



## **Varianti urbanistiche**

### **Borghi storici ed addizioni del primo novecento (art. 27 e 28 NTA del PPRCS)**

Adottata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 27/06/2016

### **Edilizia Borghese del primo novecento (art. 30 NTA del PPRCS)**

Approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 203 del 27/09/2016

### **Edifici rurali abbandonati (art. 43 NTA del PRG)**

Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 162 del 30/09/2014

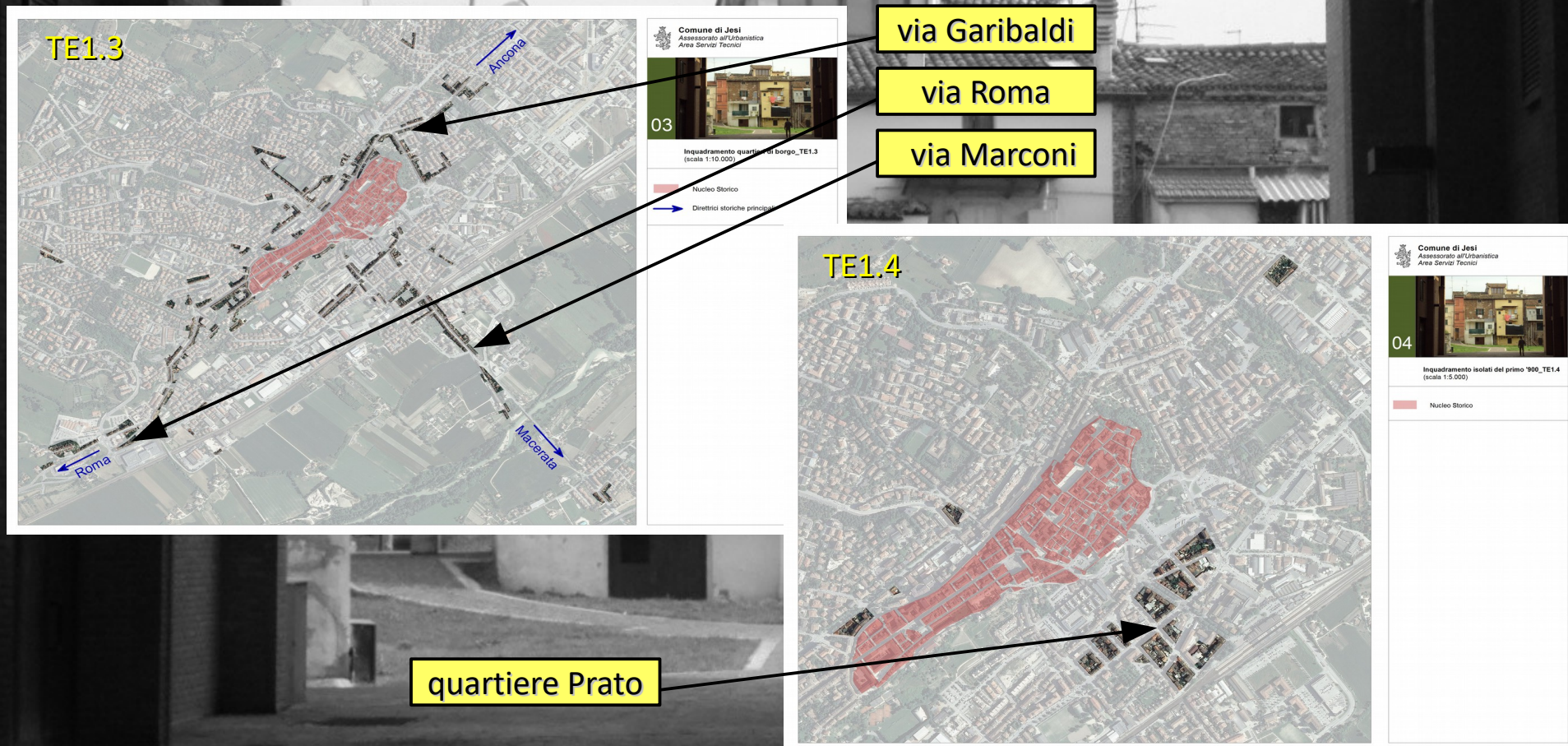




## AGEVOLAZIONI ED OPPORTUNITA' PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI

Borghi lungo le direttrici storiche ed addizioni del primo novecento  
(modifica artt. 27 e 28 NTA del PPRCS) - **in corso di approvazione**

Aree TE1.3 (sottozone A3) - Aree TE1.4 (sottozone A4)





Borghi lungo le direttrici storiche ed addizioni del primo novecento  
(modifica art. 27 e 28 NTA del PPRCS)

Aree TE1.3 (sottozone A3) - Aree TE1.4 (sottozone A4)

**Scomposizione del tipo edilizio**



# AGEVOLAZIONI ED OPPORTUNITA' PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI

Borghi ed addizioni del primo novecento lungo le direttrici storiche  
(modifica art. 27 e 28 NTA del PPRCS)

## Aree TE1.3 (sottozone A3)

### edifici principali

NOVITA': ampliamento per sopraelevazione a parità di S.U.L. (senza modifica di sagoma, numero piani o planimetrico) per adeguamento igienico-sanitario – NO verifica 5 mc/mq o altezze DM 1444/68

CONFERMA: demolizione e ricostruzione edifici con elevato degrado strutturale e di scarso pregio architettonico (perizia tecnica)

CONFERMA: sopraelevazione edifici ad un piano – SI verifica 5 mc /mq ed altezze DM 1444/68

### corpi aggiunti secondari

NOVITA': ricomposizione volumetrica con eventuale incremento superficie coperta max 20% Sc intero edificio, riconoscibilità, mantenimento articolazione volumetrica, corretta proporzione con edificio principale, spiovente unico quota inferiore, no aperture a nastro, sbalzi con voltine o mensole a vista (adeguamenti igienico, sanitari, barriere architett., funzionali)

### edifici isolati sulla corte

NOVITA': interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione, no incremento S.U.L. o volume  
NOVITA': eventuale accorpamento all'edificio principale da valutare caso per caso (corretta proporzione con l'edificio principale)

### aree libere di pertinenza

CONFERMA: permeabilità suoli , no incremento della superficie coperta spazi città storica (art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.)

### interventi

NOVITA': SI valutazioni preventive dell'ufficio su interventi rilevanti in termini di prospetti e sagoma

NOVITA': nel caso di ampliamenti distanza dai confini = 0 fatto salvo art. 9 DM 1444/68 e c.c.

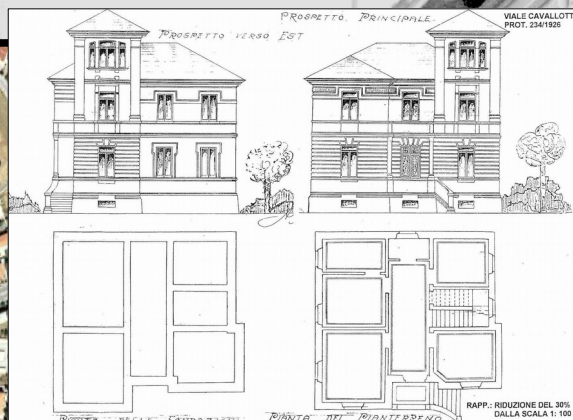


# AGEVOLAZIONI ED OPPORTUNITA' PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI

Edilizia borghese del primo novecento

(modifica art. 30 NTA del PPRCS) – **approvato con D.G.C. n. 203/2016**

Aree TE1.6 (sottozone A6)



via Gramsci

quartiere Carducci

viale Cavallotti / viale della Vittoria



# AGEVOLAZIONI ED OPPORTUNITA' PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI

Edilizia borghese del primo novecento  
(modifica art. 30 NTA del PPRCS)

Aree TE1.6 (sottozone A6)

Novità

scomposizione organismo edilizio all'interno del lotto

edificio principale

corpi aggiunti secondari

accessori isolati sulla corte

area libera pertinenziale

classificazione per categorie (edifici principali)

cat. B

cat. A

cat. C





# AGEVOLAZIONI ED OPPORTUNITA' PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI

## Edilizia borghese del primo novecento (modifica art. 30 NTA del PPRCS)

### Aree TE1.6 (sottozone A6)

#### edifici principali

CONFERMA: per cat. A risanamento conservativo

NOVITA': per cat. B ristrutturazione interna in assenza di elementi meritevoli di conservazione

NOVITA': per cat. C ristrutturazione anche mediante parziale o totale demolizione senza incremento volumetrico o planimetrico nel rispetto delle regole insediative presenti nel contesto

#### corpi aggiunti secondari

NOVITA': ricomposizione volumetrica senza incremento di volume, riconoscibilità, corretta proporzione con edificio principale, qualora l'intervento non comprometta la presenza delle aperture originarie la partitura e l'apparato decorativo

#### Interventi

#### edifici isolati sulla corte

NOVITA': per quelli che non presentano le caratteristiche tipologiche e architettoniche di pregio, interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione, no incremento S.U.L. o volume, nel rispetto del contesto

#### aree libere di pertinenza

NOVITA': permeabilità suoli, no nuove costruzioni (solo pertinenze non visibili da pubblica via), no modifiche o alterazioni del terreno con scavi, sbancamenti, livellamenti  
NOVITA': conservazione riproposizione di recinzioni tipiche dell'epoca

NOVITA': passaggio da categoria B a C no variante al PPRCS previa valutazione Amm.ne Comunale su presentazione di adeguata documentazione



# AGEVOLAZIONI ED OPPORTUNITA' PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI PRIVATI

Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale  
(modifica art. 43 NTA del PRG) – **approvato con DCC n. 162/2014**

CONFERMA: Edifici residenziali  
abbandonati (tavola 5p PRG)



NOVITA': Edifici e complessi non  
residenziali abbandonati





Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale  
(modifica art. 43 NTA del PRG)

**Edifici residenziali abbandonati**

strumenti di intervento: intervento diretto

nuove destinazioni: residenza, agriturismo e turismo rurale (vincolo decennale per agriturismo e turismo rurale)

distanza < 150 mt dalla rete idrica ed accessibilità dalla strada pubblica

regolarità urbanistica

**Edifici e complessi non residenziali**

strumenti di intervento: intervento diretto

strumenti di intervento: piano recupero per  
recupero di volumetria > 1000 mc

aree TR1, aree rurali pregio TR2, dissesto TR4.1, esondazione TR4.2 (per le TR4.1 e TR4.2 previa delocalizzazione fuori aree rischio)

edifici non più utilizzati da almeno 2 anni

nuove destinazioni: residenza, agriturismo e turismo rurale (vincolo decennale per agriturismo e turismo rurale)

distanza < 150 mt dalla rete idrica ed accessibilità dalla strada pubblica

regolarità urbanistica

superficie massima di recupero 1000 mq di cui massimo 330 per uso abitativo  
(superficie eccedente 1000 mq da demolire)

volume massimo di ogni edificio < 1000 mc, numero massimo edifici 3



Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale  
(modifica art. 43 NTA del PRG)

norme comuni

approfondimenti geologici da estendere all'intorno geomorfologicamente rilevante nel caso di interventi in aree di confine con le zone di rischio

no modifica del regime idraulico, no aggravio del livello di rischio idraulico

Regolamento Comunale per interventi in territorio rurale (D.C.C. n. 66/2016)

- **aggregazione lineare** in caso di unico edificio
- **aggregazione a corte** con separazione della funzione residenziale da quella turistica
- particolare attenzione per la realizzazione di eventuali **piani interrati** (accessi interni ed esterni)
- pertinenza ad uso autorimessa alternativa al piano interrato con accesso carrabile
- indirizzi e regole compositive per l'edificio principale, dei fabbricati accessori e delle aree di pertinenza (pavimentazioni, recinzioni, etc.)