

# ALLEGATO n. 1: "CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE"

## 1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (categoria a)

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti.

A titolo esemplificativo sono considerati, tra gli altri, interventi di manutenzione ordinaria i seguenti:

### opere interne

- riparazione, rinnovo e sostituzione parziale o totale di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi, apparecchi sanitari e canne fumarie. Qualora gli interventi riguardino immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 430/1999 (immobili di interesse artistico e storico), vige comunque l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualsiasi genere che si intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva approvazione.

*edili*  
- opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali riparazioni, ricambi di parti, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti con le stesse caratteristiche di quelli esistenti, compreso il rifacimento e la nuova installazione di impianti idrici ed elettrici qualora la loro realizzazione non sia soggetta alla presentazione del progetto ai sensi delle leggi n° 46/90..

### opere esterne

sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che non comportano modifiche dell'aspetto esteriore degli immobili ed in particolare:

- riparazione, rinnovo e/o sostituzione parziale o totale delle finiture esterne e del manto di copertura degli edifici che non comportino il rifacimento o la sostituzione degli elementi strutturali delle coperture e non modifichino l'aspetto esteriore dei fabbricati. Qualora l'intervento sia esteso all'intero fabbricato oppure ad una porzione significativa dello stesso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere inviata apposita comunicazione al Sindaco con allegata la descrizione delle opere da realizzare ed idonea documentazione fotografica.

- sono comunque assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di grondaie, discendenti ed impermeabilizzazioni che non abbiano rilevanza estetica (guaine, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro), compresi i camini e i terminali di canne fumarie e condotti di aerazione di normale dimensione e strettamente necessari per l'uso a cui sono preposti.



## 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (categoria b)

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.

Negli edifici soggetti alla categoria d'intervento c, si osserveranno, orientativamente, le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche di cui all'allegato n. 2 delle N.T.A. del vigente P.R.G. in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio. Il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio con l'indicazione dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare. In presenza di manomissioni, dovute a interventi che abbiano comportato alterazioni dei materiali e dei colori originari, si dovrà perseguire il loro ripristino.

A titolo esemplificativo sono considerati, tra gli altri, interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:

### opere interne

- rifacimento od installazione di materiale di isolamento termico ed acustico quando comporti l'esecuzione di opere murarie.
- realizzazione di chiusure o di aperture di limitate dimensioni, senza che venga modificato il numero delle unità immobiliari esistenti.
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione e rifacimento parziale di murature.
- Demolizione e ricostruzione dei solai con il mantenimento della quota e del tipo di materiale esistenti.
- installazione, completo rifacimento, ampliamento di impianti tecnologici o interventi che comportino modifiche sostanziali degli stessi, qualora la loro realizzazione sia soggetta alla presentazione di progetto ai sensi della legislazione vigente (legge 46/90 e legge 10/91).
- refacimento od installazione di impianti di ascensore o montacarichi anche se esterni all'immobile.
- installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico, canalizzazioni e fognature.
- realizzazione di servizi igienico sanitari all'interno delle unità immobiliari esistenti.

### opere esterne

sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che comportano variazione dell'aspetto esteriore degli immobili comprese le modifiche della tipologia, del materiale e del



colore dei singoli elementi architettonici ed in particolare:

- rifacimento di coloriture e finiture esterne.
- rifacimento ed installazione di infissi esterni.
- rifacimento di cancelli, di inferriate e di recinzioni e realizzazione nei lotti di pertinenza di edifici esistenti di sistemazioni esterne.
- rifacimento di pavimenti e rivestimenti esterni.
- rifacimento del manto di copertura, compresi gli elementi strutturali, fermo restando la quota di colmo e di gronda.
- costruzione di vespai o scannafossi ed interventi nel sottosuolo senza aumento di volume e/o di superficie.
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini, etc.) con modificazione dei tipi e della forma.
- Installazione di impianti tecnologici o loro componenti all'esterno degli edifici.



### 3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (categoria c)

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici ancorchè recenti.

A titolo esemplificativo sono considerati interventi di restauro e risanamento, i seguenti:

- Realizzazione di scale interne alle unità immobiliari che non modificano le parti comuni dell'edificio.
- Accorpamento e suddivisione di unità immobiliari senza che siano alterate le parti comuni (androni, scale, pianerottoli etc.) e lo schema distributivo dell'edificio.
- Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne non strutturali con il mantenimento dello schema distributivo dell'edificio nel rispetto degli elementi strutturali esistenti che potranno subire solo limitate modifiche.
- Creazione di soppalchi.  
*Per soppalco s'intende in generale una struttura utilizzabile con almeno un lato aperto sullo spazio sottostante, finalizzata all'utilizzazione su quote diverse di un ambiente che pur restando unico ed aperto presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale. Sono comunque ammessi anche soppalchi chiusi con le caratteristiche sotto descritte. I soppalchi destinati a locali di categoria A devono avere le caratteristiche previste dall'articolo 84 del presente regolamento edilizio ed in tal caso la verifica dei requisiti d'areazione ed illuminazione deve essere operata considerando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco sia del locale medesimo su cui si affaccia. La superficie utile del soppalco non potrà essere maggiore del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare nella quale è previsto. Qualora il soppalco determini altezze interne inferiori a 2,7 mt. dei vani abitabili sottostanti, la sua superficie utile non potrà superare il 30% di quella degli stessi vani sottostanti. La porzione del locale sottostante il soppalco, non può avere altezza inferiore a 2,4 mt ad esclusione delle porzioni sottostanti soppalchi con profondità non superiori ad 1,5 mt. La realizzazione di soppalchi con altezza media superiore o uguale a due metri determina aumento di superficie utile di calpestio e pertanto incremento del carico urbanistico. Non è ammesso lo spostamento delle quote dei solai esistenti.*
- Ripristino di balconi, finestre e porte esterne ed elementi architettonici risalenti all'impianto originario dell'edificio previa dimostrazione della preesistenza con adeguata documentazione.
- Modifica ed inserimento di elementi accessori quali grigliati verticali, pannelli e muretti divisorii su balconi, logge e porticati esistenti.



- Modifica ed inserimento di nuove aperture esterne che rispettino i criteri di simmetria esistenti, che non alterino l'uniformità delle facciate e che siano volte al riordino ed alla riqualificazione delle stesse.

*Tali interventi non dovranno comunque alterare le tipologie, gli elementi architettonici e costitutivi dell'edificio originario.*

- Inserimento di lucernari nei limiti previsti dall'art. 95 del vigente Regolamento Edilizio.

- Realizzazione di pensiline in aggetto.

*Nel caso di fabbricati classificati c dalle NN.TT.A. del P.R.G., tali interventi sono ammessi solamente sui fronti interni prospettanti sui cortili. La lunghezza delle pensiline in aggetto non potrà superare per più di 0,60 ml quella dell'apertura esistente e non potrà essere maggiore della lunghezza della terrazza di cui sono a protezione. La loro sporgenza o profondità non potrà essere maggiore di ml. 1,20 e nel caso di terrazze esistenti potrà essere pari a quella della terrazza sottostante e comunque non superiore a ml. 1,40. I materiali per la loro costruzione dovranno essere compatibili con quelli del fabbricato esistente. La copertura dovrà essere preferibilmente in laterizio.*

- Realizzazione di piccole terrazze di servizio

*Nel caso di fabbricati classificati c dalle NN.TT.A. del P.R.G., tali interventi sono ammessi solamente sui fronti interni prospettanti sui cortili. Si considerano piccole terrazze quelle atte a consentire l'apertura degli infissi del vano di accesso con profondità massima di ml. 1,40. Nel caso che sulla terrazza debba essere installato l'apparecchio per il riscaldamento e/o il condizionamento la larghezza potrà essere maggiorata di ml. 0,70. Dimensioni diverse possono essere consentite solo in caso di adeguamento alle dimensioni di terrazzi già esistenti, per motivi di simmetria o uniformità dei prospetti. I parapetti e gli altri elementi accessori dovranno essere di tipologia, di materiali e di colori analoghi a quelli esistenti nell'edificio.*

*Tali interventi sono ammessi nel caso in cui rispettino i criteri di simmetria con i terrazzi preesistenti. In ogni caso non potranno avvenire in maniera casuale ma dovranno rispettare l'ordine architettonico delle facciate.*

- Chiusura logge

E' ammessa la chiusura delle logge (spazio chiuso da tre pareti verticali e due orizzontamenti) finalizzata alla ricomposizione architettonica delle facciate. Nel caso di interventi localizzati su facciate prospettanti o visibili dalla pubblica via, l'intervento sarà ammesso solo sulla base di progettazione unitaria estesa almeno ad una intera colonna di logge e tesa ad assicurare l'omogeneità architettonica dell'edificio, anche se la loro realizzazione è prevista in tempi diversi.

- Costruzione di canne fumarie esterne.

*Le canne fumarie incassate nelle facciate e rifinite con materiali e colori uguali a quelli della facciata esistente sono sempre consentite.*

*Qualora ciò non fosse possibile le canne fumarie esterne dovranno essere realizzate con finiture e colori analoghi a quelli delle facciate dell'edificio.*

*Nel caso di fabbricati classificati c dalle NN.TT.A. del P.R.G., le canne fumarie esterne sono ammesse solamente sui fronti interni non prospettanti sulla pubblica via. Negli altri edifici può essere ammessa una deroga solamente nei casi in cui tale condizione non possa essere rispettata per comprovati motivi di ordine tecnico accertati mediante relazione asseverata del progettista accompagnata da scelte progettuali che alterino nel modo minore possibile i prospetti esistenti.*



Realizzazione di camini che abbiano rilevanza estetica ed architettonica.

- Spostamento delle quote dei solai esistenti, da contenere entro 30 cm., solamente in corrispondenza dei locali di servizio (locali igienici, corridoi, cucine, ripostigli).

- Realizzazione, modifica e sostituzione di vetrine con limitate variazioni delle aperture per conformarle ad altre esistenti o per determinare simmetrie nelle facciate degli edifici.

- Sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolare pregio architettonico utilizzando materiali diversi da quelli originari.

- Modifiche alle coperture degli edifici esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nell'ambito della città antica, finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato,
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate,
- eventuali terrazze a tasca siano dotate di parapetti di altezza regolamentare contenuti entro il profilo della falda e la superficie delle stesse non superi il 20% dell'area sottostante la falda;
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.



#### 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (categoria d)

**Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.**

Tali interventi comprendono altresì:

(1) - le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali prescritti dalla normativa comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' comunque consentito l'utilizzo di materiali diversi da quelli dell'edificio esistente qualora siano volti alla riqualificazione dell'immobile ed alla sua contestualizzazione nel tessuto edilizio o nell'ambiente circostante e siano stati preventivamente concordati con i competenti uffici comunali (previo rilascio di un parere preventivo ?). Sono altresì ammesse modifiche alle dimensioni ed al posizionamento delle aperture esterne volte al riordino dell'aspetto esteriore del fabbricato e la modifica della copertura, fermo restando il mantenimento dell'altezza **IN GRONDA E AL COLMO, la pendenza della copertura** ed il volume del fabbricato originario. Sono ammesse variazioni delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, la realizzazione dei manufatti accessori o pertinenziali previsti dallo Strumento Urbanistico Comunale e dal presente Regolamento Edilizio.

- le demolizioni di volumi secondari e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

*In tali interventi dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:*

- *la sostituzione, la demolizione e/o ricostruzione siano morfologicamente e tipologicamente compatibili con il fabbricato principale;*

- *si ottenga una migliore organizzazione delle aree esterne e delle corti private o condominiali, mediante la sistemazione con superfici a verde o a spazi di sosta realizzati con materiale filtrante;*

- *sia mantenuta invariata la natura accessoria e/o pertinenziale dei manufatti sostituiti o ricostruiti. In ogni caso, con tali interventi, non è consentita la trasformazione di tali superfici accessorie in superfici utili abitabili. Tali interventi sono comunque ammessi anche per i volumi accessori o pertinenziali degli immobili con categoria d'intervento C ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.*

- *Le costruzioni accessorie o pertinenziali, compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso qualora siano collocate all'interno di aree, di corti private o condominiali e comunque sui lotti di pertinenza dello stesso edificio principale.*

*Per le zone agricole le aree di pertinenza degli edifici rurali ad uso residenziale, sono quelle individuate catastalmente.*

- Le addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi ivi comprese le pertinenze e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; in particolare rientrano tra gli interventi di

*\* Sottoscritto e speso dall'Arch. F. RIN. II AS.*



ristrutturazione edilizia e non determinano aumenti di volume, le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, qualora le unità immobiliari ne siano sprovviste e si dimostri che non sia possibile ricavarli al loro interno, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, con esclusione dell'ambito della città antica, nonché il rialzamento del sottotetto non superiore ad 80 cm., al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti "una tantum" di cui all' articolo 5, comma 3, della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 e successive modificazioni ed integrazioni. Le addizioni per i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale sono comunque ammessi anche per gli immobili con categoria d'intervento C, esclusivamente sui fronti interni prospettanti sui cortili compatibilmente con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

- Demolizione e ricostruzione di corpi o vani di limitate dimensioni facenti parte delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, che si rendono necessarie per la precarietà, fatiscenza o estraneità di tali manufatti rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, a condizione che il nuovo corpo o vano sia ricostruito nella stessa collocazione, con la medesima volumetria e con caratteristiche tipologiche, materiali e finiture tali da integrarsi con l'edificio principale.

Non sono comunque ammessi trasferimenti di volumi che determinano una diversa articolazione planivolumetrica del fabbricato.

- Modifica alle parti strutturali verticali interne con variazione dello schema distributivo delle singole unità immobiliari.

- Realizzazione di scale esterne o interne con modifica alle parti comuni.

- Modifica alle parti comuni senza alterazione delle quote degli elementi strutturali orizzontali.

- Modifica alle coperture esistenti senza variazione dell'altezza del fabbricato e delle strutture orizzontali e con una pendenza massima del 35%, nei casi di coperture a falde inclinate.

- Accorpamento, suddivisione e modifiche di unità immobiliari quando tali interventi alterino la consistenza delle parti comuni dell'edificio (androni, vani scala, pianerottoli, autorimesse collettive, etc.).

- Spostamento della quota dell' ultimo solaio per consentire l' utilizzazione dei locali sottotetto; non è ammesso lo spostamento degli altri elementi strutturali orizzontali dell'edificio.

Tali interventi, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei singoli ambiti e tessuti urbanistici per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;



- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

\* (1)



## 5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (categoria e)

**Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.**

Tali interventi comprendono altresì:

- Opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.
- Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.  
Tali interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione planivolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione dei fabbricati originari, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.  
Nel caso di interventi che riguardano la complessiva riorganizzazione del lotto e dei suoi edifici è ammessa anche la sostituzione di volumi accessori esistenti ed il loro riutilizzo anche per realizzare superfici utili abitabili.

Tali interventi, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei singoli ambiti e tessuti urbanistici per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.



## 6 – AMPLIAMENTI (categoria am)

### am1 (ex d2.1)

In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammessa la costruzione di servizi e/o di vano abitabile della misura massima complessiva di mc 75.00, in ampliamento della unità immobiliare esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni d' areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Nei soli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale, per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, terrazze, logge a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

### am 2 (ex d2.2)

In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammesso il rialzamento della copertura dell'ultimo piano anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari. Tale rialzamento potrà avvenire nella misura massima di ml 0.80 e negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui. L'unità minima d'intervento è l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

Il rialzamento non potrà interessare i sottotetti che hanno esclusiva funzione di intercapedine di isolamento (con altezza media inferiore a.....?) poste sopra l'ultimo piano del fabbricato.

### am3 (ex d3)

In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi quelli che comportano la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell' edificio fino allo svuotamento dell' involucro edilizio e quelli di ampliamento di cui ai precedenti punti am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2), semprechè non in contrasto con specifiche norme d'ambito del titolo III.

Il rialzamento della copertura del fabbricato esistente non potrà comunque superare ml 0.80, salvo casi di regolarizzazione delle coperture degli edifici.

### am4 (ex e2.1)

In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi ampliamenti orizzontali e verticali sempre in modo tale da costituire un insieme unitario e morfologicamente coerente con l' edificio esistente. La consistenza massima degli ampliamenti sarà di mc 350, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici per consistenze minori o maggiori. Detti interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2).

Gli interventi ammessi con la categoria am4 potranno essere attuati anche in deroga



ai limiti di distanze fra fabbricati previsti dall'art. 9 del D.I. n. 1444/68 qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- esista il preventivo assenso dei proprietari dei fabbricati antistanti fino ad una distanza di mt. 10, attestato tramite atto pubblico;
- siano previsti da un piano di recupero approvato, anche circoscritto al singolo edificio; dell'avvenuta adozione del piano di recupero, oltre alle forme di pubblicazione proprie degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere data notizia tramite notifica ai proprietari dei fabbricati antistanti fino ad una distanza di mt. 10.

Sono esclusi dalla possibilità di ampliamento i manufatti secondari o accessori, e comunque tutti i manufatti che a giudizio del competente ufficio comunale, per la loro consistenza o precarietà, non possono ritenersi "edifici" a tutti gli effetti.

#### **am5 (ex e2.2)**

In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammesso il rialzamento dell'ultimo piano o di parti di esso. Dette previsioni, in quanto aventi contenuti plano-volumetrici, hanno la stessa efficacia di quelle proprie dei piani particolareggiati. Il rialzamento dovrà essere realizzato sul filo delle murature esterne esistenti e consentirà la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti.

I rialzamenti non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2).

I rialzamenti previsti dalla Variante Generale, qualora siano realizzabili solo in forza della facoltà di deroga prevista dall'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, saranno ammessi solo nel caso in cui esista il preventivo assenso, mediante atto pubblico, dei proprietari dei fondi finitimi interessati.



## 7 - NUOVE COSTRUZIONI DI COMPLETAMENTO (categoria cm) (ex 2.3)

Nei lotti e nelle aree, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale, sono ammessi interventi di completamento con nuove costruzioni, compresi gli interventi unitari di cui all'art. 5.

Nei lotti singoli, non costituenti interventi unitari, in quanto assimilabili ad aree di saturazione del tessuto urbanistico esistente, si opererà per intervento diretto, in conformità alla tipologia e al volume massimo edificabile, stabiliti per il lotto dagli elaborati grafici della Variante Generale.

## 8 - DEMOLIZIONI (categoria dm) (ex 2.4)

Per gli edifici soggetti a demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria. In tutti i casi sono consentiti interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

## 9 - SIGLE

### AR

La sigla AR, associata alla categoria d'intervento, indica che il volume realizzabile mediante ampliamento potrà essere utilizzato esclusivamente per adeguare la dotazione delle autorimesse di pertinenza delle edifici esistenti.

### VDP

La sigla VDP, associata alla categoria d'intervento, indica che gli interventi previsti per gli edifici soggetti a tale prescrizione, dovranno essere effettuati in conformità alla soluzione prospettata nell'allegato 4 delle presenti N.T.A.