



CITTA' DI PALERMO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

P3b *SCHEDA - NORMA*

interventi sugli immobili classificati come "Netto Storico"

Norme tecniche di attuazione

Adeguate al D.Dir. 558/02, di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione

Assessorato all'Urbanistica - Avv. Mario MILONE

Il Dirigente del Servizio II Formazione Strumenti Urbanistici – Arch. Vincenzo POLIZZI

Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO

Titolo I°

NORME GENERALI

Art. 1

Finalità della scheda norma

1. Finalità delle presenti norme è la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio classificato “netto storico” negli elaborati della Variante Generale in scala 1:5.000 e, ove possibile, il ripristino delle configurazioni originarie dei manufatti e dei contesti; al contempo l'adeguamento degli immobili alle odierne esigenze abitative e di uso compatibile con la struttura tipologica degli edifici.

Art. 2

Manufatti interessati dalle norme

1. Le presenti Norme di Attuazione si applicano a tutti gli edifici classificati come “Netto Storico” dalla Variante Generale, indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A1, suddivisi in residenziali e non residenziali, a loro volta suddivisi nelle categorie tipologiche di appartenenza; in particolare le tipologie residenziali sono differenziate per colore, mentre le non residenziali riportano una lettera a cui corrisponde la specifica tipologia edilizia.

Art. 3

Valori ed effetti della scheda norma

1. Le presenti norme tecniche per gli immobili facenti parte della scheda norma, integrano le Norme di Attuazione del piano .

Art. 4

Elaborati della scheda norma

1. La presente scheda norma è costituita dai seguenti elaborati:
 - a) Cartografia di progetto in scala 1 : 5.000, tavole “P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002”, con la individuazione del patrimonio edilizio storico, classificato in base alle diverse tipologie edilizie di riferimento, rispetto alle quali determinare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso compatibili.
 - b) Elaborato- P3b Norme Tecniche di Attuazione - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come “Netto Storico” — Adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione
 - c) Elaborato P2b1 - Elenco Netto Storico
 - d) Elaborato P2b2 - Elenco Verde Storico

Titolo II° Attuazione

Art. 5 Interventi

1. Gli interventi si riferiscono alle unità tipologiche individuate nella scheda norma e possono riguardare singole unità immobiliari e/o un'intera unità edilizia, parti di essa o anche estendersi a porzioni di unità edilizie adiacenti funzionalmente collegate fra loro.
2. Quando il progetto edilizio non impegna una porzione edilizia funzionalmente autonoma (unità edilizia) dovrà essere redatto un elaborato esplicativo che relazioni la porzione di immobile oggetto dell'intervento alla restante parte dell'unità edilizia in modo da dimostrare la congruenza.

Art. 6 Modalità d'intervento

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della L.N. 457/78, e nell'art. 20 della L.R. 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.
2. In relazione alla natura dell'intervento e al campo di applicazione essi sono classificati come segue:
Interventi di manutenzione
Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le tipologie di edifici e comprendono:
 - manutenzione ordinaria (art. 7)
 - manutenzione straordinaria (art. 8)Interventi su unità tipologiche o parti di esse
Gli interventi su unità tipologiche, o parti di esse, sono insieme sistematici di opere appartenenti a tutte le categorie e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono:
 - restauro (art. 9)
 - ripristino (art. 10)
 - ristrutturazione (art. 11)
 - demolizione (art. 15)
 - ricostruzione (art. 16)

Art. 7 Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o di rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.
3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 - la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie;
 - il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;
 - la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione, o la destinazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
 - la sostituzione di infissi interni, grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Art. 8

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla distribuzione interna, alle destinazioni d'uso e al numero di unità immobiliari. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.
3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (cfr. L.N. 457/78):
 - il rifacimento totale degli intonaci esterni;
 - il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
 - il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
 - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
 - la realizzazioni di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;
 - il rifacimento con gli stessi materiali degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, etc..
4. In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture antiche, di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione, e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.
5. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche dell'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedono, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").

Art. 9

Restauro

1. Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare, nell'edificio considerato, l'assetto distributivo originario, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o ad un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
2. Tali interventi sono costituiti da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità tipologica nel rispetto dei suoi elementi formali e strutturali, delle sue caratteristiche tipologiche e delle attuali destinazioni d'uso, o comunque di altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio che possono comportare anche la parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio, la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, leggere variazioni della quota d'imposta dei solai interni.
3. Nel caso di una unità tipologica che ha subito alterazioni o superfetazioni, gli interventi di restauro devono essere finalizzati alla eliminazione di tali alterazioni e/o superfetazioni per ricondurre il manufatto alla sua originaria configurazione.
4. Nel caso di irreversibile trasformazione dell'assetto originario, è consentito il ripristino delle parti mancanti, secondo le modalità del ripristino filologico di cui al successivo art.10.
5. Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della L.R. n°37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

Art. 10

Ripristino Filologico

1. Gli interventi di ripristino filologico sono finalizzati alla ricostruzione dell'edificio preesistente, già demolito totalmente o parzialmente, o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ripristino richiedono concessione onerosa, dovuta per il solo costo di costruzione.
3. Tutte le superfetazioni eventualmente esistenti all'interno dell'area di sedime dell'edificio ed incompatibili con una corretta ricostruzione dello stesso, devono essere demolite.
4. Il ripristino filologico interessa gli edifici di cui esiste una documentazione completa -formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici recenti, etc.- quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica.
5. L'intervento di ripristino deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

Art. 11

Ristrutturazione Edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche totalmente diverso dal preesistente.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ristrutturazione edilizia richiedono concessione onerosa.
3. La ristrutturazione edilizia può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:
 - Ristrutturazione edilizia semplice
Riguarda gli edifici alterati o/e sopraelevati che hanno in parte perduto le caratteristiche originarie.
 - Ristrutturazione edilizia guidata
Riguarda gli edifici che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientali, dei quali però va mantenuto l'allineamento su spazi pubblici, e le caratteristiche tipologiche, la misura urbana dell'edilizia preesistente.
 - Ristrutturazione con nuovi volumi
Riguarda gli edifici ad una sola elevazione fuori terra che non presentano particolari elementi di pregio architettonico e/o ambientale.

Art. 12

Ristrutturazione edilizia semplice

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote di solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità edilizie, del numero di unità immobiliari, purché rimangano inalterate l'altezza, e la superficie lorda complessiva.
2. E' consentito il cambio di destinazione d'uso.

Art. 13

Ristrutturazione edilizia guidata

1. La ristrutturazione edilizia guidata consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi formali e strutturali, e delle sue caratteristiche tipologiche, assicurando comunque la funzionalità per le originarie destinazioni d'uso o per nuove destinazioni consentite dalle presenti norme.
2. Tutti gli interventi devono adottare materiali, tecnologie, colori, legati alla tradizione storica. Rientrano in questo tipo d'intervento le seguenti modifiche:
 - quote dei solai;
 - posizione e numero dei collegamenti verticali;
 - distribuzione interna delle unità edilizia;
 - numero delle unità edilizie;
 - forma e posizione delle aperture solo sui fronti *secondari*.Rientrano inoltre in questo tipo di intervento.
 - la realizzazione di chiostrine, interne alla costruzione, di qualsiasi dimensione, per l'areazione e illuminazione di locali interni;
 - la realizzazione di lucernari e di abbaini per l'areazione.

3. La ristrutturazione così definita può comprendere la ricostruzione di una parte del volume originario, sempre che documentato, o da demolire per ricostruirla in maniera più durevole.
4. Sono consentite limitate variazioni dei volumi originari al fine di migliorare la funzionalità e la configurazione spaziale delle unità, sempre che tali variazioni non modifichino o interferiscano con percorsi e spazi pubblici, e purché queste operazioni siano subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.
5. I nuovi volumi non potranno in ogni caso essere superiori al 10% del volume già esistente, superfetazioni escluse.
6. Vanno in ogni caso mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.).

Art. 14

Ristrutturazione con nuovi volumi

1. La ristrutturazione con nuovi volumi è costituita dagli stessi interventi di cui al precedente art. 13, oltre che dalla possibilità di realizzare nuovi volumi con sopraelevazione o ampliamento della giacitura originaria.
2. L'aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell'immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68 ; la nuova volumetria dovrà utilizzare materiali, tecnologie, colori, dettagli costruttivi e decorativi della tradizione storica e mantenere le partiture già presenti nei prospetti dell'unità edilizia d'origine.

Art. 15

Demolizioni

1. Gli interventi di demolizione costituiscono parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione di un'intera unità tipologica, o di parte di essa.
2. La demolizione senza ricostruzione richiede autorizzazione non onerosa.
3. La demolizione, finalizzata al ripristino o alla ricostruzione, è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

Art. 16

Ricostruzione

1. Gli interventi di ricostruzione prevedono la riproposizione di manufatti edilizi preesistenti che sono venuti meno o per vetustà o per altri eventi, o per i quali lo stato di degrado è tale da non consentire altri interventi per la conservazione dell'edificio.
2. Il progetto di ricostruzione deve prevedere una volumetria che non superi quella preesistente, sulla base di documentazione, e può differire dalla giacitura originaria per adattare l'edificio alle condizioni di utilizzazione.
3. Ove l'immobile preesistente prospetti su tracciato storico stradale, va riproposto tale allineamento.

Art. 17

Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalle rispettive Norme di Attuazione delle zone territoriali omogenee nelle quali gli stessi immobili ricadono.
Oltre alle suddette destinazioni d'uso sono consentite quelle originarie derivanti dalle rispettive tipologie di appartenenza di cui al successivo art. 18 – tipologie edilizie.
2. Abrogato
3. Abrogato

4. Le attività commerciali e produttive ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.
5. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possono danneggiare l'equilibrio urbanistico della città.
6. Nei piani terra di tutte le tipologie sono ammessi gli asili nido, quando le unità tipologiche posseggono adeguati spazi di pertinenza per assicurare la salubrità connessa al servizio.

Art. 18
Tipologie edilizie

1. Le unità tipologiche sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.
2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:
 - 1) Edilizia residenziale
 - a) Villa, baglio, casena, masseria, palazzo
 - b) edilizia in linea
 - e) edilizia *rurale e a schiera di borgata*
 - d) villini
 - 2) Edilizia non residenziale
 - A - Edifici per la pubblica amministrazione
 - C - Edifici ad uso culturale, per lo spettacolo
 - D - Edifici produttivi
 - H - Ospedali
 - M - Manufatti isolati
 - R - Edifici di culto, religiosi e assistenziali
 - S - Scuole, Istituti di istruzione secondaria, Università
 - T - Alberghi e impianti turistici
 - V - Vasche

Art. 19
Edilizia residenziale
Ville, bagli, casene, masserie, palazzi

1. Le ville, i bagli, le casene, le masserie e i palazzi sono indicati con apposito colore nella tavola "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Le ville comprendono grandi complessi edilizi e scenografici, che ripropongono l'impianto dei grandi palazzi del centro storico, con alcune varianti, le più sostanziali delle quali sono costituite dal corpo scala principale esterno al manufatto e la complementarietà con la parte esterna, di cui il cosiddetto "giardino murato" ne è l'espressione scenografica più importante.
3. I bagli, le casene e le masserie comprendono complessi edilizi a prevalente carattere agricolo, in cui la parte residenziale non è preponderante rispetto al resto del costruito. In particolare la tipologia a "baglio", caratteristica per la sua struttura definita intorno ad una corte interna, denuncia la sua origine di presidio fortificato a difesa di uomini, animali, mezzi e prodotti agricoli.
4. La tipologia "palazzo" comprende gli edifici, prevalentemente residenziali delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile. Può essere organizzato intorno ad un cortile interno accessibile da un androne carrabile.
5. Le modalità di intervento consentite sono il restauro e il ripristino filologico.
6. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di cui all'art 9.
7. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
8. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.
9. *Abrogato*

Art. 20
Edilizia in linea

1. L'edilizia in linea è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.
3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.
5. *Abrogato*
6. Quando il progetto edilizio prevede la realizzazione di un nuovo insediamento direzionale o commerciale, con una superficie lorda complessiva superiore a mq 1.000, dovranno essere rispettati i servizi previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68, ancorché riferito alle zone A.

Art. 21

Edilizia rurale e a schiera di borgata.

1. L'edilizia rurale e a schiera di borgata è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Solo eccezionalmente si presentano complessi edilizi unitari costituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada.
3. Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate.
4. Abrogato

Art. 22

Villini

1. I villini sono indicati con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. I villini sono singoli edifici isolati, circondati da aree di pertinenza vegetate con essenze ornamentali; le unità generalmente sono mono – bifamiliari, ad una o due elevazioni fuori terra. La tipologia a villino è episodicamente presente nelle aree urbane, prevalentemente nelle zone di residenze stagionali dove ha dato luogo alla formazione di sistemi insediativi, anche assai estesi.
3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; deve tuttavia essere salvaguardato il rapporto di copertura tra la porzione edificata e le pertinenze vegetate, le coperture a falda, la configurazione dei fronti, tutti gli elementi decorativi della tradizione storica esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, ringhiere, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.). Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.
4. E' consentita la realizzazione di sopralcature nei vani in cui la luce totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale e comunque senza che questo comporti l'aumento di nuove unità.
5. Abrogato

Art. 23

Edilizia non residenziale

1. L'edilizia non residenziale è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002", con indicata la specifica simbologia in ragione della attività ivi svolta, e precisamente:
 - **A**, uffici della pubblica amministrazione
 - **C**, culturale, spettacolo
 - **D**, edifici produttivi
 - **H**, ospedali
 - **M**, manufatti isolati
 - **R**, religioso-assistenziale
 - **S**, scuole, istituti di istruzione secondaria, università

- T, alberghi e impianti turistici
 - V, vasche.
2. Sono gli edifici civili destinati e realizzati per funzioni specialistiche e da queste condizionati per tipologie, volumetrie, distribuzioni interne, rapporti spaziali, etc..
 3. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie C, M, R, e V sono il restauro e il ripristino filologico.
 4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:
 - La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
 5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.
 6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.
 7. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.
 8. Abrogato

Art. 24

Edilizia di sostituzione

abrogato

Art. 25

Norme tecniche esecutive

1. Crollo di edifici
Per gli edifici per i quali sono previsti intervento di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifici il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità del ripristino filologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.
2. Disciplina degli spazi pertinenziali non edificati
La conservazione e il recupero degli spazi pertinenziali non edificati avviene secondo le seguenti categorie:
 - Spazi privati pavimentati (sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio). Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di demolizione delle eventuali costruzioni accessorie di tipo superfetativo. E' inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove sia stata realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione è fatto divieto di mettere in opera manti di copertura in conglomerato cementizio o bituminoso.
 - Spazi privati ad orto o giardino (individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio). Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a

tale destinazione di eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo o da sistemazioni diverse.

3. Autorimesse e garages

Negli edifici soggetti a restauro è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture su fronte strada.

4. Deroghe

Gli interventi di ricostruzione nei casi consentiti sono da intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74.

Indice

Titolo I°	NORME GENERALI	
Art. 1 -	Finalità della scheda norma	1
Art. 2 -	Manufatti interessati dalle norme	1
Art. 3 -	Valori ed effetti della scheda norma	1
Art. 4 -	Elaborati della scheda norma	1
Titolo II°	ATTUAZIONE	
Art. 5 -	Interventi	2
Art. 6 -	Modalità d'intervento	2
Art. 7 -	Manutenzione ordinaria	2
Art. 8 -	Manutenzione straordinaria	3
Art. 9 -	Restauro	3
Art. 10 -	Ripristino Filologico	3
Art. 11 -	Ristrutturazione Edilizia	4
Art. 12 -	Ristrutturazione edilizia semplice	4
Art. 13 -	Ristrutturazione edilizia guidata	4
Art. 14 -	Ristrutturazione con nuovi volumi	5
Art. 15 -	Demolizioni	5
Art. 16 -	Ricostruzione	5
Art. 17 -	Destinazioni d'uso	5
Art. 18 -	Tipologie edilizie	6
Art. 19 -	Edilizia residenziale, Ville, bagli, casene, masserie, palazzi	6
Art. 20 -	Edilizia in linea	7
Art. 21 -	Edilizia rurale e a schiera di borgata	8
Art. 22 -	Villini	8
Art. 23 -	Edilizia non residenziale	8
Art. 24 -	Edilizia di sostituzione	9
Art. 25 -	Norme tecniche esecutive	9