

PIANO DI RECUPERO ZONA A2 CENTRO

(approvato con delibera consiliare n. 86 del 16.2.1983 e relativa decisione del CO.RE.CO. n. 5891/LPU del 27.5.83 – variante approvata con delibera consiliare n. 315 dell'11.10.89 – riadottato per la parte rimasta inattuata con delibera consiliare n. 108 del 25.6.1994 – gli estremi degli atti relativi alle ulteriori varianti sono riportati nelle note a piè di pagina)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I – NORME GENERALI

Articolo 1

Il Piano di recupero ha per oggetto ogni attività rivolta al restauro, al risanamento conservativo, alla trasformazione d'uso e strutturale di organismi edilizi, nonché all'utilizzo di aree all'interno della zona A2-Centro del vigente P.R.G. .

All'interno di tale zona ogni attività edilizia è disciplinata dagli elaborati di piano così elencati:

- a) – Analisi
 - A Carta Catastale e aggiornamenti delle unità edilizie
 - B Tavola di rilevamento delle unità edilizie
 - Tavole analitiche 1:1000
 - 1 Condizioni d'uso e di degrado delle unità edilizie
 - 2 Periodo di costruzione delle unità edilizie
 - Tavole analitiche 1:500
 - 3 Condizioni e destinazioni d'uso delle unità immobiliari
 - 4 Condizioni igienico-sanitarie delle unità immobiliari
- b) – Progetto
 - Tavole inquadramento 1:5000 1:2000
 - 1 Rilevamento aereofotogrammetrico
 - 2 Stralcio P.R.G.
 - 3 Viabilità e servizi
 - 4 Zonizzazione
 - 5 Tavole di coordinazione normativa 1:500

Articolo 2

La zona A2-Centro è suddivisa in quattro sotto-zone nelle quali lo strumento d'attuazione individua gli obiettivi e i diversi metodi d'intervento finalizzati al loro raggiungimento, in relazione alle caratteristiche sociali e di funzione che le sotto-zone assumono all'interno dell'intera zona A2-Centro.

Le varie sotto-zone sono suddivise in aree di progetto che costituiscono gli insiemi minimi di analisi e di proposta progettuale, nei cui ambiti sono individuati i lotti d'intervento coordinato che costituiscono il riferimento di coordinazione degli interventi ammessi ed attuati tramite intervento diretto (concessione edilizia).

I lotti d'intervento coordinato comprendono una o più unità edilizie e all'interno di essi sono individuati i lotti minimi d'intervento che saranno, nell'attuazione del piano di recupero, oggetto di intervento diretto.

Sono consentiti interventi edilizi su porzioni di lotti minimi d'intervento edificati aventi dimensioni adeguate e caratteristiche di autonomia funzionale rispetto alla parte rimanente, limitatamente ai lotti coordinati d'intervento di tipo T compresi nella sottozona S4.¹

¹ L'ultimo comma dell'articolo 2 è stato aggiunto con delibere consiliari n. 81 del 23.7.99 (adozione) e n. 132 del 30.11.99 (approvazione definitiva).

PARTE II – ATTUAZIONE

Articolo 3

L'attuazione del piano di recupero avviene tramite interventi di iniziativa pubblica e privata i cui ambiti sono così individuati:

- Iniziativa pubblica:
 - 1 Individuazione dei lotti d'intervento coordinato e quindi dei lotti minimi d'intervento che dovranno essere inseriti nei programmi pluriennali di attuazione nonché quelli per i quali, sulla base delle priorità di intervento, potrà essere rivolto, da parte del Comune, invito ufficiale di proporre progetti di intervento.
 - 2 Elaborazione di progetti di massima ed esecutivi relativi a lotti di intervento coordinato e lotti minimi di intervento ed eventuale attuazione dei medesimi, allorché inseriti nell'ambito dei P.P.A., si riscontri l'inerzia dei proprietari.
 - 3 Definizione di un programma finanziario per gli interventi previsti nel piano, anche in considerazione dell'utilizzo dei fondi di cui all'art. 12 della legge 10/77 e dei fondi di cui alla legge 457/78.
 - 4 Definizione dello schema di convenzione tipo e dei criteri per il calcolo dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione da introdurre nelle concessioni edilizie in caso di richiesta dei proprietari ai sensi dell'art. 9 della legge 10/77.
 - 5 Elaborazione ed adozione di piani di settore, finalizzati al recupero sociale ed economico dell'intera zona (servizi, trasporti, commercio, assistenza, ecc.).
 - 6 Progettazione ed esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Intervento privato:
 - 1 Proposta di intervento su un intero lotto di intervento coordinato tramite presentazione di un progetto esecutivo che sarà oggetto di concessione edilizia.
 - 2 Proposta di intervento su uno o più lotti minimi.

Nel caso di edifici aggregati, l'intervento, per una più attenta valutazione della sistemazione strutturale, architettonica e funzionale, deve essere opportunamente inserito nel rilevamento degli edifici immediatamente contigui appartenenti allo stesso lotto d'intervento coordinato. Non si prescrive il rilevamento degli edifici contigui nel caso di interventi su lotti minimi isolati.

Tutti gli interventi di recupero sono inseriti nei P.P.A.; la loro esecuzione è obbligatoria entro il periodo di validità degli stessi; fuori dei P.P.A. sono possibili solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per la corresponsione degli oneri di concessione si fa riferimento alle delibere adottate dal Comune in materia, sulla base della legge 10/77 e del regolamento regionale.

Gli interventi fruiscono delle riduzioni previste in ordine agli oneri di concessione e, ai sensi dell'art. 33 della legge 457/78, delle agevolazioni creditizie previste dall'art. 16 della medesima legge, per le quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi artt. 17 – 19 – 20 – 21.

Articolo 4

La richiesta di concessione edilizia deve essere accompagnata dal progetto esecutivo contenente la seguente documentazione:

- a) – Per l'intero lotto d'intervento coordinato:
 - 1 Elenco delle proprietà
 - 2 Documentazione fotografica dei prospetti e degli eventuali elementi caratteristici e decorativi

- 3 Rilievo completo degli edifici scala 1:50 – 1:100 (piante, sezioni e prospetti) con destinazione d'uso dei vari locali
 - 4 Relazione dettagliata sulle condizioni statiche, igieniche ed abitative dei singoli immobili e sugli interventi da effettuare
 - 5 Elaborati di progetto scala 1:50 – 1:100 (piante, sezioni e prospetti) con destinazione d'uso dei vari locali e sistemazione degli spazi liberi
 - 6 Schema di convenzione nei casi di edilizia convenzionata.
- b) – Per uno o più lotti minimi d'intervento
- 1 Elenco delle proprietà
 - 2 Documentazione fotografica dei prospetti e degli eventuali elementi caratteristici e decorativi
 - 3 Rilievo completo degli edifici scala 1:50 – 1:100 (piante, sezioni e prospetti) con destinazione d'uso dei vari locali
 - 4 Rilievi prospettici, nei casi di aggregazione, degli edifici immediatamente contigui
 - 5 Relazione dettagliata sulle condizioni statiche, igieniche ed abitative dei singoli immobili e sugli interventi da effettuare
 - 6 Elaborati di progetto scala 1:50 – 1:100 (piante, sezioni e prospetti) con destinazione d'uso dei vari locali e sistemazione degli spazi liberi
 - 7 Schema di convenzione nei casi di edilizia convenzionata.

Articolo 5

In attesa di definizione dello schema regionale, la convenzione, se richiesta, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- 1 L'ammontare degli oneri di concessione e il prezzo di eventuali cessioni di aree al Comune il cui importo non dovrà essere superiore agli eventuali prezzi di esproprio.
- 2 Le modalità di pagamento degli oneri di concessione e relative garanzie in caso di rateizzazione.
- 3 Le garanzie finanziarie in caso di esecuzione diretta da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale delle quote degli oneri ad esse inerenti.
- 4 Le modalità di controllo e di trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario.
- 5 I termini di inizio ed ultimazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ad essi inerenti.
- 6 Le caratteristiche dell'intervento e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari al termine dei lavori.
- 7 L'impegno al rispetto delle destinazioni indicate.
- 8 I criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi.
- 9 Il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita.
- 10 Le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti dai proprietari per sé e per i propri aventi causa.
- 11 La durata della convenzione.

PARTE III – ZONIZZAZIONE ED AREE DI RIFERIMENTO

Articolo 6

L'intera area della zona A2-Centro è suddivisa secondo le seguenti aree di riferimento:

- a) – Sotto-zone

- S1 – Si individua nella zona compresa tra le Vie G. Moretti – Cavour – F. Crispi – S. Moretti – rilevato FF.SS. .
 Coincide con la vecchia zona degli orti a sud del vecchio incasato.
 E' caratterizzato dalla presenza di edifici di serie con prevalenza di edifici di recente costruzione.
 Nessuna particolarità ambientale.
- S2 – Si individua nella zona compresa tra le Vie S. Moretti – M. Curzi – F. Crispi – G. Mazzini – Risorgimento – Volturmo – Roma – rilevato FF.SS. .
 Coincide con il vecchio incasato della Marina, seconda metà dell'800.
 E' caratterizzata dalla presenza di edifici di serie aggregati prevalentemente a schiera nella zona del Pianificatorio ed edifici a schiera di una qualche importanza lungo il vecchio asse urbano di Via XX Settembre.
 Presenza rilevante di edilizia recente.
 Qualche particolarità ambientale.
- S3 – Si individua nella zona compresa tra le Vie Risorgimento – G. Mazzini – Roma – Volturmo.
 Coincide con la vecchia zona degli orti ad ovest del vecchio incasato.
 E' caratterizzata dalla presenza di aree adibite a servizi e dalla presenza di edifici di serie aggregati a schiera.
 Presenza di edilizia recente.
- S4 – Si individua nella zona compresa tra le Vie Roma – G. Mazzini – A. Manzoni – rilevato FF.SS. .
 Coincide con la vecchia zona degli orti a nord del vecchio incasato.
 E' caratterizzata dalla presenza di edifici di serie variamente aggregati.
 Predominanza di edilizia recente.
- b) – Aree di progetto
- S1-1 Si individua nell'area compresa tra le Vie G. Moretti – Cavour – F. Crispi – Balilla.
 S1-2 Si individua nell'area compresa tra le Vie G. Moretti – Balilla – F. Crispi – M. Curzi – S. Moretti – rilevato FF.SS. .
 S2-1 Si individua nell'area compresa tra le Vie F. Crispi – G. Mazzini – Risorgimento – S. Moretti – M. Curzi.
 S2-2 Si individua nell'area compresa tra le Vie S. Moretti – Volturmo – Roma – Custoza.
 S2-3 Si individua nell'area compresa tra le Vie S. Moretti – Custoza – Roma – Legnago.
 S2-4 Si individua nell'area compresa tra le Vie S. Moretti – Legnago – Roma – rilevato FF.SS. .
 S3-1 Si individua nell'area compresa tra le Vie Risorgimento – G. Mazzini – Roma – Volturmo.
 S4-1 Si individua nell'area compresa tra le Vie Roma – G. Mazzini – G. Carducci – rilevato FF.SS. .
 S4-2 Si individua nell'area compresa tra le Vie G. Carducci – G. Mazzini – E. De Amicis – S. Martino.
 S4-3 Si individua nell'area compresa tra le Vie E. De Amicis – G. Mazzini – A. Manzoni – S. Martino.
 S4-4 Si individua nell'area compresa tra le Vie G. Carducci – S. Martino – A. Manzoni – rilevato FF.SS. .
- c) – Lotti di intervento coordinato
- E - Lotti con emergenze edilizie
 Sono aree caratterizzate dalla presenza di edifici emergenti rispetto al tessuto edilizio dominante dell'intera zona A2-Centro, sia per le caratteristiche architettoniche che per quelle dimensionali e funzionali.

- E1 – Aree con presenza di edifici emergenti aggregati a schiera o facenti parte di una schiera, con impianto tipologico autonomo.
- E2 – Aree con presenza di edifici emergenti isolati o variamente aggregati, con impianto tipologico autonomo.
- E3 – Aree con presenza di edifici emergenti isolati, risultanti dall'aggregazione di diverse unità edilizie con caratteristiche architettoniche e tipologiche diverse.
- C - Lotti con edilizia corrente
Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici di serie senza particolari caratteristiche tipologiche ed architettoniche.
 - C1 – Aree con presenza di edifici di serie aggregati a schiera con particolari caratteristiche ubicazionali.
 - C2 – Aree con presenza di edifici di serie aggregati a schiera con unità compositiva.
 - C3 – Aree con presenza di edifici di serie aggregati a schiera senza particolari caratteristiche compositive e ubicazionali.
 - C4 – Aree con presenza di edifici di serie isolati o variamente raggruppati con particolari caratteristiche ubicazionali.
- T - Lotti trasformati
Sono le aree caratterizzate dalla presenza dominante di edifici interessati da recenti interventi di trasformazione (edifici di recente costruzione, di radicale trasformazione, aree libere risultanti da recenti demolizioni di edifici fatiscenti) o aree comunque libere che saranno oggetto di trasformazione.
 - T1 – Aree con presenza dominante di edifici di recente trasformazione con particolari caratteristiche ubicazionali.
 - T2 – Aree con presenza di lotti liberi risultanti dalla demolizione di edifici fatiscenti con particolari caratteristiche ubicazionali.
 - T3 – Aree con presenza dominante di edifici di recente trasformazione senza particolari caratteristiche ubicazionali.
 - T4 – Aree con presenza di lotti liberi.
- N - Aree in edificabili
Sono le aree libere o da liberare nelle quali è vietata ogni possibilità di edificazione anche provvisoria.

PARTE IV – NORMATIVA DI PIANO

Articolo 7

La normativa di piano raggruppa, elenca e sigla tutti gli interventi che possono e debbono essere eseguiti nell'intera zona di recupero A2-Centro.

Le operazioni saranno secondo la loro ammissibilità collegate mediante sigle o gruppi di sigle alle diverse categorie di lotti tipologici funzionali.

L'insieme delle norme si articola secondo tre caratteristiche fondamentali delle unità edilizie:

- a) Caratteristiche distributive e igienico-sanitarie
- b) Caratteristiche strutturali e d'arredo
- c) Caratteristiche d'uso

a-0 – Caratteristiche tipologico distributive e igienico sanitarie.

- a-1 Si prescrive la eliminazione delle superfetazioni che alterano l'impianto tipologico-architettonico delle unità edilizie, rispetto alla loro importanza e ubicazione nel tessuto urbano.
- a-2 Si prescrive il mantenimento e il ripristino ubicazionale dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ingressi, ecc.).
- a-3 Si consente la variazione del sistema di collegamento verticale e orizzontale.

- a-4 Si consente la modifica del sistema di distribuzione interna senza possibilità di aggregazione di più lotti minimi d'intervento.
- a-5 Si consente la modifica del sistema di distribuzione interno con possibilità di aggregazione di più lotti minimi d'intervento all'interno del medesimo lotto d'intervento coordinato fino ad un massimo di mq. 180², quando risulti impossibile la riorganizzazione funzionale, per le dimensioni ridotte delle unità immobiliari, in tal caso potranno effettuarsi per la riqualificazione, compensi volumetrici tra i lotti minimi d'intervento.
- a-6 Si prescrive il mantenimento e il ripristino dei moduli costruttivi originali.
- a-7 Si prescrive il mantenimento delle altezze nette interne dei piani.
- a-8 Si consente la variazione delle altezze nette interne dei piani, quando queste siano esterne all'intervallo di ml. 2,70 ÷ 3,50, anche per un solo piano, con il mantenimento della linea di gronda.
- a-9 Si consente la variazione delle altezze nette interne dei piani quando queste risultino esterne all'intervallo di ml. 2,70 ÷ 3,50, con la variazione della linea di gronda non superiore a quella dell'edificio immediatamente contiguo o comunque non superiore a ml. 1,00, quando la esistente non permette altezze nette per tutti i piani interne all'intervallo di ml. 2,70 ÷ 3,50.
- a-10 Si consente comunque la variazione delle altezze nette interne dei piani purché esse risultino interne all'intervallo di ml. 2,70 ÷ 3,50, con la variazione della linea di gronda non superiore a quella dell'edificio immediatamente contiguo o comunque non superiore a ml. 0,50, quando questa consenta l'utilizzo del seminterrato a garage a servizio delle abitazioni. Va mantenuto il numero dei piani quando esso risulti uguale o superiore a 3.
- a-11 Si prescrive il mantenimento dell'impianto tipologico architettonico.
- a-12 Si prescrive il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche decorative (cornicioni, lesene, marcapiani, ecc.).
- a-13 Si consente l'installazione di servizi igienici con sola illuminazione artificiale in presenza di sistemi di ventilazione forzata.
- a-14 Si consente l'installazione di servizi di cucina con sola illuminazione artificiale in presenza di sistemi di ventilazione forzata.
- a-15 Si prescrive la demolizione di corpi accessori quando questa comporti una migliore utilizzazione degli spazi liberi pubblici o privati.
- a-16 Si consente, negli spazi liberi delle singole unità edilizie, la cui superficie coperta sia inferiore a mq. 125, la costruzione di blocchi di servizio (w.c., bagno, cucinino, locali di servizio, ecc.) e blocchi di collegamento verticali (scale, vano ascensore, ecc.) fino ad un massimo di mq. 125 (compreso il fabbricato esistente).
L'ampliamento, quando non è in aderenza, dovrà rispettare il distacco minimo dai confini di ml. 3,00 e dai fabbricati di ml. 6,00. Sulle strade vanno rispettati gli allineamenti preesistenti.
- b-0 – Caratteristiche strutturali, costruttive e di arredo.
- b-1 Si consente la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie fatiscenti, di quelle prive di qualsiasi valore ambientale e in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona, secondo i seguenti modi:
- densità fondiaria non superiore alla preesistente con esclusione delle costruzioni aggiuntive.
 - altezza massima non superiore a quella preesistente con esclusione delle costruzioni aggiuntive.

² Il limite di mq. 180 della superficie massima di aggregazione di più lotti minimi d'intervento è stato così modificato con le delibere consiliari n. 164 del 28.11.97 (adozione) e n. 73 del 19.6.98 (esame osservazioni ed approvazione definitiva).

- distanza tra edifici non inferiore alla preesistente, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive, salvo variazioni previste in altra norma applicabile.

- distanza dalle strade allineamenti preesistenti.

In ogni caso il numero dei piani non potrà superare di uno il numero dei piani preesistenti.

b-2 Si consente, per la riqualificazione dei fronti, nei lotti d'intervento coordinato costituiti da unità edilizie aggregate a schiera, la integrazione dell'indice fondiario fino ad un massimo di tre piani.

Gli allineamenti ed i distacchi saranno pari ai preesistenti, salvo variazioni previste in altra norma applicabile.

b-3 Si consente l'edificazione dei lotti liberi secondo i seguenti modi:

- densità fondiaria 5 mc./mq.

- altezza massima non superiore a quella degli edifici contigui, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive e comunque non superiore a 3 piani.

- distanza tra edifici non inferiore alla preesistente, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive, salvo variazioni previste in altra norma applicabile.

- distanza dai confini non inferiore alla preesistente, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive, salvo variazioni previste in altra norma applicabile.

- distanza dalla strada allineamenti preesistenti.

Qualora, per limitazione del lotto minimo d'intervento, di allineamenti e di distacchi, ne derivi un ultimo piano non perfettamente abitabile, è consentita un'integrazione volumetrica fino al completamento del piano medesimo.

b-4 Si consente la demolizione e la ricostruzione delle unità edilizie fatiscenti, di quelle prive di qualsiasi valore ambientale e in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona, secondo i seguenti modi:

- densità fondiaria non superiore alla preesistente con esclusione delle costruzioni aggiuntive, con possibilità di integrazione, ove risulti inferiore, fino a 3 mc./mq.;

- altezza massima non superiore a quella prevalente degli edifici contigui, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive e comunque non superiore a tre piani;

- distanza tra edifici non inferiore alla preesistente, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive e comunque non inferiore a ml. 6,00;

- distanza dai confini non inferiore alla preesistente, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive e comunque non inferiore a ml. 3,00;

- distanza dalla strada allineamenti non inferiori ai preesistenti.

Le distanze minime sopra fissate di ml. 3,00 dai confini e di ml. 6,00 dai fabbricati individuano l'ingombro limite entro il quale l'edificio va ricostruito qualora i distacchi preesistenti inferiori ai minimi prescritti debbano essere modificati e/o qualora debbano essere realizzati corpi di fabbrica in ampliamento per l'integrazione ammessa della volumetria.

Sono consentite aggregazioni a schiera.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi, facilmente accessibili, nella misura non inferiore a 1 mq./10 mc. ³

³ Il testo della norma b-4 viene riportato nella versione modificata con delibere consiliari n. 91 del 6.8.98 (adozione) e n. 7 del 5.2.99 (esame osservazioni ed approvazione definitiva).

- b-5 Si consente la edificazione dei lotti liberi secondo i seguenti modi:
- densità fondiaria 3 mc./mq.
 - altezza massima non superiore a quella degli edifici contigui, computata senza tener conto delle costruzioni aggiuntive e comunque non superiore a 4 piani.
 - distanza tra edifici 10,00 ml. .
 - distanza dai confini 5,00 ml. .
 - distanza dalla strada allineamenti non inferiori ai preesistenti.
- Sono consentite aggregazioni a schiera.
- Nelle nuove costruzioni dovranno essere previsti parcheggi, facilmente accessibili, nella misura non inferiore a 1 mq./10 mc.
- b-6 Prima di procedere alla riparazione delle strutture e in generale nelle opere di ristrutturazioni o nelle eventuali demolizioni e ricostruzioni di una o più unità edilizie facenti parte di un lotto d'intervento coordinato costituito da più unità edilizie, si prescrive un accertamento accurato dello stato di tutte le strutture portanti dell'unità edilizia interessata dall'intervento e nel caso della demolizione e ricostruzione di quelle delle unità edilizie contigue.
- b-7 Si consentono tutte le operazioni di consolidamento e di restauro atte a migliorare le condizioni statiche delle murature portanti.
- b-8 Si consente la sostituzione dei solai quando questi si presentino fortemente deteriorati.
- b-9 Si prescrive la sostituzione delle strutture a sbalzo lesionate.
- b-10 Si consente la sostituzione delle scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato.
- b-11 Si prescrive il ripristino del tipo di copertura a falde con manto tradizionale con eventuale, ove è possibile, utilizzazione di elementi di recupero.
- b-12 Si esclude la realizzazione di coperture piane o di terrazze coperte.
- b-13 Si prescrive una sporgenza di cornicione non superiore a ml. 0,40.
- b-14 Si consente per le pareti il rinnovo, salvo adeguamento al colore, alla grana, ecc. e agli elementi preesistenti che caratterizzano il lotto d'intervento coordinato. Per gli intonaci si prescrive quello a civile con esclusione degli intonaci di tipo terranova, plastici, ecc. . E' ammesso nei nuovi edifici e nelle ricostruzioni il cemento a vista. Non si consente la tinteggiatura parziale delle facciate; sono vietati i rivestimenti, le cornici e le zoccolature in marmo.
- b-15 Si prescrive la conservazione o il ripristino delle aperture originarie.
- b-16 Si prescrive il mantenimento o il ripristino delle caratteristiche decorative (cornicioni, lesene, marcapiani, ecc.).
- b-17 Sono consentiti nelle facciate prive di unitarietà compositiva interventi, anche mediante inserimenti di nuove aperture e spostamenti di linea di gronda senza variazioni volumetriche, salvo quelle previste in altra norma applicabile. A tal fine non vanno computate nel volume utile le logge e le terrazze coperte.
- b-18 Si esclude, a chiusura delle aperture delle facciate, l'uso degli avvolgibili. Si esclude l'uso di infissi in leghe di alluminio e consimili. Si escludono al piano terreno le chiusure con serrande a fasce metalliche agganciate.
- b-19 Si consente sulle facciate interne ed esterne, per le canalizzazioni e tubazioni, esclusivamente l'installazione di pluviali e tubi del gas.
- b-20 Si esclude la presenza di balconi e aggetti su vie e piazze salvo quelli preesistenti.
- b-21 Si consente la presenza di balconi non superiori, in lunghezza, a ml. 1,80 e in larghezza non superiori alla larghezza del marciapiede e comunque non superiori a ml. 0,90.⁴
- b-22 Si esclude l'uso di ringhiere in leghe di alluminio e consimili.
- b-23 Si prescrive il mantenimento e la messa in luce di particolari elementi decorativi, su precisazione dell'Amministrazione Comunale.

⁴ Il testo della norma b-21 viene riportato nella versione modificata con delibere consiliari n. 164 del 28.11.97 (adozione) e n. 73 del 19.6.98 (esame osservazioni ed approvazione definitiva).

- b-24 Si esclude l'uso e si prevede la rimozione di materiali sintetici impiegati per parapetti, pensiline, riquadri, ecc. .
- b-25 Si prescrivono recinzioni con muretti in mattoni pieni di altezza massima di ml. 1,00 con sovrastante cancellata di altezza massima di ml. 1,50.
- b-26 Si consente l'installazione di insegne contigue al locale ove si svolge l'attività segnalata.
- b-27 Si consente l'installazione di insegne informative anche lontano dall'edificio o dall'attività da segnalare purché queste non abbiano carattere pubblicitario.
- b-28 Si escludono le insegne a bandiera.
- b-29 Si escludono insegne che coprono in ogni misura la facciata dell'edificio.
- b-30 Si prescrive per le insegne l'uso di materiali, colori e formati secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.
- c-0 – Caratteristiche d'uso.
- c-1 Si consente oltre alla destinazione d'uso residenziale anche diversa destinazione nella misura massima al piano terra del 100% e ai piani superiori, presi globalmente, del 20% della superficie utile e comunque nella misura del 100% al primo piano.
Sono consentiti quindi oltre alle residenze:
- Artigianato compatibile con la residenza e il commercio al minuto;
 - Servizi, uffici privati, uffici commerciali, tecnici, legali, artistici, ecc.;
 - Pubblici esercizi;
 - Amministrazione pubblica o privata, credito e assicurazioni;
 - Attrezzature di uso pubblico (biblioteche, sale riunioni, locali spettacolo, ecc.);
 - Associazioni politiche e sindacali;
 - Attrezzature assistenziali e socio-sanitarie;
 - Servizi ricreativi (circoli associazionistici, ricreativi, culturali, ecc.);
 - Magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali ricadenti nella zona A2-Centro, con superficie utile non superiore al 50% dell'intera superficie dei piani terra dell'intero lotto d'intervento coordinato;
 - Autorimesse.
- c-2 Si consente la destinazione ad albergo, pensioni nella misura massima del 100% dell'intera superficie utile.
- c-3 Si escludono:
- Magazzini merci all'ingrosso, depositi, industrie, artigianato produttivo, qualsiasi attività producente inquinamento atmosferico e/o acustico o che introduca rifiuti inquinanti nel sistema fognante.
- c-4 Si prescrive la destinazione d'uso esclusivamente residenziale.
- c-5 Si prescrive la esclusiva destinazione a verde privato delle aree degli edifici con sistemazione conseguente.
- c-6 Si prescrive la destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico con esclusione della residenziale.

Corrispondenza tra lotti d'intervento coordinato e insieme degli interventi possibili

| Lotti d'intervento coordinato | Caratteristiche | |
|-------------------------------|-----------------|---|
| E1 | a | 1 - 2 - 6 - 7 - 11 - 12 - 13 - 15 |
| | b | 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 29 |
| | c | 1 - 3 - 5 |
| E2 | a | 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 15 |
| | b | 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 18 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 29 |
| | c | 1 - 3 - 5 esclusi gli edifici ad uso pubblico o d'interesse pubblico individuati nelle tavole di progetto |
| E3 | a | 1 - 4 - 8 - 12 - 13 - 14 - 15 |
| | b | 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 3 - 5 |
| C1 | a | 1 - 3 - 5 - 9 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 1 - 2 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 |
| C2 | a | 1 - 2 - 7 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 2 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 27 - 28 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 |
| C3 | a | 1 - 3 - 5 - 10 - 13 - 14 - 16 |
| | b | 2 - 4 - 6 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 19 - 21 - 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 |
| C4 | a | 1 - 3 - 5 - 9 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 1 - 2 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 14 - 19 - 21 - 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 |
| T1 | a | 1 - 3 - 5 - 9 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 1 - 2 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 |
| T2 | a | 1 - 3 - 5 - 9 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 1 - 2 - 3 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 |
| T3 | a | 1 - 3 - 5 - 10 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 2 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 13 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 esclusi gli edifici ad uso pubblico o d'interesse pubblico individuati nelle tavole di progetto |

| Lotti d'intervento coordinato | Caratteristiche | |
|-------------------------------|-----------------|---|
| T4 | a | 1 - 3 - 5 - 10 - 13 - 14 - 15 - 16 |
| | b | 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 13 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 |
| | c | 1 - 2 - 3 - 5 escluse le aree ad uso pubblico individuate nelle tavole di progetto |