

**COMUNE DI META**

**Piano particolareggiato di restauro e risanamento conservativo  
dell'ambito 2 del Piano regolatore generale**

art. 19 Lr n. 35/1987

art 28 L. n. 457/1978

art. 26 Lr n. 16/2004

Piano attuativo  
delle trasformazioni fisiche e delle utilizzazioni  
ammesse nel territorio compreso nell'ambito 2  
individuato dalla disciplina del Piano regolatore generale

elaborato

**P1**

Norme tecniche di attuazione

Agosto 2014

## Indice

### Parte I

#### Disciplina generale

**art. 1 - finalità, contenuti e ambito di applicazione del piano**

**art. 2 - elaborati costitutivi**

**art. 3 - efficacia**

**art. 4 - disciplina per l'attuazione degli interventi**

**art. 5 - categorie d'intervento**

**art. 6 - interventi consentiti su tutte le unità edilizie:** recupero sottotetti – ascensori e collegamenti verticali interni - barriere architettoniche - frazionamento e accorpamento – vetrine - impianti tecnologici e igienico-sanitari - opere di sicurezza – soppalchi - superfetazioni in copertura - parapetti su solai di copertura - lucernari su terrazze - volumi tecnologici - modifica prospetti del piano ultimo - elementi di arredo esterno

### Parte II

#### Disciplina degli interventi e delle utilizzazioni delle unità edilizie e delle unità di spazio

**art. 7 - unità edilizie speciali:** *“Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale”*

**art. 8 - unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)**

**art. 9 - unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)**

**art. 10 - unità edilizie di base**

**art. 11 - unità edilizie di base di tipo 1 (EB1):** *“Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo”*

**art. 12 - unità edilizie di base di tipo 2 (EB2):** *“Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali”*

**art. 13 - unità edilizie di base di tipo 3 (EB3):** *“Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante”*

**art. 14 - unità edilizie di base di tipo 4 (EB4):** *“Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche”*

**art. 15 - unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)**

**art. 16 - unità di spazio aperto pubblico (SPU)**

**art. 17 - unità di spazio aperto privato (SPR)**

**art. 18 - destinazione d'uso**

**art. 19 – attrezzature di quartiere**

**art. 20 - parcheggi pertinenziali**

**art. 21 - tutela degli alberi**

**art. 22 - reti di sottoservizi e impianti tecnologici**

## **Parte I**

### **Disciplina generale**

#### **art.1**

##### **finalità, contenuti e ambito di applicazione del piano**

1. Il presente Piano urbanistico attuativo (Pua) è redatto in conformità alle disposizioni statali e regionali, alle disposizioni urbanistiche e paesaggistiche e in particolare al Piano urbanistico territoriale dell'area sorrentino-amalfitana (Put) approvato con la Lr 27 giugno 1987, n. 35.
2. Il Pua disciplina le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni all'interno del territorio compreso nell'ambito 2 individuato dal Piano regolatore generale (Prg) del Comune di Meta e in conformità alla sua disciplina.
3. Il Pua persegue le finalità indicate nel Prg, in coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione espressi dalle pianificazioni territoriali sovraordinate e conformemente a esse.
4. L'ambito 2 identifica le principali parti consolidate della città storica, conformemente agli studi preliminari, indirizzi e direttive contenuti nelle Relazioni e nelle Norme del Put e del Prg vigenti.
5. Gli interventi previsti sono regolati dalla normativa tipologica riportata nelle presenti norme riferita alla classificazione dei tipi individuata nell'Allegato alla Parte VI/A, art. 34, della Relazione costitutiva del Put ai sensi dell'art. 6 della Lr 27 giugno 1987, n. 35 e di quelli specificamente individuati ai sensi della l. 1089/39, come sostituita dalla parte II (beni culturali) del D. Lgs. n. 42/2004, così come definiti dalla stessa Relazione.
6. Le parti di territorio non soggette alla presente normativa restano disciplinate dalle disposizioni del Prg, nelle more dell'approvazione dei relativi piani urbanistici attuativi, laddove prescritti.

#### **art.2**

##### **elaborati costitutivi**

1. Gli elaborati di seguito elencati costitutivi del Pua, individuano il territorio oggetto della presente disciplina, fissando le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni ammesse nel territorio compreso nell'ambito 2 individuato dal Prg:

A) Relazione illustrativa

B) Elaborati di analisi:

TAVOLE

- a 1.1  
a1.2 Stralcio del PRG (scala 1:1.000);
- a 2 Perimetrazione del PUA su base catastale (scala 1:1.000);
- a 3.1  
a3.2  
a3.3  
a3.4  
a3.5 Rilievo planimetrico della situazione esistente (1:500);
- a 4.1  
a4.2 Profili altimetrici dei fronti principali dei manufatti edilizi esistenti (scala 1:500);
- a 5.1 Destinazioni d'uso ai piani terra del patrimonio edilizio esistente (scala 1: 1.000);
- a 5.2 Destinazioni d'uso al piano-tipo del patrimonio edilizio esistente (scala 1: 1.000);
- a 6 Stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente (scala 1:1.000);
- a 7 Datazione degli edifici e dinamiche di formazione e trasformazione urbana (scala 1: 1.000);

C) Elaborati di progetto:

- P1 Norme tecniche di Attuazione;

TAVOLE

- P2.1 Classificazione tipologica delle unità edilizie (elaborato a colori, scala 1: 1.000);
- P2.2 Classificazione tipologica delle unità edilizie (elaborato in b/n, scala 1: 1.000);

Elaborati geologici:

GEO.R) Relazione illustrativa;

GEO.A) Allegati;

GEO.01) Carta geolitologica;

GEO.02) Carta geomorfologica;

GEO.03) Carta idrogeologica;

GEO.04) Carta con ubicazione delle indagini;

GEO.05) Carta della zonazione sismica;

GEO.06) Carta della pericolosità da frana PSAI ADB CAMPANIA CENTRALE;

GEO.07) Carta del rischio da frana PSAI ADB CAMPANIA CENTRALE;

GEO.08). Sezioni geologiche;

### **art.3 efficacia**

1. Le presenti disposizioni hanno la validità temporale stabilita dalla legge, salve successive revisioni, o sopravvenute specifiche disposizioni di legge o degli strumenti di pianificazione territoriale e comunale.
2. *Le presenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili trovano limitazioni in quelle derivanti da specifiche situazioni di rischio geomorfologico o idrogeologico, volte a evitarne l'aggravio, secondo le modalità prescritte nelle sovraordinate strumentazioni generali e di settore (P.S.A.I.).*
3. Alla tutela dell'integrità storica e fisica del territorio è subordinata e rivolta la totalità delle disposizioni del presente Pua in attuazione del vigente Prg; essa è perseguita mediante l'attività di manutenzione del territorio, nonché nel restauro e ripristino del tessuto urbanistico così come caratterizzato fino all'anno 1955.

### **art. 4 disciplina per l'attuazione degli interventi**

1. Al fine di disciplinare gli interventi, il Pua classifica unità edilizie e spazi liberi con i criteri individuati nell'Allegato alla Parte VI/A, art. 34, della Relazione costitutiva del Put, ai sensi dell'art. 6 della Lr 27 giugno 1987, n. 35, dei relativi sottotipi individuati dalla presente disciplina e di quelli specificamente individuati ai sensi della l. 1089/39, come sostituita dalla parte II (beni culturali) del D. Lgs. n. 42/2004, di cui l'ambito assoggettato alla presente disciplina si compone, in rapporto ai caratteri tipologici conformativi.
2. La presente disciplina è pertanto distintamente riferita:
  - alle unità edilizie speciali:
    - di tipo 1 (ES1), formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, generalmente di proprietà pubblica, costituenti "Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale";
    - di tipo 2 (ES2), formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, generalmente di proprietà privata, anch'esse costituenti "Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale";
  - alle unità edilizie di base formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale:
    - di tipo 1 (EB1), costituenti "Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo";
    - di tipo 2 (EB2), costituenti "Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali";

- di tipo 3 (EB3), costituenti “Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante”;
  - di tipo 4 (EB4), costituenti “Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche”;
  - alle unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS) costituite da “Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni”;
  - alle unità di spazio aperto pubbliche (SPU) , costituite dalle *Aree inedificate pubbliche e quelle destinate alle piazze e alla viabilità*;
  - alle unità di spazio aperto private (SPR) , costituite dalle *Aree inedificate private pertinenziali e complementari alle unità edilizie*.
3. Con provvedimento di giunta municipale, senza che ciò costituisca variante al Pua, su proposta dell’ufficio urbanistica, nel rispetto dei criteri e delle finalità stabiliti dal presente piano, sono approvate:
    1. le rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell’attribuzione di una unità edilizia o di spazio a una categoria tipologica diversa da quelle individuate nelle tav. P2.1, P2.2, a3.1, a3.2, a3.3, a3.4, a3.5;
    2. l’esatta precisazione del limite planimetrico dei sedimi delle unità edilizie e delle unità di spazio;
    3. la modifica di errore materiale derivante dall’eventuale mancata rappresentazione cartografica di unità edilizie esistenti legittime o legittimate.
  4. La proposta di cui al c. 3 del presente articolo può essere promossa anche d’iniziativa privata; a tal fine i proponenti sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ex art. 481 c.p., da tecnico abilitato, che attesti la sussistenza di una delle condizioni di cui al medesimo c. 3. La proposta è istruita e approvata dal responsabile dell’ufficio, sentita la locale Commissione per il paesaggio.

#### **art. 5**

##### **categorie d’intervento**

1. Al fine dell’applicazione della presente disciplina sono assunte le categorie di intervento:
  - a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - c) restauro e risanamento conservativo,
  - d) ristrutturazione edilizia,
  - e) nuova costruzione,
 così come definite dalla normativa statale e regionale, e come precisate dal Regolamento edilizio.
2. Dall’entrata in vigore della presente disciplina, le suddette definizioni superano quelle contenute nel tit. IV della Lr 27 giugno 1987, n. 35, limitatamente al territorio sottoposto alla presente disciplina.

#### **art. 6**

##### **interventi consentiti su tutte le unità edilizie**

(recupero dei sottotetti – ascensori e collegamenti verticali interni - barriere architettoniche - frazionamento e accorpamento – vetrine - impianti tecnologici e igienico-sanitari - opere di sicurezza – soppalchi - superfetazioni in copertura - parapetti su solai di copertura - lucernari su terrazze - volumi per impianti tecnologici modifica delle bucatore sui prospetti del piano ultimo - elementi di arredo)

1. Fatte salve le più specifiche e prevalenti prescrizioni dei tipi edilizi contenute nei successivi articoli, restano consentiti su tutte le unità edilizie e di spazio, elencate nell’art. 4 e nel rispetto dei caratteri formali, strutturali e tipologici dell’unità edilizia, gli interventi di cui ai comma seguenti.
2. **Il recupero all’uso dei sottotetti, con le limitazioni di cui alla normativa sovraordinata, e a condizione che:**

**a) non contrasti con la disciplina dei singoli tipi edilizi;**

b) non comporti modifica della quota d'imposta del solaio di calpestio, né dell'altezza di colmo e di gronda delle coperture, né dell'inclinazione delle falde;

c) si adottino soluzioni di accesso al sottotetto congruenti con i caratteri formali, strutturali e tipologici dell'unità edilizia;

d) l'apertura di lucernari a raso o abbaini, su falde di tetti spioventi o comunque di invetriate o finestre nell'ambito dei sottotetti, risulti di superficie complessiva massima del 10% della superficie di sottotetto e di 2.5 mq per ciascuna bucatina, laddove il predetto limite del 10% risulti comprensivo di eventuali bucatine esistenti che si intendano conservare nel rispetto dell'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

e) ai soli fini dell'utilizzabilità dei sottotetti:

e.1) per l'utilizzazione residenziale ammessa nei casi di cui all' art. 18:

- l'altezza media interna risulti non inferiore a m. 2,20, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda. In caso di soffitto non

orizzontale, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

e.2) per l'utilizzazione accessoria a servizio dell'unità abitativa:

- l'altezza media interna, calcolata come rapporto tra la cubatura del sottotetto e la sua superficie, non risulti superiore a m. 1,80;

- la superficie interna dei sottotetti sia caratterizzata da spazio unitario

internamente privo di separazioni, con eccezione delle strutture verticali portanti;

- l'accesso avvenga dall'interno dell'unità sottostante, senza che determini

l'autonomia funzionale del sottotetto, né l'incremento del numero di unità abitative. (comma così modificato con delib. di G.C. n. 43 del 14/03/16)

3. L'inserimento di ascensori e collegamenti interni verticali in materiali leggeri e riconoscibili, preferibilmente in maglie interne al fabbricato o, in subordine, negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, che non interferiscano con le scale aperte, i porticati e con ogni elemento decorativo, di particolare pregio anche in vanelle esistenti e in posizioni da non compromettere le condizioni minime di aerazione e illuminazione dell'unità edilizia prescritte dalle norme d'igiene.
4. L'abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto dei tipi edilizi e degli elementi formali esistenti.
5. Il frazionamento e l'accorpamento immobiliare, a condizione che:
  - a) i frazionamenti non determinino variazioni del numero e forma delle aperture esterne in contrasto con i caratteri storici dell'edificio e non determinino unità immobiliari di superficie

utile inferiore ai 45 mq per le abitazioni ed ai 20 mq per le destinazioni commerciali e/o non abitative; le unità derivate dovranno essere dotate degli standard minimi dei servizi igienici e di illuminazione;

- b) i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali, con eccezione della parete di ingresso alle singole unità e ad eccezione delle unità edilizie d'epoca successiva al 1955, la cui struttura portante è mista o in cemento armato;
- c) le pareti divisorie tra le unità non ripartiscano volte (ad eccezione di quelle a botte nel senso trasversale ad esse), archi e ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo di particolare pregio, residuo di assetti precedenti dell'unità edilizia;
- d) negli accorpamenti non vengano interessate maglie strutturali afferenti a unità edilizie di diversa tipologia così come classificate ai sensi dell'art. 4 e non determinino cambi di destinazione d'uso esclusi dalla presente disciplina;
- e) si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio;

6. La realizzazione di vetrine commerciali, e relative insegne e porte di ingresso, prevedendo:

- a) la conservazione e, ove possibile, il recupero di sagoma e dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento e delle decorazioni;
- b) l'allineamento al paramento murario del basamento dell'edificio, con esclusione di qualsiasi sporgenza rispetto a esso;
- c) l'esclusione di impianti e altri mezzi pubblicitari frontali sui balconi;
- d) l'organicità dell'intervento rispetto al piano basamentale dell'edificio, con particolare riguardo agli elementi architettonici dei locali commerciali, vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistemi di illuminazione; in alternativa, per interventi su singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali riferiti ai caratteri dell'intero edificio;

Il Comune potrà disporre una progettazione unitaria con specifica deliberazione, nei casi in cui lo ritenga opportuno per l'adeguamento alla presente norma, su strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico, sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative, prevedendo tempi per l'adeguamento e interventi sostitutivi in caso di inadempienza.

7. L'inserimento e l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. L'inserimento di soppalchi, a condizione che:

- a) nel caso di utilizzo per fini abitativi, almeno un lato del soppalco sia aperto e munito di balaustra di altezza non inferiore ai 90 cm;
- b) l'altezza minima, nella parte inferiore al soppalco sia pari o superiore a m. 2.70, nel caso di ambienti abitativi, e pari o superiore a m. 2.40 nel caso di vani accessori;
- c) fermo restando i limiti di cui al punto precedente, l'altezza minima superiore al soppalco dovrà essere pari a m. 2.40 nel caso di ambiente abitativo; è consentito l'utilizzo dei soppalchi destinati a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura superiore. Nel caso in cui la struttura di copertura dell'ambiente da soppalcare sia a volta, l'altezza superiore al soppalco si intende come media tra quella di imposta e quella in chiave;
- d) non costituiscano unità abitativa autonoma,
- e) non riguardino ambienti affrescati,
- f) non interferiscano con bucaure sui prospetti esterni e interni, e se ne distanzino di almeno m.1,50 quando per posizionamento potrebbero con esse interferire,
- g) non risultino interruttivi di elementi strutturali, architettonici o decorativi di particolare pregio,
- h) la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascun locale interessato;

a seguito dell'eliminazione di superfetazioni, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati nel corso del tempo nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio delle parti necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia, il suddetto limite della superficie

soppalcabile è incrementato fino al massimo del 70%, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei ripristini o adeguamenti; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini,

9. La riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura intesa come quota più alta di calpestio, ove legittimi o legittimati e successivi al 1955, purché si consegua un assetto coerente e limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni, e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, anche con diversa forma, sempreché non comporti innalzamento della massima quota di colmo, né aumento del volume complessivo oggetto di riconfigurazione e non determini pendenze di falda inferiori al 30 per cento, restando ammessa una tolleranza volumetrica del 10% della stessa cubatura oggetto di riconfigurazione.
10. L'inserimento di parapetti su solai piani di copertura, salvo i diritti dei terzi, in muratura piena o ringhiera in ferro, necessari a conseguire la praticabilità, con accesso al terrazzo che comporti in copertura l'aumento del volume delle scale esistenti con torrone di dimensioni limitate a contenere il nuovo collegamento; nel rispetto dei medesimi limiti è pure consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili.
11. L'apertura di lucernari su terrazze piane, emergenti nei limiti massimi di m. 0.50 di altezza e mq 1.20 di superficie in proiezione orizzontale.
12. La realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici, necessari alle utilizzazioni consentite, purché interrati o in copertura posizionati in modo da non incidere sull'architettura dei prospetti né interferire negativamente con visuali panoramiche, arretrati rispetto alle facciate di almeno 1.50 m e contenuti nell'altezza massima di 2,40 m. E' consentita in copertura l'apposizione di pannelli solari o fotovoltaici ed impianti in generale solo nel caso gli stessi non interferiscano negativamente sui prospetti e visuali panoramiche e non siano di occultamento alla visione da punti panoramici di volte estradossate. La realizzazione di sottotetti termici di altezza tale da non configurare volumi recuperabili a fini abitativi ai sensi della vigente normativa regionale.
13. La modifica delle dimensioni delle bucatore sui prospetti esterni e interni del piano ultimo, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche d'insieme, limitatamente al caso in cui il prospetto sia diverso dall'apparato decorativo semplificato rispetto ai sottostanti piani.
14. La realizzazione di elementi di arredo esterno, quali:
  - a) *tettoie*, intese quali coperture piane o inclinate su strutture autonome in legno o ferro (aperte lateralmente in modo da non configurare volumi), nella misura massima del 30% della superficie scoperta servita, e comunque di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq e altezza media non superiore a m 3,00;
  - b) *pensiline*, intese quali coperture piane o inclinate su strutture a sbalzo in legno o ferro costituenti copertura pertinenziale limitata di spazi scoperti di una costruzione, a esclusiva protezione di vani esterni di accesso all'unità immobiliare servita o di impianti;
  - c) *gazebo*, intese quali costruzioni prive di fondazioni, in legno o ferro, ancorate provvisoriamente alla relativa superficie di appoggio, coperte, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza media non superiore a m 3,00;
  - d) *grillages*: intesi quali strutture verticali o orizzontali in legno o ferro, forate, per il sostegno di essenze arboree, non delimitanti volumi e/o spazi conclusi;
  - e) *pergolati*, intesi quali manufatti privi di fondazioni, ancorati provvisoriamente alla relativa superficie di appoggio, in legno o ferro con copertura in essenze arboree.

## Parte II

### Disciplina degli interventi e delle utilizzazioni delle unità edilizie e delle unità di spazio

#### art. 7

### **unità edilizie speciali**

1. Per unità edilizie speciali si intendono le unità formatesi prevalentemente per funzioni collettive pubbliche, o prevalentemente per funzioni residenziali generalmente private, costituenti “*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale*”;
2. Le unità edilizie speciali si articolano in *unità di tipo 1 (ES1)* e *unità di tipo 2 (ES2)* la cui disciplina stabilisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili.

### **art. 8**

#### **unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)**

1. Per *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* si intendono le unità formatesi prevalentemente per funzioni collettive, generalmente di proprietà pubblica, costituenti “*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale*” e comprendono prevalentemente le chiese in lotto autonomo o nell’ambito di contesti monumentali più ampi
2. Sono riferibili alla tipologia *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* le unità originarie caratterizzate da un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori, con accesso unico o prevalente rispetto ad altri; nonché quelle pur risultanti da ristrutturazioni avvenute nel sostanziale rispetto del sedime originario, o che consentano comunque il riconoscimento di elementi originari di prospetto.
3. Per tutte le *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)* sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di cui all’art. 6 commi 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 punti b), d) ed e), nonché quelli elencati nei successivi commi.
4. Il restauro degli elementi architettonici caratterizzanti, mediante:
  - a) il recupero, anche parziale, di impianti distributivi antecedenti all’assetto consolidato;
  - b) il recupero dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili;
  - c) il recupero dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti nel numero e nella forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo; la modifica di aperture per il recupero di assetti precedenti, nel contesto di un’operazione unitaria afferente almeno all’interezza dei fronti, anche singoli, e purché i ripristini di aperture ne dimostrino la coerenza, mediante saggi e scrostature di intonaci, o esauriente documentazione storica;
  - d) il recupero di ambienti interni;
  - e) il recupero degli spazi liberi, esterni e interni, quali chiostri, cortili, giardini e orti, degli elementi strutturali, architettonici e decorativi, con il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario;
  - f) il recupero attraverso la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche, catastali, sia documentata la consistenza certa in apposita relazione storica.
5. Il consolidamento o la sostituzione parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, senza modifica della posizione o delle quote degli elementi strutturali interessati salvo che per il recupero di assetti originari, con materiali e modalità esecutive tradizionali o equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale;
  - scale.
6. L’eliminazione delle superfetazioni, ovvero ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell’impianto originario dell’unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che arrechi disturbo alla lettura filologica dell’unità edilizia stessa.

7. Per tutte le *unità edilizie speciali di tipo 1 (ES1)*, le utilizzazioni compatibili, oltre quelle originarie, sono:
- attrezzature di interesse comune religiose e culturali quali auditorium, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte e d'artigianato ecc.;
  - sedi universitarie e di ricerca.

#### **art. 9**

##### **unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)**

1. Per *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)* si intendono le unità formatesi prevalentemente per la funzione residenziale, generalmente di proprietà privata, costituenti, come le precedenti all'art. 8, "*Organismi edilizi e complessi ambientali vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1089/1939 e parti di tessuto edilizio di particolare valore storico artistico e ambientale*" e comprendono anche monasteri, ospedali, sedi amministrative, edifici militari e ogni altro edificio monumentale, utilizzati a scopi assistenziali, educativi o ricettivi.
2. Sono riferibili alla tipologia *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)*:
  - a. l'unità caratterizzata da struttura a vani ripetuti e sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi e simili;
  - b. l'unità con analoghi connotati, risultante da ristrutturazioni nel rispetto del sedime originario, o che consentano il riconoscimento di elementi di prospetto propri dei tipi originari.
3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di cui all'art. 6 con esclusione di quelli alle lettere a) e c) del comma 14, e gli interventi elencati nell'articolo che precede ai c. 4, 5 e 6. Per tutte le *unità edilizie speciali di tipo 2 (ES2)* indicate nella tav. P2, le utilizzazioni compatibili sono quelle originarie, nonché quelle sottoelencate:
  - attrezzature a carattere culturale (quali a esempio musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, ospedaliero e assistenziale, scolastico;
  - ricettività collettiva;
  - al piano terra e ai piani superiori ad essi direttamente collegabili, attività artigianali con spazi espositivi e commerciali, esercizi commerciali al minuto, a condizione che siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia;
  - abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente o come tali storicamente consolidatisi;
  - sedi universitarie e di ricerca.

#### **art. 10**

##### **unità edilizie di base**

1. Per *unità edilizie di base* si intendono le unità formatesi prevalentemente per funzioni residenziali, generalmente di proprietà privata.
2. Le unità edilizie di base si articolano in *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)*, *di tipo 2 (EB2)*, *di tipo 3 (EB3)*, *di tipo 4 (EB4)*, i successivi articoli stabiliscono le trasformazioni e le utilizzazioni compatibili.

#### **art. 11**

##### **unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)**

2. Per *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)* si intendono le unità costituenti "*Edilizia minore, dotata di valore prevalentemente ambientale e comprendente organismi edilizi aventi sostanziale unità formale o tipologica o strutturale, ovvero caratteri formali o tipologici o strutturali risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo*";
3. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)*, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché mutazione di destinazione d'uso

conformemente a quanto disciplinato dall'art. 18; le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di restauro e risanamento conservativo come disciplinati all'art. 8 c. 4, 5 e 6 e gli interventi previsti dall'art. 6.

4. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 1 (EB1)*, le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti alla data di approvazione della presente disciplina, nonché:

-strutture associative, uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per gli usi abitativi la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino;

sono altresì consentite al piano terra e ai piani primi ad essi collegati le seguenti ulteriori utilizzazioni:

- attività artigianali;

- box auto ai piani terra e/o interrati, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non modifichino elementi architettonici caratteristici dell'edificio e degli spazi aperti di particolare pregio; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

## **art. 12**

### **unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)**

1. Per *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)* si intendono le unità costituenti "*Organismi edilizi che nel tempo hanno subito trasformazioni, ma che conservano elementi preesistenti formali o tipologici o strutturali*";
2. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)*, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di restauro e risanamento conservativo come disciplinati all'art. 8 c. 4, 5 e 6 e gli interventi previsti dall'art. 6, nonché mutazione di destinazione d'uso conformemente a quanto disciplinato dall'art. 18.
3. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)* è inoltre consentita la riconfigurazione anche volumetrica delle trasformazioni recenti legittime o legittimate, intendendosi per esse ogni manufatto, o parte di esso, successivo al 1955 che risulti incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
4. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 2 (EB2)*, le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti, nonché:

-strutture associative, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;

le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per gli usi abitativi, la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani primi ad essi collegati le seguenti ulteriori utilizzazioni:

- attività artigianali;

- box auto ai piani terra e/o interrati, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e degli spazi aperti di particolare pregio; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

## **art. 13**

### **unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)**

1. Per *unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)* si intendono le unità costituenti "*Edifici, anche recenti, che per i loro caratteri non rientrano nelle categorie precedenti e che sono coerenti o si possono rendere coerenti con il tessuto edilizio circostante*";
2. Sono riferibili alla tipologia EB3 le unità individuate nelle tavole P2 del presente Pua, a carattere residenziale o destinate ad altri usi, costruite o configurate anche dopo il 1955, risultanti da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1955 senza demolizione e sostituzione integrale

- della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti.
3. In relazione al rapporto conseguito con il tessuto storico circostante, l'*unità edilizia di base di tipo 3 (EB3)* si intende coerente, e in quanto tale assoggettata alla disciplina di cui al successivo comma 4, in quanto sussistono tutte le seguenti condizioni:
    - a) l'unità edilizia è conseguente a sostituzione di preesistenza e non a occupazione di lotto libero a tutto il 1955, oppure che sia risultante da processi di ristrutturazione senza sostituzione;
    - b) l'unità edilizia avente i suddetti requisiti ha conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
    - c) l'unità edilizia ha conservato un preesistente sedime, o è stata impiantata nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre ha immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non hanno modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue.
  4. Per le *unità edilizie di base di tipo 3 EB3* le trasformazioni consentite, oltre quelle di cui all'art. 6, comprendono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento volumetrico, sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti aventi i requisiti di cui al precedente c. 3 a), b) e c) del presente articolo. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni consentite non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, sottoscritta ai sensi dell'art. 481 c.p., si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i requisiti di cui al c. 3 a), b) e c) e in tal caso la trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati. L'intervento assicurerà la conservazione delle destinazioni d'uso preesistenti nel tipo e nella quantità; l'eventuale incremento delle superfici preesistenti è finalizzato esclusivamente all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444 disciplinate dall'art. 19 della presente normativa, o all'uso di nuove attività artigianali, oppure alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione in loco prescritta al successivo articolo.
  5. Prima di produrre gli atti tecnici e amministrativi da allegare all'istanza per il rilascio del provvedimento di assenso, i richiedenti possono presentare un preprogetto di proposta di intervento, rispetto al quale l'ufficio comunale avrà cura, in sede di istruttoria, di accertare e assicurare che esso consegua l'obiettivo del ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.
  6. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 3 (EB3)*, le utilizzazioni compatibili sono quelle legittimamente esistenti, nonché:
    - strutture associative, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali;le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per gli usi abitativi, la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani primi ad essi collegati le seguenti ulteriori utilizzazioni:
    - attività artigianali e commerciali;
    - box auto ai piani terra e/o interrati, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere necessarie a conseguire la funzionalità non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e degli spazi aperti di particolare pregio; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dal cortile.

**art. 14**  
**unità edilizie di base di tipo 4 (EB4)**

1. Per *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4)* si intendono le unità costituenti “*Edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante e strutture di carattere provvisorio o atipiche*”.
2. Sono riferibili alla tipologia EB4 le unità configurate dopo il 1955 e incoerenti secondo i principi stabiliti all’art. 13 c. 3, con le seguenti specificazioni:
  - edifici recenti e in contrasto con il tessuto edilizio circostante*
  - sottotipo A - unità edilizia costruita dopo il 1955, legittima o legittimata, su suolo libero o su sedime di demolizione;
  - sottotipo B - unità edilizia, costruita dopo il 1955, legittima o legittimata, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti dopo il 1955 senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l’assetto o gli assetti storici precedenti;
  - strutture di carattere provvisorio*
  - sottotipo C - unità edilizia costruita dopo il 1955 su suolo libero, di carattere precario non legittimamente esistente, realizzata in origine per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e che abbiano invece assunto un carattere di permanenza;
  - strutture atipiche*
  - sottotipo D - unità edilizia costruita dopo il 1955 di carattere precario, legittimata con provvedimento postumo di condono edilizio
3. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo A* - le trasformazioni consentite comprendono quelle di cui all’art. 6 (con esclusione di quelli previsti ai commi 2, 10 e 14 lettera a) nonché gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di modifica migliorativa dei prospetti, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione, nonché interventi di demolizione senza ricostruzione, finalizzati al ripristino dell’impianto morfologico originario, ovvero interventi di demolizione con ricostruzione fuori sito, da localizzare in aree suscettibili di nuova edificazione di cui all’art. 15, o di ampliamento volumetrico di cui all’art. 13 c. 3. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione e/o nuova costruzione riguardanti edifici pubblici, attrezzature scolastiche e/o collettive appartenenti a questa categoria di unità edilizia, qualora gli interventi tendano alla realizzazione/potenziamento di spazi ed attrezzature di cui al D.M. 1444/68 ed alla normativa regionale.
4. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo B* - le trasformazioni consentite comprendono quelle di cui all’art. 6 nonché interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di modifica migliorativa dei prospetti, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia sino all’ulteriore sostituzione, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull’assetto morfologico storico precedente al 1955; tali interventi di sostituzione devono in ogni caso tendere al raggiungimento dei seguenti requisiti e condizioni:
  - a) recupero del preesistente sedime, delle originarie aree libere di pertinenza, dell’originario sistema di accesso dalla viabilità, con immissione sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza, del preesistente sistema di aderenze dei fronti o delle originarie distanze da altre unità edilizie contigue;
  - b) recupero degli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, e dell’altezza del precedente corpo di fabbrica o in alternativa con altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, o di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4);
  - c) l’eventuale incremento delle superfici preesistenti sia finalizzato esclusivamente all’integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all’art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444, come disciplinate dall’art. 19 della presente normativa, o all’uso di nuove attività artigianali, oppure alla compensazione di volumi e superfici provenienti dalla demolizione senza ricostruzione di altre eventuali unità edilizie di base di tipo 4 (EB4).
5. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo C* - le trasformazioni consentite consistono nella sola demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell’impianto morfologico originario.
6. Per tutte le *unità edilizie di base di tipo 4 (EB4) - sottotipo D* - le trasformazioni consentite comprendono gli interventi di cui al c. 3

7. Le utilizzazioni consentite sono quelle preesistenti o con esse compatibili ai sensi della presente disciplina, nonché con eccezione del *sottotipo C*, le attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444, come disciplinate dall'art. 19, le attività artigianali.
8. Il cambio di destinazione d'uso tra le utilizzazioni consentite dovrà garantire il rispetto delle quantità massime per la residenza e le attività terziarie prescritte dalla disciplina paesaggistica e territoriale vigente.
9. Prima di produrre gli atti tecnici e amministrativi da allegare all'istanza per il rilascio del provvedimento di assenso, i richiedenti possono presentare un preprogetto di proposta di intervento, rispetto al quale l'ufficio comunale avrà cura, in sede di istruttoria, di accertare e assicurare che esso consegua l'obiettivo del ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.

#### **art. 15**

##### **unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)**

1. Per *unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)*, si intendono le unità di spazio costituite da *Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni* consistenti in residui di unità edilizie preesistenti ovvero in aree libere per crollo o demolizione, recente o meno.
2. Per le *unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)* e indicate nelle tav. P2, le trasformazioni ammissibili comprendono:
  - a) ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario del tessuto urbano al 1955, la nuova edificazione mediante il ripristino filologico; in assenza di documentazione che dimostri la preesistenza, è ammessa la riedificazione nel rispetto dell'originario sedime e nei limiti di altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie immediatamente contigue entro le quali il sedime libero risulta compreso, purché entrambe antecedenti al 1955; ove le unità contigue siano classificate come speciali o siano successive al 1955, la media è calcolata con riferimento alle unità edilizie a esse immediatamente contigue, purché non successive al 1955;
  - b) ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione sia incoerente, ai sensi del precedente art. 14, sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente di cui al presente comma.
3. Per le *unità edilizie ruderali e sedimi risultanti da demolizioni (RUS)* le utilizzazioni compatibili sono finalizzate:
  - all'integrazione delle dotazioni di attrezzature di quartiere di cui all'art. 3 Dm 2 aprile 1968 n.1444, come disciplinate dall'art. 19,
  - alla compensazione di volumi e superfici provenienti dai casi di demolizione senza ricostruzione di cui agli artt. 13 e 14,
  - alle attività artigianali, nel limite del 30 per cento delle superfici utili complessive ammissibili;nel caso di sistemazione a raso di cui al c. 2 b), è consentita la formazione di verde pubblico attrezzato o impianti per lo sport, senza volumi fuori terra o con strutture di servizio di carattere precario, nonché di parcheggi a raso o interrati.
4. Prima di produrre gli atti tecnici e amministrativi da allegare all'istanza per il rilascio del provvedimento di assenso, i richiedenti possono presentare un preprogetto di proposta di intervento, rispetto al quale l'ufficio comunale avrà cura, in sede di istruttoria, di accertare e assicurare che esso consegua l'obiettivo del ripristino degli assetti storici preesistenti, nel rispetto della disciplina del presente articolo.
5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione della presente disciplina, ove non sia intervenuta la proposta per la realizzazione degli interventi di cui al precedente c. 2, i sedimi interessati sono destinati alle attrezzature pubbliche previste dal Dm 2 aprile 1968 n.1444 come disciplinate dall'art. 19, o di interesse territoriale anche di iniziativa privata subordinate alla stipula di idonea convenzione.

#### **art. 16**

##### **unità di spazio aperto pubblico (SPU)**

1. Per unità di spazio aperto pubbliche si intendono quelle non concluse, scoperte e non delimitate da confini chiusi e comprendono:
  - a) le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, intendendone inclusi tutti i manufatti costitutivi e perimetrali, ove non ricadenti in altre unità di spazio delimitate;
  - b) ogni altro spazio non concluso costituente connettivo delle unità di spazio delimitate.
2. Per le unità di spazio aperto pubbliche di cui al c. 1 a), è prevista la conservazione della giacitura e dimensioni della maglia insediativa e dei tracciati viari, escludendo la modifica degli impianti attuali quando non compatibile con la conformazione del tessuto storico. E' ammessa la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, di arredo urbano, la piantumazione di essenze arboree. Sono ammesse le trasformazioni conseguenti alla disciplina di cui agli artt. 13, 14 e 15, per il ripristino di assetti originari alterati, purché assicurino soluzioni organiche degli spazi aperti, compatibili con il pubblico interesse.
3. Per tutte le unità di spazio di cui al precedente c. 1 b), sono ammesse la sistemazione a verde, la realizzazione di parcheggi a raso e interrati, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di arredo urbano, edicole e chioschi, ed in generale tutte quelle opere necessarie alla realizzazione e manutenzione di attrezzature e spazi comuni di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968 ed alla normativa regionale.
4. Gli interventi devono tendere alla conservazione e al ripristino di tecniche e materiali tradizionali o compatibili.

#### **art. 17**

##### **unità di spazio aperto privato (SPR)**

1. Per unità di spazio aperto privato (SPR) si intendono le unità costituite da aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie;
2. Le unità di spazio aperto riconducibili alle caratteristiche di cui al c. 1, comprendono, rispettivamente:
  - 2.1 le aree inedificate che abbiano concorso alla formazione dell'unità edilizia in quanto coltivo urbano, agrumeti o giardini ornamentali, sia originari che derivanti da successive trasformazioni;
  - 2.2 le aree inedificate per le quali la residualità rappresenti l'originario assetto che ha condizionato i processi di edificazione e che a essi è sopravvissuto, costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, connettiva delle unità edilizie;
  - 2.3 le unità di spazio intercluse, generalmente definite da portico, colonnato, mura (tipo chiostro o chiostro giardino o corte) originariamente configuratesi con prevalente sistemazione pavimentata o che abbia assunto tale connotato a seguito di trasformazioni consolidate, o con percorsi ortogonali o radiali, con sistemazione a verde con piante a foglie perenni, anche di tipo fruttifero.
3. Le trasformazioni consentite sono finalizzate:
  - 3.1 alla tutela e valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, senza modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dall'esigenza dell'uso pubblico e/o dalle trasformazioni consentite, dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola;
  - 3.2 al ripristino di agrumeti e giardini dismessi, degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili, all'eliminazione delle superfetazioni;
  - 3.3 alla sistemazione a verde ornamentale, senza impermeabilizzazione continua del suolo e con l'impiego di pavimentazione (*impermeabile*) per un'estensione non superiore al 30% dell'area e comunque per un max di 50 mq, comprensiva della superficie consentita per tettoie e/o gazebo. E ammessa la realizzazione di piscine private nel limite massimo del 20 % dell'area e comunque per un max di 50 mq (con esclusione delle aree ad agrumeti anche consociati con altre essenze), e la realizzazione di arredo esterno e gli interventi di cui all'art. 6 commi 4, 7, 12 e 14;
  - 3.4 l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici.

4. Per tutte le unità di spazio aperto privato le utilizzazioni compatibili sono:  
per le aree inedificate, : quelle agricole e ornamentale, a verde pubblico o a uso pubblico o per le attrezzature previste dal P.R.G. E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi e con le limitazioni di cui all'art. 20, nonché – nel caso di uso pubblico dei fondi - l'installazione di manufatti e strutture riconducibili alle attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/68 così come integrate dalla normativa regionale.

Per i chioschi ed i chioschi giardino di cui al punto 2.3 e per le aree a verde complementare alle unità di edilizia speciale è ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a uso pubblico, ed a verde ornamentale rimanendo non ammesse attrezzature anche di tipo mobile. E' ammesso il solo utilizzo a parcheggio a raso delle superfici già legittimamente pavimentate al momento dell'adozione della presente disciplina, senza alcuna loro modificazione.

5. Nelle unità di spazio aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni consentite, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni ammesse. Qualora le utilizzazioni prescritte comportino l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte di soggetti pubblici, gli interventi non devono in alcun caso comportare addizioni volumetriche né di superfici. Più consistenti interventi restano ammessi se congiunti alla modifica delle utilizzazioni in atto con altre compatibili, secondo la disciplina stabilita dal presente Pua.

#### **art. 18** **destinazione d'uso**

1. Nel rispetto della disciplina urbanistica generale e territoriale e del Regolamento edilizio, le destinazioni d'uso degli immobili sono definite secondo le seguenti categorie tra loro omogenee:
  - a) abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche (quali a esempio monasteri, seminari) e abitazioni collettive (quali a esempio collegi, orfanotrofi, studentati, case di riposo, case di accoglienza, residenze sociali, ostelli ecc.); attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni (quali a esempio sportelli bancari, agenzie assicurative, ambulatori medici), studi professionali, e attività similari (quali a esempio autorimesse e box auto, depositi a servizio delle abitazioni o delle attività commerciali);
  - b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio; attività ricettive di tipo agriturismo e relative funzioni di servizio;
  - c) attività terziarie per la produzione di servizi quali a esempio strutture direzionali, culturali, sanitarie, per la formazione superiore, sportive, commerciali per la media e grande distribuzione o all'ingrosso, e relative funzioni di servizio;
  - d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio;
  - e) attività ricettive e relative funzioni di servizio.
2. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nei limiti minimi di superficie fissati dalle norme vigenti e nel rispetto delle specifiche norme di settore, ed è soggetto alle corrispondenti procedure legittimanti quando determini mutamento dalla categoria b) alla categoria d) e viceversa, nonché dalla categoria c) alla categoria e) e viceversa.
3. Fuori dei casi di cui al c. 2, il mutamento di destinazione d'uso, nei limiti minimi di superficie fissati dalle norme vigenti e nel rispetto delle specifiche norme di settore, è consentito con le seguenti limitazioni:
  - 3.1 - dalla categoria a) alla categoria b) e non viceversa salvo quando la legge né obblighi il passaggio da rurale a civile abitazione;
  - 3.2 - dalla categoria a) alla categoria c) e viceversa, ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
  - 3.3 - dalla categoria a) alla categoria d) e non viceversa;

- 3.4 - dalla categoria a) alla categoria e) e viceversa, ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
- 3.5 - dalla categoria b) alla categoria c) e viceversa, ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
- 3.6 - dalla categoria b) alla categoria e) e viceversa se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
- 3.7 - dalla categoria c) alla categoria d) e viceversa se bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici;
4. Al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso che riguardi anche destinazioni contingentate per effetto delle norme territoriali, l'ufficio comunale detiene un registro ove annota le eventuali nuove disponibilità di funzioni derivanti dalle disponibilità manifestate nelle istanze pervenute di cambio di destinazione d'uso, le quali restano sospese e su esse l'ufficio comunale si pronuncia definitivamente in maniera negativa decorsi 120 giorni dall'istanza, in carenza di disponibilità di superfici.
  5. Al registro di cui al c. 4 è dato libero accesso al pubblico al fine di agevolare l'accoglimento delle istanze, ferme restando le garanzie di riservatezza dei soggetti iscritti.
  6. Le istanze di cambio di destinazione d'uso possono in ogni caso prevedere il bilanciamento delle funzioni contingentate di cui al c. 3, punti 3.2, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, senza la preventiva iscrizione al registro di cui al c. 5.
  7. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il mutamento di destinazione all'interno della medesima categoria tra quelle elencate al c. 1, con le precisazioni di cui ai punti seguenti.
  8. All'interno della categoria a) di cui al c. 1, non costituisce cambio di destinazione d'uso:
    1. il mutamento tra i depositi a servizio delle abitazioni e le autorimesse a servizio delle stesse abitazioni, e viceversa;
    2. il mutamento tra i depositi a servizio delle attività commerciali e le attività commerciali o altre funzioni di servizio delle stesse attività.
  9. All'interno della categoria a) di cui al c. 1, il mutamento di destinazione all'interno della medesima categoria è sottoposto alle seguenti ulteriori limitazioni:
    - a.1) il mutamento tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, è escluso quando a svantaggio delle destinazioni commerciali esistenti;
    - a.2) il mutamento tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, quando a vantaggio di nuove destinazioni commerciali è consentito nel limite massimo del 20 per cento delle superfici complessive dell'intera costruzione ove esse sono allocate;
    - a.3) il mutamento tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, quando a vantaggio di nuove destinazioni abitative e svantaggio di altre destinazioni esistenti ai piani terra è consentito ove bilanciato da inverse istanze di mutamento e a parità di superfici e alle condizioni che le abitazioni ricavate a piano terra non abbiano accesso diretto dalla strada;
    - a.4) il mutamento tra le destinazioni, pur all'interno della categoria, quando a vantaggio di nuove destinazioni ad autorimessa anche pertinenziale e svantaggio di altre destinazioni commerciali esistenti non è consentito nelle zone a vocazione commerciale storica, di via Vocale, di Via Caracciolo dalla Chiesa degli Angeli Custodi sino all'incrocio con Via E De Martino, quando abbiano accesso diretto dalla strada.
  10. Il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito, nei limiti di superficie fissati dalle norme vigenti ed è soggetto alle corrispondenti procedure legittimanti, quando a vantaggio delle funzioni inerenti a spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, come definiti dall'art. 3 c. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, pubbliche o di uso pubblico come disciplinate dall'art. 24 delle norme attuative del Prg vigente.

#### **art. 19**

##### **attrezzature di quartiere**

1. Per gli immobili destinati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi, siano essi attrezzature esistenti o reperite in applicazione della presente normativa, di cui agli artt. 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968

n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, come integrate dall'art. 11 della Lr 27 giugno 1987 n. 35, sono consentiti gli interventi di cui alla Parte I, art. 6, e Parte II della presente disciplina.

2. Ferme restando le prevalenti disposizioni relative ai singoli tipi edilizi individuati nelle presenti norme, nel caso di nuovi interventi o di ristrutturazione edilizia, le aree scoperte interne ai lotti che eccedano l'utilizzazione per la viabilità interna, devono essere sistemate a verde.
3. Le attrezzature esistenti o reperite in applicazione della presente normativa, di cui agli artt. 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, come integrate dall'art. 11 della Lr 27 giugno 1987 n. 35, di iniziativa privata sono assoggettate a uso pubblico. Per esse i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso e ne garantisca l'interesse pubblico.

#### **art. 20 parcheggi pertinenziali**

1. A integrazione delle disposizioni generali stabilite dal Prg, per i parcheggi pertinenziali da realizzare attraverso nuove opere o la trasformazione delle utilizzazioni precedenti, valgono contestualmente tutte le seguenti ulteriori condizioni:
  - a) che l'istanza per loro realizzazione sia proposta dal proprietario dell'immobile oggetto della nuova destinazione, titolare di una o più unità abitative preventivamente individuate, presenti in un territorio compreso nel raggio di metri cento calcolato in linea d'aria tra i portoni di ingresso;
  - b) che, ad integrazione dell'uso proprio o in alternativa a esso, il richiedente si impegni alla cessione o locazione dei posti auto proposti a proprietari o locatari di unità abitative preventivamente individuate, ed ubicate all'interno del territorio ricompreso nell'ambito del presente PUA, e con l'esplicito consenso dei proprietari delle medesime unità abitative;
  - c) che l'istanza che riguardi parcheggi interrati su suolo libero non preveda un numero superiore a nove posti auto, sia essi organizzati in stalli in autorimessa comune, precisamente individuati, e/o in box auto, della superficie netta massima, ciascuno, di quindici metri quadri;
  - d) che, in alternativa a quanto espresso al precedente punto c), l'istanza che riguardi parcheggi a raso, con eccezione dei parcheggi ad uso pubblico convenzionato, non preveda un numero superiore a trenta posti auto, precisamente individuati, della superficie netta massima, ciascuno, di quindici metri quadri;
  - e) che, nei casi di cui al punto d), il progetto preveda l'integrazione di idonee piantumazioni finalizzate a mitigare l'impatto dell'intervento sul contesto storico e paesaggistico;
  - f) che la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali rispetti la normativa regionale (P.U.T.)

#### **art. 21 tutela degli alberi**

1. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti senza il nullaosta dell'ufficio comunale, e/o di ogni altra autorità competente da rilasciarsi sulla base di certificazione da parte di un agronomo, attestante la pericolosità per la pubblica incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero che ricorrano esigenze di ordine agronomico, riconducibili agli obblighi esistenti in materia fitosanitaria e al diradamento culturale.
2. In sede di procedura legittimante gli interventi edilizi, potrà derogarsi al precedente c. 1 nei casi in cui il mantenimento degli alberi sia incompatibile con l'esecuzione di opere finalizzate all'adeguamento delle strutture edilizie a norme obbligatorie in materia di sicurezza, sulla base di progetto asseverato da professionista abilitato che attesti l'impossibilità di porre in essere opere alternative.
3. Nell'esecuzione di lavori in prossimità degli alberi, salvo quelli di diametro medio del fusto, rilevato alla base, inferiore a cm 10 e delle palme arboree con altezza dello stipite inferiore a m 1, devono essere

adottati i criteri e le protezioni atti a evitare danno alla chioma, al tronco, alle radici, stabiliti ai successivi comma.

4. Al fine di tutelare le alberature esistenti è fatto divieto di:
  - a) danneggiarne il fusto;
  - b) eseguire interventi che ne comportino mutamento della forma pregressa di allevamento, come capitozzatura delle branche principali, taglio del fusto, ceduzione, in assenza di nulla osta rilasciato dall'ufficio comunale, sulla base di perizia agronomica che attesti la correttezza dell'intervento;
  - c) effettuare interventi di potatura fuori dai periodi indicati dalla pratica agronomica, con eccezione dei lavori finalizzati all'eliminazione delle situazioni di pericolo di cui al c. 1, previa comunicazione al Sindaco, limitatamente a quelli strettamente necessari, consistenti in :
    - eliminazione delle singole parti in quanto secche o lese;
    - alleggerimento della chioma nei soggetti interessati da cedimento radicale;
    - opere di puntellamento o di ancoraggio temporanee anche su plinti;
    - transennamenti di zone minacciate da pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.
  - d) danneggiare gli apparati radicali mediante trattamenti chimico-fisici o trinciamento delle radici a distanza inferiore a tre volte la circonferenza del tronco, misurata a un metro dal suolo;
5. L'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di integrazione di sottoservizi e impianti tecnologici, limitatamente ai tracciati interrati lungo le strade comunali, nelle more degli adeguamenti volti allo spostamento delle linee in apposite sedi fuori dei marciapiedi, è ammessa in deroga alle disposizioni di cui al c. 4 lett. d), ma alla condizione che ci si avvalga di macchine spingitubo, e/o trivelle orizzontali o che i lavori siano effettuati con scavi a cielo aperto praticati a mano, senza ledere le radici di diametro superiore a cm 3.
6. I trasgressori delle disposizioni di cui al presente articolo sono puniti con la sostituzione delle alberature danneggiate con altrettanti analoghi esemplari, la demolizione delle opere che ne hanno cagionato il danno e una sanzione pecuniaria pari a cinque volte il valore delle alberature danneggiate e quello della demolizione, ove ne fosse ammissibile la conservazione. La sanzione è comminata dal servizio di Polizia Locale sulla scorta della relazione di constatazione redatta dall'ufficio tecnico.

## **art. 22**

### **reti di sottoservizi e impianti tecnologici**

1. Le reti dei sottoservizi e gli impianti tecnologici sono disposti in appositi tracciati interrati lungo le strade comunali, fuori dai marciapiedi ove possibile.
2. Nelle more degli spostamenti di cui al comma che precede, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di integrazione, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle norme di settore.
3. Per la realizzazione di opere interrate su suolo pubblico, d'uso pubblico o privato gravato da specifica servitù, è fatto obbligo consultare preventivamente i soggetti gestori della rete dei servizi e degli impianti, al fine di evitare interferenze tra le opere da realizzare e le suddette reti nonché, per gli uffici tecnici comunali, fissare le prescrizioni tecniche relative alla loro realizzazione.
4. Gli impianti di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive che prevedono l'installazione di antenne, anche satellitari, dovranno essere realizzati con un sistema centralizzato in tutti i casi di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia estesi all'intero fabbricato o ad uno dei suoi fronti.