

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

A5

ALLEGATO 5

NORME DI ATTUAZIONE DELLE "ZONE A DI RECUPERO" E DELLE
"ZONE B DI RECUPERO" DEL PRG DEL 1980 E RELATIVE VARIANTI

OTTOBRE 2012

Stesura originale:
Dicembre 2009

Adozione:
Approvazione:
Pubblicazione:

Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13-07-2010 terminata il 14-07-2010
Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22-05-2012
BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21-11-2012



COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.

DIREZIONE DI PROGETTO PIANIFICAZIONE TESSUTO URBANO

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N° 29471 IN DATA 26.02.1980

PER LE ZONE B2 1.4, 1.5, 1.6

**MODIFICHE APPORTATE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL P.R.G. VIGENTE CON RELATIVI ALLEGATI**

con le modifiche apportate in sede di controdeduzioni alle osservazioni

marzo 2002

stesura originale: dicembre 1999

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

Art. 18 - Zone A.

1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle tavole di Piano.

2. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibilmente dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

2.1. La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

3. Forme di Intervento.

3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Recupero (P.R.) e Piani di zona ex lege n. 167/1962 (P.d.Z.) vigenti. I Piani Particolareggiati (P.P.) dovranno riguardare, di norma, ambiti estesi almeno ad un intero isolato.

3.2. Autorizzazione: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi non devono comportare modifiche alla destinazione d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

3.3. Concessione edilizia semplice: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo.

4. Indici urbanistici.

4.1. Per le nuove costruzioni la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5

TESTO PROPOSTO

Art. 18 - Zone A.

1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso specificate nelle tavole di Piano.

2. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibilmente dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

2.1. La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1.6.1939, n. 1089 e 29.6.1939, n. 1497;
- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

3. Forme di Intervento.

3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Recupero (P.R.) e Piani di zona ex lege n. 167/1962 (P.d.Z.) vigenti. I Piani Particolareggiati (P.P.) dovranno riguardare, di norma, ambiti estesi almeno ad un intero isolato.

3.2. Autorizzazione: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria. Detti interventi non devono comportare modifiche alla destinazione d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei prospetti.

3.3. Concessione edilizia semplice: per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo non diretti esclusivamente al recupero abitativo.

4. Indici urbanistici.

4.1. Per le nuove costruzioni la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

mc/mq;

4.2. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale;

4.3. Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti;

4.4. In sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente;

4.5. Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui all'art. 7.1. del D.M. 2.4. 1968, n. 1444.

5. Prescrizioni particolari.

5.1. Per le aree comprese nella presente zona, con perimetrazione grafica corrispondente a quella della zona omogenea B2 debbono essere applicate le modalità di intervento previste dal presente articolo, nonché quelle, ove più restrittive, del successivo art. 20. Non dovrà comunque essere superata la volumetria massima complessiva espressa in abitanti, la quantità minima e massima di s.l.p. realizzabile per le altre funzioni non residenziali e la quantità minima di standard prevista nell'allegato B).

5.2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi riguardanti gli immobili esistenti nell'anno 1940, accertabili sulle mappe catastali storiche dell'epoca e nell'archivio comunale dei progetti edilizi, non possono comportare alterazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti; pertanto, le altezze e le pendenze massime di cui all'art. 2 della L.R. 15 luglio 1996, n.15 come modificato dall'art. 6 della L.R. 19 novembre 1999, n.22, devono intendersi quelle esistenti.

Per tutti gli altri immobili è possibile la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde esistenti, a condizione che tali modificazioni:

- a) siano finalizzate unicamente ad assicurare i parametri di cui all'art.1 della suddetta legge regionale;
- b) siano riconosciute rispettose dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto da parte della Commissione Edilizia Integrata*.

* *Comma modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 3.2.2003.*

TESTO PROPOSTO

mc/mq;

4.2. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o ambientale;

4.3. Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti;

4.4. In sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente;

4.5. Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui all'art. 7.1. del D.M. 2.4. 1968, n. 1444.

5. Prescrizioni particolari.

5.1. Per le aree comprese nella presente zona, con perimetrazione grafica corrispondente a quella della zona omogenea B2 debbono essere applicate le modalità di intervento previste dal presente articolo, nonché quelle, ove più restrittive, del successivo art. 20. Non dovrà comunque essere superata la volumetria massima complessiva espressa in abitanti, la quantità minima e massima di s.l.p. realizzabile per le altre funzioni non residenziali e la quantità minima di standard prevista nell'allegato B).

5.2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi riguardanti gli immobili esistenti nell'anno 1940, accertabili sulle mappe catastali storiche dell'epoca e nell'archivio comunale dei progetti edilizi, non possono comportare alterazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti; pertanto, le altezze e le pendenze massime di cui all'art. 2 della L.R. 15 luglio 1996, n.15 come modificato dall'art. 6 della L.R. 19 novembre 1999, n.22, devono intendersi quelle esistenti.

Per tutti gli altri immobili è possibile la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde esistenti, a condizione che tali modificazioni:

- a) siano finalizzate unicamente ad assicurare i parametri di cui all'art.1 della suddetta legge regionale;
- b) siano riconosciute rispettose dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto da parte della Commissione Edilizia Integrata.

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

Art. 18 -bis: Zone A di recupero

1. Oggetto

1.1. "Le zone A di recupero" sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e successive modificazioni, e sono individuate da una specifica sigla, progressiva per numerazione all'interno della medesima zona di decentramento (V.1.1, V.1.2, V.2.1 etc.), e costituiscono parte della più estesa zona A; per queste zone il P.R.G.:

- a) individua e censisce i beni di rilevanza storico-artistico-architettonica meritevoli di particolare tutela e conservazione, fra cui quelli sottoposti già a vincolo monumentale;
- b) definisce specifiche modalità di intervento:
 - per i beni di rilevanza storica, artistica e testimoniale e per gli immobili che contribuiscono alla formazione di un contesto unitario di valore storico-ambientale, indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela sovraordinati;
 - per gli ambiti per i quali sono necessari interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione e riorganizzazione, di ricostruzione e di completamento del tessuto urbanistico ed architettonico;
- c) prescrive particolari norme morfologico-architettoniche per gli interventi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.

2. Elaborati

2.1. Le previsioni di P.R.G. per queste zone sono contenute in diversi elaborati con valore complementare; la lettura delle previsioni va quindi effettuata considerando:

- gli elaborati grafici, descritti al comma seguente;
- la normativa tecnica, inclusi gli allegati normativi complementari alla stessa:
 - l'allegato D, relativo all'elenco delle aree destinate a verde privato in zona di recupero;
 - l'allegato E, relativo agli indici urbanistici e altre prescrizioni, per gli ambiti soggetti a piano esecutivo perimetrati nell'elaborato grafico "Modalità di intervento";
 - l'allegato F relativo alle definizioni complementari alle voci di legenda dell'elaborato grafico "Progetto-guida";
- l'elenco dei beni di interesse storico-architettonico.

2.2. Le previsioni di P.R.G. sono illustrate dai seguenti elaborati grafici:

- tavola generale di piano "Classificazione del territorio in base a destinazioni d'uso ed a modalità d'intervento per zone omogenee" in scala 1:5000, che indica il perimetro della zona e la relativa sigla, l'azzoneamento funzionale, gli ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva, le aree a verde privato e la

TESTO PROPOSTO

Art. 18 -bis: Zone A di recupero

1. Oggetto

1.1. "Le zone A di recupero" sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e successive modificazioni, e sono individuate da una specifica sigla, progressiva per numerazione all'interno della medesima zona di decentramento (V.1.1, V.1.2, V.2.1 etc.), e costituiscono parte della più estesa zona A; per queste zone il P.R.G.:

- a) individua e censisce i beni di rilevanza storico-artistico-architettonica meritevoli di particolare tutela e conservazione, fra cui quelli sottoposti già a vincolo monumentale;
- b) definisce specifiche modalità di intervento:
 - per i beni di rilevanza storica, artistica e testimoniale e per gli immobili che contribuiscono alla formazione di un contesto unitario di valore storico-ambientale, indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela sovraordinati;
 - per gli ambiti per i quali sono necessari interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione e riorganizzazione, di ricostruzione e di completamento del tessuto urbanistico ed architettonico;
- c) prescrive particolari norme morfologico-architettoniche per gli interventi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.

2. Elaborati

2.1. Le previsioni di P.R.G. per queste zone sono contenute in diversi elaborati con valore complementare; la lettura delle previsioni va quindi effettuata considerando:

- gli elaborati grafici, descritti al comma seguente;
- la normativa tecnica, inclusi gli allegati normativi complementari alla stessa:
 - l'allegato D, relativo all'elenco delle aree destinate a verde privato in zona di recupero;
 - l'allegato E, relativo agli indici urbanistici e altre prescrizioni, per gli ambiti soggetti a piano esecutivo perimetrati nell'elaborato grafico "Modalità di intervento";
 - l'allegato F relativo alle definizioni complementari alle voci di legenda dell'elaborato grafico "Progetto-guida";
- l'elenco dei beni di interesse storico-architettonico.

2.2. Le previsioni di P.R.G. sono illustrate dai seguenti elaborati grafici:

- tavola generale di piano "Classificazione del territorio in base a destinazioni d'uso ed a modalità d'intervento per zone omogenee" in scala 1:5000, che indica il perimetro della zona e la relativa sigla, l'azzoneamento funzionale, gli ambiti

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

rete principale della mobilità;

- tavola “*Modalità d'intervento e progetto-guida*” in scala 1:1000, nella quale nel primo settore grafico sono individuati i perimetri degli ambiti assoggettati a piano esecutivo, le modalità di intervento, i beni di interesse storico e artistico, la perimetrazione delle aree a verde privato, gli azzonamenti a viabilità e i relativi allineamenti; nel secondo settore grafico sono illustrati gli obiettivi di piano e prescritte particolari norme morfologico-architettoniche.

3. Obiettivi

3.1. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione e la ricostituzione dei valori urbanistico-ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti ed emergenze ambientali, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologica dell'insieme.

3.2. Negli interventi di nuova edificazione e di recupero di interi stabili dovranno essere privilegiate soluzioni tecnologiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché al risparmio energetico, ad esempio mediante l'utilizzo delle fonti geotermiche per il riscaldamento.

4. Destinazioni d'uso

4.1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle zone funzionali specificate nella tavola generale di piano in scala 1:5000, con esclusione di tutte le attività nocive, moleste, inquinanti, pericolose e rumorose;

4.2.1. in coerenza con gli obiettivi espressi al comma 3 del presente articolo, è sempre ammesso il recupero della funzione originaria degli immobili.

4.2.2. Nel caso di opere fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio sono ammessi i cambi di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2., purché siano coerenti con la tipologia dell'edificio e non rechino pregiudizio alla conservazione ed integrità del loro carattere storico o artistico. In tutti gli altri casi le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse in sede di pianificazione esecutiva o, in subordine di concessione convenzionata, nel rispetto della normativa in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2.

4.3. Per gli ambiti assoggettati a piano esecutivo, o in subordine a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, privi di azzonamento funzionale, l'allegato E delle N.T.A. prescrive limiti minimi e massimi delle funzioni insediabili.; le funzioni principali e compatibili ivi citate fanno riferimento, per la qualificazione, alle

TESTO PROPOSTO

assoggettati a pianificazione esecutiva, le aree a verde privato e la rete principale della mobilità;

- tavola “*Modalità d'intervento e progetto-guida*” in scala 1:1000, nella quale, nel primo settore grafico, sono individuati i perimetri degli ambiti assoggettati a piano esecutivo, le modalità di intervento, i beni di interesse storico e artistico, la perimetrazione delle aree a verde privato, gli azzonamenti a viabilità e i relativi allineamenti; nel secondo settore grafico sono illustrati gli obiettivi di piano e prescritte particolari norme morfologico-architettoniche.

3. Obiettivi

3.1. Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione e la ricostituzione dei valori urbanistico-ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti ed emergenze ambientali, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologica dell'insieme.

3.2. Negli interventi di nuova edificazione e di recupero di interi stabili dovranno essere privilegiate soluzioni tecnologiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché al risparmio energetico, ad esempio mediante l'utilizzo delle fonti geotermiche per il riscaldamento.

4. Destinazioni d'uso

4.1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle zone funzionali specificate nella tavola generale di piano in scala 1:5000, con esclusione di tutte le attività nocive, moleste, inquinanti, pericolose e rumorose;

4.2.1. In coerenza con gli obiettivi espressi al comma 3 del presente articolo, è sempre ammesso il recupero della funzione originaria degli immobili.

4.2.2. Nel caso di opere fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio sono ammessi i cambi di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2., purché siano coerenti con la tipologia dell'edificio e non rechino pregiudizio alla conservazione ed integrità del loro carattere storico o artistico. In tutti gli altri casi le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse in sede di pianificazione esecutiva o, in subordine di concessione convenzionata, nel rispetto della normativa in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2.

4.3. Per gli ambiti assoggettati a piano esecutivo, o in subordine a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, privi di azzonamento funzionale, l'allegato E delle N.T.A. prescrive limiti minimi e massimi delle funzioni

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

funzioni relative alle zone funzionali di cui agli articoli del Titolo IV delle presenti norme.

4.4. Negli interventi di nuova edificazione prospettanti su vie storiche di calibro esiguo dovrà essere privilegiata la collocazione al piano terreno di funzioni non residenziali.

5. Forme d'intervento

5.1. La tavola di piano "Modalità di intervento e progetto-guida" in scala 1:1000 individua nel settore grafico "Modalità di intervento" gli ambiti soggetti a piano esecutivo, con le prescrizioni di cui all'allegato E delle presenti norme. Per ognuno di tali ambiti l'elaborato di P.R.G. indica il tipo di piano esecutivo e la relativa numerazione.

5.1.1. Per tali ambiti è altresì consentito di procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame di cui al successivo comma 9.3, nel rispetto delle condizioni di cui al comma seguente.

5.1.2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) della L. 457/78 e in attuazione degli "ambiti di riorganizzazione urbanistica", individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, la convenzione garantisce inoltre il concorso ai fabbisogni urbanizzativi, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni.

Nei casi di ricorso a concessione edilizia convenzionata, gli interventi devono essere disciplinati da un'unica convenzione estesa all'intero ambito assoggettato a piano esecutivo.

Nel caso di ambiti suddivisi in più unità di intervento, gli interventi edilizi relativi alle unità, potranno essere oggetto di singole concessioni edilizie convenzionate, se coordinate da una preventiva convenzione-quadro, estesa all'intero ambito soggetto a piano, atta a garantire sia la soluzione planivolumetrica unitaria prevista, che la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.2. La stessa tavola di piano "Modalità d'intervento e progetto-guida" nel settore grafico "Modalità d'intervento" prescrive per ogni immobile, coerentemente con gli obiettivi indicati, specifiche modalità d'intervento:

a) per gli immobili classificati come "complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco" sono consentiti esclusivamente gli interventi di opere interne, manutenzione straordinaria e restauro anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3 e 4.2.1.;

b) per gli immobili classificati come "giardini storici" sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro volti alla conservazione ed al ripristino dei

TESTO PROPOSTO

insediabili.; le funzioni principali e compatibili ivi citate fanno riferimento, per la qualificazione, alle funzioni relative, alle zone funzionali, di cui agli articoli del Titolo IV delle presenti norme.

4.4. Negli interventi di nuova edificazione prospettanti su vie storiche di calibro esiguo dovrà essere privilegiata la collocazione al piano terreno di funzioni non residenziali.

5. Forme d'intervento

5.1. La tavola di piano "Modalità di intervento e progetto-guida" in scala 1:1000 individua, nel settore grafico "Modalità di intervento", gli ambiti soggetti a piano esecutivo, con le prescrizioni di cui all'allegato E delle presenti norme. Per ognuno di tali ambiti l'elaborato di P.R.G. indica il tipo di piano esecutivo e la relativa numerazione.

5.1.1. Per tali ambiti è altresì consentito di procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame di cui al successivo comma 9.3, nel rispetto delle condizioni di cui al comma seguente.

5.1.2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) della L. 457/78 e in attuazione degli "ambiti di riorganizzazione urbanistica", individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, la convenzione garantisce inoltre il concorso ai fabbisogni urbanizzativi, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni.

Nei casi di ricorso a concessione edilizia convenzionata, gli interventi devono essere disciplinati da un'unica convenzione estesa all'intero ambito assoggettato a piano esecutivo.

Nel caso di ambiti suddivisi in più unità di intervento, gli interventi edilizi relativi alle unità, potranno essere oggetto di singole concessioni edilizie convenzionate, se coordinate da una preventiva convenzione-quadro, estesa all'intero ambito soggetto a piano, atta a garantire sia la soluzione planivolumetrica unitaria prevista, che la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.2. La stessa tavola di piano "Modalità d'intervento e progetto-guida", nel settore grafico "Modalità d'intervento", prescrive per ogni immobile, coerentemente con gli obiettivi indicati, specifiche modalità d'intervento:

a) per gli immobili classificati come "complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco" sono consentiti esclusivamente gli interventi di opere interne, manutenzione straordinaria e restauro anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3 e 4.2.1.;

b) per gli immobili classificati come "giardini storici" sono consentiti esclusivamente gli

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

caratteri ambientali, con riferimento sia agli elementi di disegno e di arredo, sia alla sistemazione del verde e delle alberature;

c) per gli immobili classificati come “*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*” e “*tessuto edilizio con valore storico-testimoniale*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con cambio d’uso, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.

Gli interventi consentiti alle lettere precedenti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, quali:

- caratteristiche materiche e costruttive in considerazione della rarità e dell’interesse storico-tecnologico relativamente all’epoca di costruzione dell’immobile;
- caratteristiche compositive e materiche delle facciate (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- unitarietà della tipologia edilizia e coerenza del sistema architettonico, compositivo, distributivo, dei materiali e delle finiture;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all’art. 18-ter, comma 2. delle presenti norme.

d) per gli immobili classificati come “*immobili con elementi di valore ambientale*” sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo anche con cambio d’uso;
- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio anche con cambio d’uso;

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quali:

- le caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- la presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere

TESTO PROPOSTO

interventi di manutenzione straordinaria e di restauro volti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri ambientali, con riferimento, sia agli elementi di disegno e di arredo, sia alla sistemazione del verde e delle alberature;

c) per gli immobili classificati come “*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*” e “*tessuto edilizio con valore storico-testimoniale*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche con cambio d’uso, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.

Gli interventi consentiti alle lettere precedenti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, quali:

- caratteristiche materiche e costruttive in considerazione della rarità e dell’interesse storico-tecnologico relativamente all’epoca di costruzione dell’immobile;
- caratteristiche compositive e materiche delle facciate (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- unitarietà della tipologia edilizia e coerenza del sistema architettonico, compositivo, distributivo, dei materiali e delle finiture;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all’art. 18-ter, comma 2. delle presenti norme.

d) per gli immobili classificati come “*immobili con elementi di valore ambientale*” sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui ai commi 3. e 4.2.1.:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo anche con cambio d’uso;
- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio anche con cambio d’uso;

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici, che costituiscono specifico valore in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quali:

- le caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- la presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, loggiati e balconi, affreschi, edicole e

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 18-ter delle presenti norme.

e) per tutti gli altri immobili sono consentiti:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1 del Regolamento Edilizio anche con cambio d'uso;

- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punti 3.2 e 3.3 del Regolamento Edilizio, di nuova edificazione con procedura di piano esecutivo o, in subordine, con concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame ai sensi del comma 9.3. del presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida";

- interventi di ristrutturazione urbanistica con procedura di piano esecutivo.

5.2.1. Per gli immobili di cui ai precedenti punti a) e c) gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi non possono comportare alterazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti; pertanto le altezze e le pendenze massime di cui all'art 2 della L.R. 15 luglio 1996, n.15 come modificato dall'art. 6 della L.R. 19 novembre 1999, n.22, devono intendersi quelle esistenti .

Per tutti gli altri immobili è possibile la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde esistenti, a condizione che tali modificazioni:

a) siano finalizzate unicamente ad assicurare i parametri di cui all'art.1 della suddetta legge regionale;

b) riguardino edifici costruiti dopo il 1940, accertabili sulle mappe catastali storiche dell'epoca e nell'archivio comunale dei progetti edilizi;

a) siano riconosciute rispettose dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto da parte della Commissione Edilizia Integrata*.

* *Comma modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 3.2.2003.*

TESTO PROPOSTO

decorazioni.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 18-ter delle presenti norme.

e) per tutti gli altri immobili sono consentiti:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1 del Regolamento Edilizio anche con cambio d'uso;

- interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punti 3.2 e 3.3 del Regolamento Edilizio, di nuova edificazione con procedura di piano esecutivo o, in subordine con concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame ai sensi del comma 9.3. del presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida";

- interventi di ristrutturazione urbanistica con procedura di piano esecutivo.

5.2.1. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno essere vagliati dalla Commissione Edilizia e rispettare le seguenti condizioni:

- **gli interventi sulle coperture devono essere condotti nel rispetto dei rapporti originali tra facciate e coperture, considerando l'intero edificio in modo coerente, senza quindi costituire consistente alterazione degli elementi architettonici e del loro rapporto con il contesto, in particolare:**

a) **dovranno essere mantenute le linee di pendenza, altezza di colmo ed imposta del tetto, il più possibile fedeli a quelle originarie;**

b) **dovranno, di preferenza, essere riproposte le partiture delle facciate esistenti, rispettandone le proporzioni;**

c) **le dimensioni delle aperture non potranno essere superiori a quella delle aperture esistenti sulla facciata;**

d) **non potranno essere recuperati tetti a falda costruiti sopra i lastrici solari.**

5.2.1.1 Per gli edifici classificati come:

- **complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;**

- **complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;**

- **complessi edilizi con valore storico-testimoniale;**

- **immobili con elementi di valore ambientale;**

- **immobili con valore ambientale,**

il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

5.3. Per le aree individuate nella tavola di piano “*Modalità di intervento e progetto-guida*” nel settore grafico “*Modalità d’intervento*” come “*aree a verde privato*”, che non sviluppano edificabilità, si applica la normativa di cui all’Art. 29 delle presenti N.T.A.

6. Indici

6.1. Per le nuove costruzioni su lotti liberi inedificati fin dalla data del 1888 (data della cartografia di prima levatura dell’Istituto Geografico Militare Italiano) la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media degli isolati oggetto dell’intervento e di quelli contermini omogenei per caratteristiche tipologico-architettoniche e comunque i 5 mc/mq.

6.2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ivi comprese le trasformazioni conservative volte a mantenere o a ricostituire i valori di cui al precedente comma 3., la densità edilizia deve tenere conto di quella preesistente e documentata, senza computare le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico o ambientale. Si intendono come trasformazioni conservative anche quelle volte a ricostruire parti di isolato precedentemente edificate, parzialmente o interamente demolite.

6.3. Per gli ambiti assoggettati a piano esecutivo e, in subordine, a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, individuati nella tavola “*Modalità di intervento e progetto-guida*”, i limiti massimi di edificabilità sono fissati nell’allegato E delle presenti norme.

7. Standard

7.1. Per ogni ambito di ristrutturazione urbanistica o individuato dalla tipologia “a” nell’allegato E delle presenti norme, assoggettato a piano esecutivo o in subordine a concessione edilizia convenzionata, sono dovute complessivamente le seguenti quote di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico:

a) per le funzioni residenziali, commerciali,

TESTO PROPOSTO

potrà comportare modifiche delle altezze di colmo, d’imposta e delle linee di pendenza delle coperture a falde.

5.2.1.2 Su conforme parere della Commissione Edilizia Integrata da esperti in materia ambientale potranno essere adottate soluzioni innovative anche non conformi alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, a condizione che siano giustificate da elevata qualità progettuale e riconosciute fedeli ai caratteri architettonici intrinseci dell’immobile e di quelli ambientali del contesto.

[...]

5.2.1.3 Le suddette prescrizioni operano quale limite d’altezza ai sensi dell’art. 64 L.R. 12/2005.

5.3. Per le aree individuate nella tavola di piano “*Modalità di intervento e progetto-guida*” nel settore grafico “*Modalità d’intervento*” come “*aree a verde privato*”, che non sviluppano edificabilità, si applica la normativa di cui all’Art. 29 delle presenti N.T.A.

6. Indici

6.1. Per le nuove costruzioni su lotti liberi inedificati fin dalla data del 1888 (data della cartografia di prima levatura dell’Istituto Geografico Militare Italiano) la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media degli isolati oggetto dell’intervento e di quelli contermini omogenei per caratteristiche tipologico-architettoniche e comunque i 5 mc/mq.

6.2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ivi comprese le trasformazioni conservative volte a mantenere o a ricostituire i valori di cui al precedente comma 3., la densità edilizia deve tenere conto di quella preesistente e documentata, senza computare le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico o ambientale. Si intendono come trasformazioni conservative anche quelle volte a ricostruire parti di isolato precedentemente edificate, parzialmente o interamente demolite.

6.3. Per gli ambiti assoggettati a piano esecutivo e, in subordine, a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, individuati nella tavola “*Modalità di intervento e progetto-guida*”, i limiti massimi di edificabilità sono fissati nell’allegato E delle presenti norme.

7. Standard

7.1. Per ogni ambito di ristrutturazione urbanistica o individuato dalla tipologia “a” nell’allegato E delle presenti norme, assoggettato a piano esecutivo o in subordine a concessione

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

direzionali, alberghiere e terziarie una quota pari all'80% della s.l.p. complessiva, ferme restando le altre prescrizioni di legge in materia di strutture commerciali;

b) per le funzioni produttive una quota pari al 10% della s.l.p. destinata a tale attività.

Le quantità sopra indicate dovranno essere reperite in loco secondo le indicazioni e dimensioni progettuali rappresentate negli elaborati di variante; qualora non reperibili in loco, o nelle immediate vicinanze, esse potranno essere monetizzate, per le funzioni residenziali, con riferimento ai parametri di monetizzazione delle aree; per le funzioni non residenziali, potrà essere prevista la corresponsione di contributi alternativi alla cessione delle aree o delle opere previste dal piano esecutivo, finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, aggiuntive a quelle già azionate.

8. Progetto guida

8.1. Il settore grafico "Progetto-guida" della tavola "Modalità di intervento e progetto-guida" illustra gli obiettivi qualitativi di piano, individuando i principali elementi costitutivi e di disegno della struttura urbana da mantenere e da tracciare, e indica precisi assetti formali rispondenti alle finalità perseguite, da cui derivano le prescrizioni contenute nel settore grafico "Modalità di intervento".

8.2. I progetti devono contenere la dimostrazione puntuale della rispondenza agli obiettivi indicati e della conformità al disegno di progetto qualora precisamente definito, nei margini di flessibilità consentiti dalla possibilità interpretativa delle indicazioni progettuali fornite, quando non univocamente riconducibili ad un assetto formale.

8.3. Nell'allegato F alle presenti norme vengono fornite le definizioni relative al significato delle voci sintetiche della legenda.

9. Prescrizioni e procedure particolari

9.1. Le prescrizioni di cui ai commi 5.1., 5.2. e 8., hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto e valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva o di concessione convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

9.1.1. Per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, qualora il progetto proposto necessiti modalità di intervento o scelte morfologico-architettoniche differenti, la procedura obbligatoria sarà quella del ricorso al piano esecutivo, che dovrà adeguatamente motivare ed illustrare come l'intervento, cogliendo gli obiettivi di cui al comma 3., risulti migliorativo delle scelte indicate nella tavola "Modalità d'intervento e progetto-guida".

TESTO PROPOSTO

edilizia convenzionata, sono dovute complessivamente le seguenti quote di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico:

a) per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali, alberghiere e terziarie una quota pari all'80% della s.l.p. complessiva, ferme restando le altre prescrizioni di legge in materia di strutture commerciali;

b) per le funzioni produttive una quota pari al 10% della s.l.p. destinata a tale attività.

Le quantità sopra indicate dovranno essere reperite in loco secondo le indicazioni e dimensioni progettuali rappresentate negli elaborati di variante; qualora non reperibili in loco, o nelle immediate vicinanze, esse potranno essere monetizzate, per le funzioni residenziali, con riferimento ai parametri di monetizzazione delle aree; per le funzioni non residenziali, per le funzioni non residenziali, potrà essere prevista la corresponsione di contributi alternativi alla cessione delle aree o delle opere previste dal piano esecutivo, finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, aggiuntive a quelle già azionate.

8. Progetto guida

8.1. Il settore grafico "Progetto-guida" della tavola "Modalità di intervento e progetto-guida" illustra gli obiettivi qualitativi di piano, individuando i principali elementi costitutivi e di disegno della struttura urbana da mantenere e da tracciare, e indica precisi assetti formali rispondenti alle finalità perseguite, da cui derivano le prescrizioni contenute nel settore grafico "Modalità di intervento".

8.2. I progetti devono contenere la dimostrazione puntuale della rispondenza agli obiettivi indicati e della conformità al disegno di progetto qualora precisamente definito, nei margini di flessibilità consentiti dalla possibilità interpretativa delle indicazioni progettuali fornite, quando non univocamente riconducibili ad un assetto formale.

8.3. Nell'allegato F alle presenti norme vengono fornite le definizioni relative al significato delle voci sintetiche della legenda.

9. Prescrizioni e procedure particolari

9.1. Le prescrizioni di cui ai commi 5.1., 5.2. e 8., hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto e valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva o di concessione convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

9.1.1. Per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, qualora il progetto proposto necessiti modalità di intervento o scelte morfologico-architettoniche differenti, la procedura obbligatoria sarà quella del ricorso al piano esecutivo, che dovrà adeguatamente motivare ed illustrare come l'intervento, cogliendo gli obiettivi

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

9.1.2. Le modifiche dei rapporti percentuali fra funzioni di cui ai commi 4.1 e 4.3., che comportino incremento della dotazione di standard, sono possibili qualora venga garantito, nelle forme previste, il reperimento della dotazione aggiuntiva di standard indotta dalla nuova ripartizione funzionale, e ferma restando l'esclusione delle funzioni non ammesse.

9.2. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali negli ambiti caratterizzati dalla presenza di rischio archeologico non si applicano le disposizioni di cui all'art. 58 delle presenti norme, restando dovuto quanto prescritto dall'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

9.3. L'istanza di poter procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici in luogo del piano esecutivo dovrà essere presentata come richiesta di pre-esame circa la conformità agli obiettivi di P.R.G. sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo le modalità d'intervento previste.

Art. 18 -ter: Criteri per la verifica della presenza di valori storici, architettonici e testimoniali

1. La verifica della presenza dei valori storici architettonici e testimoniali degli immobili avviene attraverso l'accertamento di una o più delle seguenti caratteristiche:

- continuità con il contesto insediativo storico in relazione ad elementi quali la tipologia insediativa, gli allineamenti e giaciture, le altezze, i ritmi di facciata, i materiali, le finiture ed i colori, le relazioni con edifici monumentali e con emergenze storiche, architettoniche ed ambientali;
- epoca di costruzione dell'edificio in data anteriore al 1855/57;
- unitarietà della tipologia edilizia e di caratteristiche quali il sistema architettonico compositivo, distributivo, decorativo, dei materiali e delle finiture;
- valore del progettista dell'edificio, riconosciuto dalla cultura architettonica;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

2. L'accertamento delle caratteristiche di valore deve essere accompagnato da idonea documentazione, quale:

- documentazione fotografica ed iconografica;
- documentazione storico-cartografica;
- relazione descrittiva.

TESTO PROPOSTO

di cui al comma 3., risulti migliorativo delle scelte indicate nella tavola "Modalità d'intervento e progetto-guida".

9.1.2. Le modifiche dei rapporti percentuali fra funzioni di cui ai commi 4.1 e 4.3, che comportino incremento della dotazione di standard, sono possibili qualora venga garantito, nelle forme previste, il reperimento della dotazione aggiuntiva di standard indotta dalla nuova ripartizione funzionale, e ferma restando l'esclusione delle funzioni non ammesse.

9.2. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali negli ambiti caratterizzati dalla presenza di rischio archeologico non si applicano le disposizioni di cui all'art. 58 delle presenti norme, restando dovuto quanto prescritto dall'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

9.3. L'istanza di poter procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici in luogo del piano esecutivo dovrà essere presentata come richiesta di pre-esame circa la conformità agli obiettivi di P.R.G. sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo le modalità d'intervento previste.

Art. 18 -ter: Criteri per la verifica della presenza di valori storici, architettonici e testimoniali

1. La verifica della presenza dei valori storici architettonici e testimoniali degli immobili avviene attraverso l'accertamento di una o più delle seguenti caratteristiche:

- continuità con il contesto insediativo storico in relazione ad elementi quali la tipologia insediativa, gli allineamenti e giaciture, le altezze, i ritmi di facciata, i materiali, le finiture ed i colori, le relazioni con edifici monumentali e con emergenze storiche, architettoniche ed ambientali;
- epoca di costruzione dell'edificio in data anteriore al 1855/57;
- unitarietà della tipologia edilizia e di caratteristiche quali il sistema architettonico compositivo, distributivo, decorativo, dei materiali e delle finiture;
- valore dell'architettura dell'immobile riscontrabile dai testi di cultura architettonica;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

2. L'accertamento delle caratteristiche di valore deve essere accompagnato da idonea documentazione, quale:

- documentazione fotografica ed iconografica;
- documentazione storico-cartografica;

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 50
DEL 26.03.2001.**

TESTO PROPOSTO

Nota: il testo allegato riporta la normativa per la zona A della Variante Generale, approvata nel 1980, che dovrà essere rivista alla luce della Legge 11.3.2005, n. 12.

- relazione descrittiva.



COMUNE DI MILANO

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO.

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TESSUTO URBANO

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N° 29471 IN DATA 26.02.1980

PER LE ZONE OMOGENEE B2

1.9 1.10 1.11 1.13 1.16 1.17
4.4 4.7 4.8 4.9 4.10 10.6
14.2 14.4 14.7 14.8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
E RELATIVI ALLEGATI

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

Art. 19-bis: Zone B di Recupero

1. Oggetto

1.1. Le "Zone B di Recupero" individuate da una specifica sigla, progressiva per numerazione all'interno della medesima zona di decentramento (R.1.1, R.1.2, R.2.1 etc.), sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e successive modificazioni, e costituiscono zona omogenea B ai sensi dell'art.2 lett. B) del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Gli interventi edilizi in queste zone sono finalizzati al completamento o alla riorganizzazione dei tessuti edilizi ed urbanistici, al migliore utilizzo delle strutture edilizie esistenti, al risanamento edilizio ed ambientale, nel rispetto dei valori storico-ambientali, architettonici e testimoniali presenti.

Per queste zone il P.R.G.:

- a) individua e censisce i beni di rilevanza storico-artistica e ambientale meritevoli di particolare tutela e conservazione, fra cui quelli già sottoposti a vincolo monumentale;
- b) definisce specifiche modalità di intervento:
 - per i beni di rilevanza storico-artistica, testimoniale e ambientale, e per gli immobili che contribuiscono alla formazione di un contesto unitario di valore storico o ambientale, indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela sovraordinati;
 - per gli ambiti per i quali sono necessari interventi di ricostruzione, di completamento e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione o riorganizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- c) prescrive particolari norme morfologico-architettoniche per gli interventi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- d) definisce le potenzialità edificatorie delle aree attraverso destinazioni funzionali e indici edificatori, o specifiche quote di s.l.p. massima edificabile, sulla base di criteri di equità e di corretto inserimento urbanistico-edilizio nei tessuti preesistenti.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

Articolo 19-bis: Zone B di Recupero

1. Oggetto

1.1. Le "Zone B di Recupero", individuate da una specifica sigla, progressiva per numerazione all'interno della medesima zona di decentramento (R.1.1, R.1.2, R.2.1 etc.), sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 e successive modificazioni.

Gli interventi edilizi in queste zone sono finalizzati al completamento o alla riorganizzazione dei tessuti edilizi ed urbanistici, al migliore utilizzo delle strutture edilizie esistenti, al risanamento edilizio ed ambientale, nel rispetto dei valori storico-ambientali, architettonici e testimoniali presenti.

Per queste zone il P.R.G.:

- a) individua e censisce i beni di rilevanza storico-artistica e ambientale meritevoli di particolare tutela e conservazione, fra cui quelli già sottoposti a vincolo monumentale;
- b) individua e valorizza attraverso specifiche modalità e tipologie d'intervento, come definite al successivo comma 5, i beni di rilevanza storico-artistica, testimoniale e ambientale, e gli immobili che contribuiscono alla formazione di un contesto unitario di valore storico o ambientale, indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela sovraordinati;
- c) definisce specifiche modalità e tipologie d'intervento, come specificate al successivo comma 5, per gli ambiti per i quali sono necessari interventi di ricostruzione, di completamento e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione o riorganizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- d) prescrive particolari norme morfologico architettoniche per gli interventi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- e) definisce le potenzialità edificatorie delle aree attraverso destinazioni funzionali e indici edificatori, o specifiche quote di s.l.p. massima edificabile, sulla base di criteri di equità e di corretto inserimento urbanistico edilizio nei tessuti preesistenti, come specificate al successivo comma 6.

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

2. Elaborati

2.1. Le previsioni di P.R.G. per queste zone sono contenute in diversi elaborati con valore complementare; la lettura delle previsioni va quindi effettuata considerando:

- gli elaborati grafici, descritti al comma seguente;
- la normativa tecnica, inclusi gli allegati normativi complementari alla stessa;
- l'allegato D, relativo all'elenco delle aree destinate a verde privato in zona di recupero";
- l'allegato E, relativo agli indici urbanistici e altre prescrizioni per gli ambiti perimetrati nell'elaborato grafico "Modalità di intervento";
- l'allegato F relativo alle definizioni complementari alle voci di legenda dell'elaborato grafico "Progetto-guida";
- l'elenco dei beni di interesse storico-architettonico.

2.2. Le previsioni di P.R.G. sono illustrate dai seguenti elaborati grafici:

- tavola generale di piano "*Classificazione del territorio in base a destinazioni d'uso ed a modalità d'intervento per zone omogenee*" in scala 1:5000, che indica il perimetro della zona e la relativa sigla, l'azzoneamento funzionale, le aree a verde privato e la rete principale della mobilità; gli ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva o ad altre prescrizioni particolari con riferimento alla tavola "*Modalità di intervento e progetto-guida*",
- tavola "*Modalità di intervento e progetto-guida*" in scala 1:1000, nella quale, nel primo settore grafico, sono individuati i perimetri degli ambiti assoggettati a piano esecutivo, i perimetri degli ambiti di completamento o riorganizzazione edilizia, soggetti a Concessione Edilizia convenzionata o semplice, numerati e per i quali l'allegato E delle presenti norme definisce specifiche prescrizioni; le ulteriori modalità di intervento, dal restauro alla nuova edificazione, i beni di interesse storico e artistico, la perimetrazione delle aree a verde privato; nel secondo settore grafico sono illustrati gli obiettivi di piano e prescritte particolari norme morfologico-architettoniche.

3. Obiettivi

3.1. Ogni intervento deve avere per scopo la riqualificazione dei tessuti urbanistici esistenti attraverso:

- la conservazione dei valori urbanistico-ambientali, desumibili dal significato storico

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

2. Elaborati

2.1. Le previsioni di P.R.G. per queste zone sono contenute in diversi elaborati con valore complementare; la lettura delle previsioni va quindi effettuata considerando:

- gli elaborati grafici, descritti al comma seguente;
- la normativa tecnica, inclusi gli allegati normativi complementari alla stessa;
- l'allegato D, relativo all'elenco delle aree destinate a verde privato in zona di recupero;
- l'allegato E, relativo agli indici urbanistici e altre prescrizioni per gli ambiti perimetrati nell'elaborato grafico "Modalità di intervento";
- l'allegato F, relativo alle definizioni complementari alle voci di legenda dell'elaborato grafico "Progetto-guida";
- l'elenco dei beni di interesse storico-architettonico.

2.2. Le previsioni di P.R.G. sono illustrate dai seguenti elaborati grafici:

a) tavola generale di piano in scala 1:5000, che indica il perimetro della zona e la relativa sigla, l'azzoneamento funzionale, le aree a verde privato e la rete principale della mobilità;

b) tavola "Modalità di intervento e progetto-guida" in scala 1:1000, nella quale, nel primo settore grafico, sono individuati i perimetri degli ambiti assoggettati a piano esecutivo, i perimetri degli ambiti di completamento o riorganizzazione edilizia, soggetti a permesso di costruire convenzionato o semplice, numerati e per i quali l'allegato E definisce specifiche prescrizioni, le ulteriori modalità di intervento, dal restauro alla nuova edificazione, i beni di interesse storico e artistico, la perimetrazione delle aree a verde privato. Nel secondo settore grafico sono illustrati gli obiettivi di piano e prescritte particolari norme morfologico-architettoniche.

3. Obiettivi

3.1. Ogni intervento deve avere per scopo la riqualificazione dei tessuti urbanistici esistenti attraverso:

- la conservazione dei valori urbanistico-ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti ed emergenze ambientali, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologica dell'insieme;

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti ed emergenze ambientali, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologica dell'insieme;

- il recupero, il risanamento, la ricostruzione, il completamento o la riorganizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico esistente, nel rispetto delle caratteristiche morfologico-ambientali del contesto.

3.2. Negli interventi di nuova edificazione e di recupero di interi stabili dovranno essere privilegiate soluzioni tecnologiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché al risparmio energetico, ad esempio mediante l'utilizzo delle fonti geotermiche per il riscaldamento.

4. Destinazioni d'uso

4.1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle zone funzionali specificate nella tavola generale di piano in scala 1:5000, con esclusione di tutte le attività nocive, moleste, inquinanti, pericolose e rumorose.

4.2. Nel caso di opere fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio sono ammessi i cambi di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2., purché siano coerenti con la tipologia dell'edificio e non rechino pregiudizio alla conservazione ed integrità del loro carattere storico o artistico. In tutti gli altri casi le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse in sede di pianificazione esecutiva o, in subordine di concessione convenzionata, nel rispetto della normativa in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2.

4.3. Per gli ambiti in cui nella tavola generale di piano in scala 1:5000 non è indicato l'azzoneamento funzionale, l'allegato E delle presenti norme prescrive limiti minimi e massimi delle funzioni insediabili; le funzioni principali e compatibili ivi citate fanno riferimento, per la qualificazione, alle funzioni relative alle zone funzionali di cui agli articoli del Titolo IV delle presenti norme.

4.4.. Negli interventi di nuova edificazione prospettanti su vie storiche di calibro esiguo dovrà essere privilegiata la collocazione al piano terreno di funzioni non residenziali.

5. Forme d'intervento

5.1. La tavola di piano "Modalità di intervento e progetto-guida" in scala 1:1000 individua nel settore grafico "Modalità di intervento":

- gli ambiti soggetti a piano esecutivo, con le eventuali unità minime di intervento;
- gli ambiti soggetti a concessione edilizia

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

- il recupero, il risanamento, la ricostruzione, il completamento o la riorganizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico esistente, nel rispetto delle caratteristiche morfologico ambientali del contesto.

3.2. Negli interventi di nuova edificazione e di recupero di interi stabili dovranno essere privilegiate soluzioni tecnologiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, nonché al risparmio energetico, ad esempio mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

4. Destinazioni d'uso

4.1. In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso specificate nella tavola generale di piano in scala 1:5000 di cui alla lettera a) del comma 2.2 che precede, relative alle singole zone B di recupero. Sono consentite modifiche delle destinazioni d'uso indicate nella tavola generale di piano in scala 1:5000, con l'esclusione di tutte le attività nocive, moleste, inquinanti, pericolose e rumorose.

4.2. I cambi di destinazione d'uso per gli edifici esistenti sono, altresì, ammessi nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto al successivo comma 9.1.2., purché siano coerenti con la tipologia dell'edificio e non rechino pregiudizio alla conservazione ed integrità del loro carattere storico o artistico. Per l'insediamento di funzioni commerciali devono essere rispettate le normative vigenti in materia.

4.3. Per gli ambiti in cui nella tavola generale di piano in scala 1:5000 non è indicato l'azzoneamento funzionale, l'allegato E prescrive limiti minimi e massimi delle funzioni insediabili; le funzioni principali e compatibili ivi citate fanno riferimento, per la qualificazione, alle funzioni relative alle zone funzionali di cui agli articoli del Titolo IV delle presenti norme.

4.4. Negli interventi di nuova edificazione prospettanti su vie storiche di calibro esiguo dovrà essere privilegiata la collocazione al piano terreno di funzioni non residenziali.

5. Forme d'intervento

5.1. La tavola di piano "Modalità di intervento e progetto-guida" in scala 1:1000 individua nel settore grafico "Modalità di intervento":

- gli ambiti soggetti a piano esecutivo, con le eventuali unità minime di intervento;
- gli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- gli ambiti soggetti a permesso di costruire con prescrizioni specifiche;
- la numerazione degli ambiti;

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

convenzionata;

- gli ambiti soggetti a concessione edilizia con prescrizioni specifiche;
- la numerazione degli ambiti;
- le modalità di intervento per i singoli immobili.

5.2. Gli ambiti perimetrati e numerati, vengono attuati nel rispetto delle prescrizioni specifiche espresse all'allegato E delle presenti norme.

5.3. Per ogni ambito soggetto a piano esecutivo l'elaborato di P.R.G. indica il tipo di piano esecutivo e la relativa numerazione. Per tali ambiti è altresì consentito di procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame di cui al successivo 9.3 nel rispetto delle condizioni di cui al comma seguente.

5.3.1. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, lett. e) della L. 457/78 e in attuazione degli "ambiti di riorganizzazione urbanistica", individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, la convenzione garantisce inoltre il concorso ai fabbisogni urbanizzativi, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni.

Nei casi di ricorso a concessione edilizia convenzionata gli interventi devono essere disciplinati da un'unica convenzione estesa all'intero ambito assoggettato a piano esecutivo.

Nel caso di ambiti suddivisi in più unità di intervento, gli interventi edilizi relativi alle unità, potranno essere oggetto di singole concessioni edilizie convenzionate, se coordinate da una preventiva convenzione-quadro, estesa all'intero ambito soggetto a piano, atta a garantire sia la soluzione planivolumetrica unitaria prevista, che la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.4. Negli ambiti soggetti a "Concessione edilizia convenzionata", la convenzione deve riguardare i soli aspetti progettuali e planivolumetrici, al fine di perseguire una soluzione planivolumetrica unitaria, che garantisca sia l'ottimale inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale che il coordinamento degli interventi, deve inoltre attuare gli obiettivi e le indicazioni progettuali espressi nel settore grafico "Progetto-guida" della stessa tavola.

La convenzione deve riguardare l'intero ambito perimetrato e, in caso interessi più proprietà costituisce atto preventivo necessario a garantire il coordinamento progettuale delle singole unità che, in tal caso, possono attuarsi autonomamente.

5.5. La tavola di piano "Modalità di intervento e progetto-guida" nel settore grafico "Modalità di intervento" prescrive inoltre per ogni immobile, coerentemente con gli obiettivi indicati, specifiche

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

- le tipologie di intervento edilizio per i singoli immobili.

5.2. Gli ambiti perimetrati e numerati, vengono attuati nel rispetto delle prescrizioni specifiche espresse all'allegato E.

5.3. Per ogni ambito soggetto a piano esecutivo l'elaborato di P.R.G. indica il tipo di piano esecutivo e la relativa numerazione. Per tali ambiti è altresì consentito di procedere mediante permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame di cui al successivo 9.3 nel rispetto delle condizioni di cui al comma seguente.

5.3.1. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/2005 e in attuazione degli "ambiti di riorganizzazione urbanistica", individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, la convenzione garantisce inoltre il concorso ai fabbisogni urbanizzativi, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

Nei casi di ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva relativi ad un'unica proprietà il ricorso a permesso di costruire convenzionato deve essere disciplinato da un'unica convenzione estesa all'intero ambito assoggettato a piano esecutivo.

Nel caso di ambiti suddivisi in più proprietà, gli interventi edilizi relativi alle singole proprietà, potranno essere oggetto di singoli permessi di costruire convenzionati, rilasciati a seguito di preventiva convenzione-quadro, estesa all'intero ambito soggetto a piano, atta a garantire, sia la soluzione planivolumetrica unitaria prevista, che la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.4. Negli ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato, la convenzione deve riguardare gli aspetti progettuali e planivolumetrici e l'eventuale concorso ai fabbisogni urbanizzativi, al fine di perseguire una soluzione planivolumetrica unitaria, che garantisca sia l'ottimale inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale che il coordinamento degli interventi, deve inoltre attuare gli obiettivi e le indicazioni progettuali espressi nel settore grafico "Progetto-guida" della stessa tavola.

La convenzione deve riguardare l'intero ambito perimetrato e, in caso interessi più proprietà costituisce atto preventivo necessario a garantire il coordinamento progettuale delle singole unità che, in tal caso, possono attuarsi autonomamente.

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

modalità d'intervento:

a) per gli immobili classificati come “*complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3;

b) per gli immobili classificati come “*giardini storici*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro volti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri ambientali, con riferimento sia agli elementi di disegno e di arredo, sia alla sistemazione

del verde e delle alberature; in queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche in sottosuolo;

c) per gli immobili classificati come “*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*” e “*tessuto edilizio con valore storico-testimoniale*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3..

Gli interventi consentiti alle lettere precedenti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, quali:

- caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- unitarietà della tipologia edilizia e coerenza del sistema architettonico, compositivo, distributivo, dei materiali e delle finiture;
- caratteristiche materiche e costruttive in considerazione della rarità e dell'interesse storico-tecnologico relativamente all'epoca di costruzione dell'immobile;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 19-ter delle presenti norme.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

5.5. La tavola di piano “*Modalità di intervento e Progetto-guida*” nel settore grafico “*Modalità di intervento*” prescrive inoltre per ogni immobile, coerentemente con gli obiettivi indicati, specifiche tipologie d'intervento edilizio:

a) per gli immobili classificati come “*complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro anche con cambio d'uso, nel rispetto degli obiettivi di cui al comma 3;

b) per gli immobili classificati come “*giardini storici*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro volti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri ambientali, con riferimento sia agli elementi di disegno e di arredo, sia alla sistemazione del verde e delle alberature; in queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione, anche in sottosuolo;

c) per gli immobili classificati come “*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*” e “*tessuto edilizio con valore storico testimoniale*” sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche con cambio d'uso, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3.

Gli interventi consentiti alle lettere precedenti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, quali:

- caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- unitarietà della tipologia edilizia e coerenza del sistema architettonico, compositivo, distributivo, dei materiali e delle finiture;
- caratteristiche materiche e costruttive in considerazione della rarità e dell'interesse storico-tecnologico relativamente all'epoca di costruzione dell'immobile;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, scale e androni, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni, murature ed altri elementi strutturali.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 19-ter delle presenti norme.

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

d) per gli immobili classificati come “*immobili con elementi di valore ambientale*” sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio, anche con cambio d'uso;

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quali:

- le caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- presenza di singoli elementi di valore storico-architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni.

A tal fine il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla documentazione specificatamente richiesta all'art. 19-ter delle presenti norme.

e) per gli immobili classificati come “*immobili con valore ambientale*” sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.1.e 3.2 del R.E., anche con cambio d'uso;

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare la tipologia insediativa preesistente in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti.

f) per tutti gli altri immobili sono consentiti:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui all'Art. 66 punto 3.1. del Regolamento Edilizio, anche con cambio d'uso;

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

I progetti che prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione riguardanti immobili classificati come tessuto edilizio con valore storico testimoniale potranno essere assentiti solo previo parere favorevole del Settore Urbanistico che ha curato lo studio di classificazione degli immobili e della Commissione edilizia integrata da esperti in materia ambientale, a condizione che siano giustificati da elevata qualità progettuale e abbiano relazione con il contesto ambientale in cui sono inseriti.

d) per gli immobili classificati come “*immobili con elementi di valore ambientale*” sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, anche con cambio d'uso.

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quali:

- le caratteristiche compositive e materiche delle facciate e delle coperture (ritmi, materiali, finiture, colori) in continuità con il contesto insediativo storico;
- la presenza di singoli elementi di valore storico architettonico quali colonnati, volte, lesene e capitelli, loggiati e balconi, affreschi, edicole e decorazioni.

Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare la tipologia insediativa preesistente in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti. Dove è ammessa demolizione anche parziale degli edifici esistenti, la ricostruzione dovrà mantenersi entro il profilo preesistente, intendendo con profilo il contorno dell'edificio comprensivo di tutte le sue parti, dalla quota di spiccatto al colmo del tetto, e nel rispetto delle volumetrie esistenti.

e) per gli immobili classificati come “*immobili con valore ambientale*” sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime, della sagoma e delle caratteristiche tipologiche preesistenti, anche con cambio d'uso. Gli interventi consentiti dovranno tendere a preservare e valorizzare la tipologia insediativa preesistente in relazione al contesto ambientale in cui gli immobili sono inseriti.

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

- interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche storiche e ambientali del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida";
- interventi di ristrutturazione urbanistica con procedura di piano esecutivo o, in subordine, con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 della L.1150/42 e successive modificazioni, previo pre-esame ai sensi del comma 9.4. del presente articolo, atta a garantire il concorso ai fabbisogni urbanizzativi e il rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida".

5.5.1. Negli ambiti compresi in "Aree di salvaguardia ambientale" di cui all'art. 50 delle presenti norme gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 66 punto 3.2. e 3.3. del Regolamento Edilizio sono attuati con procedura di piano esecutivo o, in subordine, con concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame ai sensi del comma 9.3. del presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida".

5.5.2. Per gli immobili di cui alle lettere a) e c) del comma precedente, gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi non possono comportare alterazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti; pertanto le altezze e le pendenze massime di cui all'art 2 della L.R. 15 luglio 1996, n.15, e successive modifiche e integrazioni, devono intendersi quelle esistenti.

Per tutti gli altri immobili è possibile la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde esistenti, a condizione che tali modificazioni siano finalizzate unicamente ad assicurare i parametri di cui all'art.1 della suddetta legge regionale, nel rispetto dei caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

Dove è ammessa demolizione anche parziale degli edifici esistenti, la ricostruzione dovrà mantenersi entro il profilo preesistente, intendendo con profilo il contorno dell'edificio comprensivo di tutte le sue parti, dalla quota di spiccatto al colmo del tetto, e nel rispetto delle volumetrie esistenti.

f) per tutti gli altri immobili sono consentiti:

- interventi di opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, anche con cambio d'uso;

- interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche storiche e ambientali del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida";

- interventi di ristrutturazione urbanistica con procedura di piano esecutivo o, in subordine, con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, previo pre-esame ai sensi del comma 9.3. del presente articolo, atta a garantire il concorso ai fabbisogni urbanizzativi e il rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida".

5.5.1. Negli ambiti compresi in "Aree di salvaguardia ambientale" di cui all'art. 50 delle presenti norme gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono attuati con permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, previo pre-esame ai sensi del comma 9.3. del presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche edilizio-urbanistiche del contesto e di tutte le prescrizioni particolari contenute nel settore grafico "Progetto-guida". Le disposizioni speciali per le zone B di recupero (R.1.1, R.1.2, R.2.1 etc.) ricomprese nell'ambito di "Aree di salvaguardia ambientale", contenute nel presente comma, prevalgono su quelle dell'art. 50 delle NTA del PRG vigente.

5.5.2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno essere vagliati dalla Commissione Edilizia e rispettare le seguenti condizioni:

- gli interventi sulle coperture devono essere condotti nel rispetto dei rapporti originali tra facciate e coperture, considerando l'intero edificio

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

5.5.3. Per le aree individuate nella tavola di piano "*Modalità di intervento e progetto-guida*" nel settore grafico "*Modalità di intervento*" come "*aree a verde privato*", che non sviluppano edificabilità, si applica la normativa di cui all'art.29 delle presenti norme.

6. Indici

6.1. Nelle "Zone B di Recupero" si applicano gli indici urbanistici prescritti per le zone B1, ad esclusione dei casi in cui venga definito un diverso limite di edificabilità, come precisato al successivo comma 6.2.

6.2. Limiti massimi di edificabilità diversi da quelli prescritti per le zone B1 sono definiti nell'allegato E delle presenti norme per specifici ambiti perimetrati e numerati nella tavola "*Modalità di intervento e progetto-guida*", nel settore grafico "*Modalità di intervento*", in relazione a determinate necessità di completamento urbanistico e di corretto inserimento nel contesto edificato e ambientale.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

in modo coerente, senza quindi costituire consistente alterazione degli elementi architettonici e del loro rapporto con il contesto, in particolare:

a) dovranno essere mantenute le linee di pendenza, altezza di colmo ed imposta del tetto il più possibile fedeli a quelle originarie;

b) dovranno, di preferenza, essere riproposte le partiture delle facciate esistenti rispettandone le proporzioni.

5.5.2.1 Per gli edifici classificati come:

-complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;

- complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;

-complessi edilizi con valore storico-testimoniale;

- immobili con elementi di valore ambientale;

- immobili con valore ambientale;

il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non potrà comportare modifiche delle altezze di colmo, di imposta e delle linee di pendenza delle coperture a falde.

5.5.2.2. Su conforme parere della Commissione Edilizia comunale integrata da esperti in materia ambientale potranno essere adottate soluzioni innovative anche non conformi alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, a condizione che siano giustificate da elevata qualità progettuale e riconosciute fedeli ai caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto.

5.5.2.3. Le suddette prescrizioni operano quale limite d'altezza ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005.

5.5.3. Per le aree individuate nella tavola di piano "*Modalità di intervento e progetto-guida*" nel settore grafico "*Modalità di intervento*" come "*aree a verde privato*", che non sviluppano edificabilità, si applica la normativa di cui all'art.29 delle presenti norme.

6. Indici

6.1. Nelle "Zone B di Recupero" si applicano gli indici urbanistici prescritti per le zone B1, ad esclusione dei casi in cui venga definito un diverso limite di edificabilità, come precisato al successivo comma 6.2.

6.2. I casi in cui sono previsti limiti minimi e massimi di edificabilità diversi da quelli prescritti per le zone B1, compresi tra 1 mc/mq e 5 mc/mq

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

6.3. Per gli immobili individuati come “*complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco*”, “*giardini storici*” e “*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*” l’edificabilità massima consentita è quella esistente, ad eccezione dei casi in cui nel settore grafico “*Progetto-guida*” e all’allegato E delle presenti norme siano previsti interventi di “Completamento edilizio per la riqualificazione dell’edificio storico esistente” o di “Riqualificazione di edificio storico con parziale aumento della s.l.p. all’interno dell’edificio esistente”. In tal caso gli interventi si attuano nel rispetto dei limiti di edificabilità massima come definiti ai precedenti punti 6.1 e 6.2., e pertanto, le modalità a restauro e risanamento conservativo specificate per i singoli immobili individuano la natura e l’obiettivo dell’intervento conservativo relativamente agli stessi.

7. Standard

7.1. Per ogni ambito di ristrutturazione urbanistica o individuato dalla tipologia “a” nell’allegato E delle presenti norme, assoggettato a piano esecutivo o in subordine a concessione convenzionata, sono dovute complessivamente le seguenti quote di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico:

- a) per le funzioni residenziali, commerciali, direzionali, alberghiere e terziarie una quota pari all’80% della s.l.p. complessiva, fermo restando le altre prescrizioni di legge in materia di strutture commerciali;
- b) per le funzioni industriali e artigianali una quota pari al 10% della s.l.p. destinata a tale attività.

Le quantità sopra indicate dovranno essere reperite in loco secondo le indicazioni e le dimensioni progettuali rappresentate negli elaborati di piano; qualora non reperibili in loco, o nelle immediate vicinanze, esse potranno essere monetizzate, per le sole funzioni residenziali, con riferimento ai parametri di monetizzazione delle aree. Per le funzioni non residenziali, potrà essere prevista la corresponsione di contributi alternativi alla cessione delle aree o delle opere previste dal piano esecutivo, finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico aggiuntive a quelle già azionate.

8. Progetto-guida

8.1. Il settore grafico “*Progetto-guida*” della tavola “*Modalità di intervento e progetto-guida*” illustra gli obiettivi qualitativi di piano, individuando i principali elementi costitutivi e di disegno della struttura urbana da mantenere e da tracciare, e indica precisi assetti formali rispondenti alle finalità perseguite, da cui derivano le prescrizioni contenute nel settore grafico “*Modalità di intervento*”.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

o pari ai volumi esistenti, sono definiti nell’allegato E per specifici ambiti perimetrati e numerati nella tavola “*Modalità di intervento e progetto-guida*”, nel settore grafico “*Modalità di intervento*”, in relazione a determinate necessità di completamento urbanistico e di corretto inserimento nel contesto edificato e ambientale.

6.2.1. Nelle aree indicate, in allegato “E” delle presenti norme, quali: “*ambito di riorganizzazione urbanistica, già ad uso artigianale, industriale, commerciale o misto, che comporta il ridisegno dei lotti e/o un significativo completamento delle urbanizzazioni*” e individuate dalla tipologia “a.a”, l’indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,65 mq/mq, può essere incrementato di 0,10 mq/mq in presenza di una quota di edilizia residenziale in locazione e/o convenzionata e/o pubblica di almeno il 50% della s.l.p. residenziale, che a sua volta non dovrà essere inferiore al 50% della s.l.p. totale.

6.3. Per gli immobili individuati come “*complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco*”, “*giardini storici*” e “*complessi edilizi con valore architettonico intrinseco*” l’edificabilità massima consentita è quella esistente, ad eccezione dei casi in cui nel settore grafico “*Progetto-guida*” e all’allegato E delle presenti norme siano previsti interventi di “Completamento edilizio per la riqualificazione dell’edificio storico esistente” o di “Riqualificazione di edificio storico con parziale aumento della s.l.p. all’interno dell’edificio esistente”. In tal caso gli interventi si attuano nel rispetto dei limiti di edificabilità massima come definiti ai precedenti punti 6.1 e 6.2., e pertanto, le modalità a restauro e risanamento conservativo specificate per i singoli immobili individuano la natura e l’obiettivo dell’intervento conservativo relativamente agli stessi.

7. Standard e Opere di urbanizzazione

7.1. Per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati dalla tipologia “a” nell’allegato E, assoggettato a piano esecutivo o in subordine a permesso di costruire convenzionato, sono dovute unicamente le quote di aree per opere di urbanizzazione previste nell’allegato E.

8. Progetto-guida

8.1. Il settore grafico “*Progetto-guida*” della tavola “*Modalità di intervento e progetto-guida*” illustra gli obiettivi qualitativi di piano, individuando i principali elementi costitutivi e di disegno della struttura urbana da mantenere e da tracciare, e indica precisi assetti formali rispondenti alle finalità perseguite, da cui

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

8.2. I progetti devono contenere la dimostrazione puntuale della rispondenza agli obiettivi indicati e della conformità al disegno di progetto qualora precisamente definito, nei margini di flessibilità consentiti dalla possibilità interpretativa delle indicazioni progettuali fornite, quando non univocamente riconducibili ad un assetto formale.

8.3. Nell'allegato F alle presenti norme vengono fornite le definizioni relative al significato delle voci sintetiche della legenda; queste definizioni costituiscono dettaglio esplicativo a complemento delle voci di legenda.

9. Prescrizioni e procedure particolari

9.1. Le prescrizioni di cui ai commi 5.1., 5.2., 5.5. e 8., hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto e valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva o di concessione convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

9.1.1. Per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, qualora il progetto proposto necessiti modalità di intervento o scelte morfologico-architettoniche differenti, la procedura obbligatoria sarà quella del ricorso al piano esecutivo, che dovrà adeguatamente motivare ed illustrare come l'intervento, cogliendo gli obiettivi di cui al comma 3., risulti migliorativo delle scelte indicate nella tavola "Modalità d'intervento e progetto-guida".

9.1.2. Le modifiche dei rapporti percentuali fra funzioni di cui ai commi 4.1 e 4.3., che comportino incremento della dotazione di standard, sono possibili qualora venga garantito, nelle forme previste, il reperimento della dotazione aggiuntiva di standard indotta dalla nuova ripartizione funzionale, e ferma restando l'esclusione delle funzioni non ammesse.

9.2. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali negli ambiti caratterizzati dalla presenza di rischio archeologico non si applicano le disposizioni di cui all'art. 58 delle presenti norme, restando dovuto quanto prescritto dall'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

9.3. L'istanza di poter procedere mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici in luogo del piano esecutivo dovrà essere presentata come richiesta di pre-esame circa la conformità agli obiettivi di P.R.G. sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo le modalità d'intervento previste.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

derivano le prescrizioni contenute nel settore grafico "Modalità di intervento".

8.2. I progetti devono contenere la dimostrazione puntuale della rispondenza agli obiettivi indicati e della conformità al disegno di progetto qualora precisamente definito, nei margini di flessibilità consentiti dalla possibilità interpretativa delle indicazioni progettuali fornite, quando non univocamente riconducibili ad un assetto formale.

8.3. Nell'allegato F alle presenti norme vengono fornite le definizioni relative al significato delle voci sintetiche della legenda; queste definizioni costituiscono dettaglio esplicativo a complemento delle voci di legenda.

9. Prescrizioni e procedure particolari

9.1. Le prescrizioni di cui ai commi 5.1., 5.2., 5.5. e 8., hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto e valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva o di permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

9.1.1. Per gli ambiti di ristrutturazione urbanistica individuati dalla tipologia "a" nell'allegato E delle presenti norme, qualora il progetto proposto necessiti modalità di intervento o scelte morfologico-architettoniche differenti, la procedura obbligatoria sarà quella del ricorso al piano esecutivo, che dovrà adeguatamente motivare ed illustrare come l'intervento, cogliendo gli obiettivi di cui al comma 3 del presente articolo, risulti migliorativo delle scelte indicate nella tavola "Modalità d'intervento e progetto-guida".

9.1.2. Le modifiche dei rapporti percentuali fra funzioni di cui ai commi 4.1 e 4.3., che comportino incremento della dotazione di standard, sono possibili qualora venga garantito, nelle forme previste, il reperimento della dotazione aggiuntiva di standard indotta dalla nuova ripartizione funzionale e ferma restando l'esclusione delle funzioni non ammesse.

9.2. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali negli ambiti caratterizzati dalla presenza di rischio archeologico non si applicano le disposizioni di cui all'art. 58 delle presenti norme, restando dovuto quanto prescritto dall'art. 41-sexies della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

9.3. L'istanza di poter procedere mediante

**TESTO ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n.7 DEL 10-02-2003**

10. Zone A di recupero.

Per le "zone A di recupero" individuate nella cartografia di piano con la sigla "V.1.1, V.1.2, V.2.1 etc." si applica l'art. 18-bis delle presenti norme(*).

Art. 19-ter: Criteri per la verifica della presenza di valori storici, architettonici e testimoniali

Ai fini della verifica della presenza dei valori storici, architettonici e testimoniali degli immobili si applica l'art. 18-ter delle presenti norme (*).

(*) Gli articoli 18-bis e 18-ter delle n.t.a. sono stati introdotti con la Variante al P.R.G. vigente riguardante le zone A/B2 1.4, 1.5, 1.6, adottata dal C.C. con le deliberazioni n.50 del 26.03.01 e n.37 del 22.03.01, e il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.L.n.21 del 21 e 23 maggio 2001; con deliberazione n. 4 del 3/2/2003 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni relative a detta Variante.

**TESTO APPROVATO CON
DELIBERAZIONE
di C.C. n. 33 del 06-03-06**

permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici in luogo del piano esecutivo dovrà essere presentata come richiesta di pre-esame circa la conformità agli obiettivi di P.R.G. sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo le modalità d'intervento previste dal "Progetto Guida".

10. Zone A di recupero

Per le "zone A di recupero" individuate nella cartografia di piano con la sigla "V.1.1, V.1.2, V.2.1 etc." si applica l'art. 18-bis delle presenti norme (*).

11. Convenzionamento s.l.p. residenziale.

Nelle zone di recupero individuate dagli articoli 18 bis, 19 bis e 20 delle presenti norme, nei casi d'interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia e urbanistica che comportino una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a 10.000 metri quadri, di cui almeno il 50% a destinazione residenziale, dovrà essere convenzionata ai sensi del Titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni, una quota della superficie lorda di pavimento residenziale secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 4.12.2000 n° 134(*).

Art. 19-ter: Criteri per la verifica della presenza di valori storici, architettonici e testimoniali.

Ai fini della verifica della presenza dei valori storici, architettonici e testimoniali degli immobili si applica l'art. 18-ter delle presenti norme (*).

(*) Gli articoli 18-bis e 18-ter delle n.t.a. sono stati introdotti con la Variante al P.R.G. vigente riguardante le zone A/B2 1.4, 1.5, 1.6, adottata dal C.C. con le deliberazioni n.50 del 26.03.01 e n.37 del 22.03.01, e il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.L. n.21 del 21 e 23 maggio 2001; con deliberazione n. 4 del 3/2/2003 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni relative a detta Variante.

