recente trasformazione (Tipo H2)

1. Per unità edilizia di recente trasformazione si intende l'unità edilizia, sia di base che speciale, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti nella seconda metà del 1900, generalmente senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare l'equivalente di una nuova edificazione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.

2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:

A. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

B. Le trasformazioni volte, in alternativa:

a) a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di trasformazione, ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni, con esclusione di quelle che comportino variazioni degli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, e non dovendo comunque il volume complessivo e l'altezza eccedere quelli dell'unità edilizia presente;

b) a ripristinare, per quanto possibile, aspetti dell'assetto precedente ai suddetti processi, comunque conservando e mettendo in valore gli elementi originali riconoscibili e ancora sussistenti, non dovendo comunque il volume complessivo e l'altezza eccedere quelli dell'unità edilizia presente, salvo che si dimostrino diverse caratteristiche volumetriche e di altezza dell'unità edilizia preesistente, nel qual caso il volume complessivo e l'altezza non devono eccedere i limiti documentati di tale unità edilizia.

3. E' compatibile ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia risultante dalle trasformazioni fisiche realizzate, purché rientranti tra le utilizzazioni compatibili negli insediamenti urbani storici.

Articolo 34 - Ruleri o sedimi risultanti da demolizioni (Tipo I₁)

1. Per ruleri o sedimi risultanti da demolizioni si intendono le unità di spazio scoperto concluso risultanti da crolli o demolizioni di preesistenti unità edilizie.
2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:
 - A. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto che si intende costituire dell'unità di spazio scoperto.
 - B. Conservazione degli elementi e dei volumi edificati eventualmente sussistenti delle preesistenti unità edilizie.
 - C. Sistemazione a verde ornamentale.
 - D. Realizzazione di parcheggi a raso.
 - E. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ove previste dal presente piano regolatore generale.
3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
 - verde attrezzato, privato o pubblico;
 - commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
 - parcheggi, pertinenziali o di relazione;
 - attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Articolo 35 - Unità di spazio scoperto non concluse (Tipo L₁)

1. Per unità di spazio scoperto non concluse si intendono tutte le unità di spazio scoperto non delimitate, in rapporto alle proprie intrinseche caratteristiche di continuità o di connettivo, i cui sedimi, originari o conseguenti a processi di trasformazione, siano comunque ricadenti nel perimetro degli insediamenti urbani storici. Esse sono esattamente individuate nelle tavole contrassegnate con 12.qc, e comprendono:
 - le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, essendovi inclusi i manufatti costitutivi, perimetrali e comunque connessi, ove non compresi in altre unità di spazio scoperto concluso;
 - gli spazi non conclusi risultanti da processi di edificazione recente, ancorché pertinenziali di unità edilizie.
2. Sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche, nel rispetto delle appresso indicate disposizioni:
 - A. Per le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti:
 - a1 – conservazione degli impianti e dei manufatti esistenti, in quanto elementi fondativi della conformazione del tessuto storico;
 - a2 – mantenimento dei tracciati viari, con la conservazione della giacitura, delle dimensioni e delle quote di calpestio;
 - a3 – possibilità di modifiche rivolte al ripristino di assetti o tracciati originari alterati, con impiego di materiali tradizionali;
 - a4 – possibilità di trasformazioni, nonché di potenziamenti o adeguamenti previsti dalle normative di settore, del sistema dei sottoservizi; il mantenimento dei tracciati viari, con la conservazione della giacitura, delle dimensioni e delle quote di calpestio, in caso di contrasto, prevale sulle esigenze di potenziamenti o adeguamenti;
 - a5 – opere volte alla conservazione o al ripristino dei supportici, ove disposti nell'ambito di programmi di riqualificazione della viabilità pubblica, anche indipendentemente dall'effettuazione di altri interventi nelle unità edilizie di base o speciali di cui detti supportici costituiscano parti integranti;
 - a6 – realizzazione di parcheggi interrati, limitatamente al sottosuolo delle piazze appartenenti all'impianto urbano otto–novecentesco, e soltanto ove puntualmente localizzati dal presente piano regolatore generale.

B. Per le unità di spazio scoperto non concluse risultanti da processi di edificazione recente, ancorché pertinenziali di unità edilizie, trasformazioni fisiche volte a conseguire le utilizzazioni per esse consentite, con divieto di costituzione di nuovi volumi fuori terra, salvo quanto previsto dal presente piano regolatore generale per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A. Per le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti:

- mobilità meccanizzata;
- commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche.

B. Per le unità di spazio scoperto non concluse risultanti da processi di edificazione recente, ancorché pertinenziali di unità edilizie, le utilizzazioni integrate e complementari con quelle compatibili nelle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto non concluse costituiscono pertinenza, e inoltre:

- verde pubblico e di uso pubblico;
- commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
- parcheggi pertinenziali;
- parcheggi di relazione.