

COMMITTENTE:



Beni Stabili Spa

Sede legale: Via Piemonte ,38 - 00187 Roma

tel. +39.06.36222.1 - 06.36222.745

www.benistabili.it

PROGETTO:

RECUPERO

COMPLESSO EDILIZIO

■ EX INTENDENZA DI FINANZA ■

■ EX CONVENTO DI S.BERNARDINO ■

VIA DEGLI ZABARELLA 54 VIA S.BIAGIO 1

PADOVA



PROGETTO



DOTT. ARCHITETTO MORENO CARNIATO

Via Brigata Marche 53, 31100 TREVISO

ELABORAZIONE



Servizi e Controlli per la Progettazione s.r.l.

via dello Squero 4, 31100 Treviso

tel 0422 412820 fax 0422 412821 E-mail: secpro@tin.it

DOMANDA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE P.U.A.

338

OGGETTO

PROGETTO

TITOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TIPOLOGIA INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

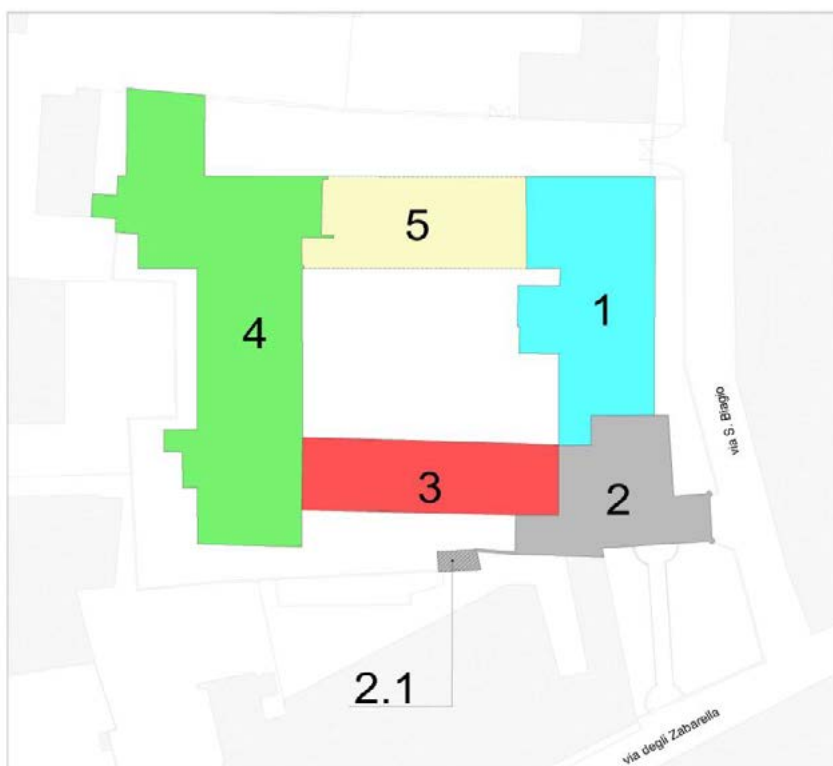
DATA AGG.	F9J"BS	FILE	DESCRIZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	DISEGNATORE	APPR.
EMISSIONE				ELABORATO N.	
DATA PRIMA EMISSIONE	30/05/2013	SCALA	---	FILE	
		DISEGNATO		APPROVATO	
				20	1

20.1) ALLEGATO ALLE NTA P.U.A. TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

In questo allegato, vengono individuate le classi di intervento (sottoclassi) previste per le varie parti costituenti l'immobile.

Ferma restando la classe A generale definita dal PRG, ai sensi del comma 4.2 dell' art. 42 NTA PRG, si indicano sulla scorta delle analisi storico/strutturali le sottoclassi per i vari corpi di fabbrica e/o parti di essi.

Il complesso edilizio come analizzato e riportato nella analisi storica e nelle schede di analisi degli edifici, è costituito da 6 diversi corpi di fabbrica aventi caratteristiche alquanto diverse sotto il profilo della storicità di impianto, anno di costruzione, caratteristiche costruttive e materiali.



Si riporta integralmente l'art. 42 delle NTA PRG, cui far riferimento per gli interventi ammessi :

.....

Art. 42 INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO

1. Diretta attuazione del P.R.G.

Gli interventi consentiti in diretta attuazione del P.R.G. sono quelli definiti all'art. 31 punti a), b), c), d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, nonché gli interventi previsti dai successivi articoli.

Gli interventi devono essere attuati con le modalità stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano.

Gli interventi devono essere riferiti alle singole Unità di Piano indicate nelle planimetrie del P.R.G. della serie B1, e possono riguardare anche singole parti dell'Unità di Piano. Qualora l'intervento interessi unità immobiliari il cui confine catastale non coincida con il perimetro dell'Unità di Piano, l'intervento è consentito nel rispetto delle specifiche modalità.

2. Strumenti Urbanistici Attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi sono finalizzati alla ricomposizione morfologica di edifici e/o parti di tessuto urbano, nel rispetto dei valori culturali presenti nelle Unità di Piano e possono prevedere, oltre a quanto già definito al primo comma del punto 1, anche interventi di demolizione, di ricostruzione e la formazione di nuovi volumi. Gli interventi di conservazione dell'esistente, di cui all'art. 31 punti a), b), c), d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni devono essere attuati con le modalità stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano.

La formazione di nuovi volumi, all'interno delle aree definite dal perimetro della zona di

degrado o dal perimetro degli strumenti urbanistici attuativi definiti nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5000, può essere consentita solo se finalizzata al recupero edilizio o al riordino urbanistico degli immobili compresi nelle Unità di Piano. L'entità del volume edilizio complessivo, previsto dallo strumento urbanistico attuativo, viene definita in rapporto e nel rispetto dei caratteri morfologici delle Unità di Piano interessate e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale, rilevati nelle analisi preliminari alla progettazione; il volume complessivo non deve comunque superare l'indice di fabbricabilità di mc/mq 3 (tre), riferito alla superficie complessiva delle Unità di Piano interessate dallo strumento, al netto degli spazi pubblici esistenti; il Comune si riserva la facoltà di ammettere, nei piani il cui indice esistente sia superiore ai 3,00 mc/mq (tre) e per le finalità di cui ai precedenti commi, un indice di edificabilità maggiore nei limiti del volume esistente senza diminuzione della superficie scoperta e aumento della superficie lorda di pavimento.

Per i distacchi si applicano le norme dell'art. 3.

Gli ambiti di intervento degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:5000 e saranno precisati in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in relazione agli stati di fatto rilevati sul terreno o presso l'Ufficio Tecnico Erariale nonché in seguito a situazioni oggettive che richiedano una diversa perimetrazione dell'area.

3. Classificazione delle Unità di Piano

Le Unità di Piano sono ordinate nelle seguenti classi per ognuna delle quali vengono definite le modalità di intervento consentite.

*Unità di Piano della **Classe A** costituita da:*

** Edifici anteriori al 1811 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico.*

** Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico.*

Unità di Piano della **Classe B** costituita da:

* Edifici anteriori al 1811 con:

- a) carattere di permanenza storica e di valore documentale;
- b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di particolare valore architettonico ed urbanistico.

Unità di Piano della **Classe C** costituita da:

* Edifici anteriori al 1811 con:

- a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di particolare valore architettonico ed urbanistico;
- b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale.

* Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di valore documentale.

Unità di Piano della **Classe D** costituita da:

* Edifici anteriori al 1811 con:

- a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di valore documentale;
- b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e che hanno subito modifiche riduttive dei loro valori.

* Edifici che risalgono al periodo 1811-1936.

* Edifici posteriori al 1936 e di valore documentale.

Unità di Piano della **Classe E** costituita da:

* Edifici posteriori al 1936.

Unità di Piano della **Classe F** costituita da:

* Aree edificate con edifici da demolire.

Unità di Piano della **Classe G** costituita da:

* Aree da mantenere inedificate.

Unità di Piano della **Classe H** costituita da:

* Aree non edificate già disciplinate da strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore al 19 marzo 1990.

* Aree edificate e non edificate, sottoposte alla formazione di strumento urbanistico attuativo, individuate nel P.R.G. scala 1:5000.

4. Disposizioni generali per le Unità di Piano delle classi A, B, C, D, E

4.1 - Le classi A, B, C, D, E delle Unità di Piano sono definite dal valore culturale prevalente rilevato all'interno di ogni singola Unità di Piano e rappresentato nelle planimetrie di P.R.G. della serie A di analisi.

4.2 - L'Unità di Piano può comprendere anche immobili o parti di immobili di diverso valore, ivi comprese parti dell'immobile o degli immobili di valore culturale prevalente. Il diverso valore culturale può essere rilevato nelle planimetrie di P.R.G. della serie A o dalle analisi preliminari alla progettazione, redatte secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio. In tal caso negli immobili con valore culturale diverso da quello prevalente, ivi comprese specifiche parti individuate all'interno dell'immobile di valore culturale prevalente, sono consentite, sulla base del parere favorevole della Commissione Edilizia, modalità di intervento attribuite ad altre classi di Unità di Piano senza modificare la classe definita dal P.R.G.-

4.3 - Il Consiglio Comunale in base a un parere favorevole dell'ufficio competente, può deliberare la modifica della classe attribuita a singole Unità di Piano, limitatamente alle categorie di tipo B, C, D, E, senza che ciò comporti variante al Piano Regolatore Generale, qualora le analisi presentate documentino un valore culturale prevalente diverso da quello attribuito dal Piano Regolatore Generale. Lo scivolamento consentito è solo di un grado.

5. Modalità di attuazione degli interventi nelle Unità di Piano

Unità di Piano della Classe A - Modalità di tipo A

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;*
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni;*
- c) ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;*
- d) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;*
- e) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;*
- f) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;*
- g) restauro o ripristino degli spazi scoperti.*

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità sopraindicate.

Sono consentite modalità di intervento di tipo B, C, D nei casi previsti al punto 4.2.

Unità di Piano della Classe B - Modalità di tipo B

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;*
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;*
- c) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;*
- d) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;*
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;*
- f) restauro o ripristino degli spazi scoperti;*
- g) ripristino tipologico mediante:*
 - ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);*
 - ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);*

- *ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).*

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono consentite modalità di intervento di tipo C, D nei casi previsti al punto 4.2; sono sempre ammesse le modalità di tipo A.

Unità di Piano della Classe C - Modalità di tipo C

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a) restauro o ripristino delle parti esterne; sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti anche mediante limitate modifiche alle dimensioni delle aperture esistenti con possibilità per i prospetti interni di realizzare nuove aperture nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
- b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;*
- c) adeguamento delle altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti senza modifica della quota delle finestre, della linea di gronda e di colmo;*
- d) sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dai regolamenti vigenti;*
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;*

f) consolidamento e rinnovo delle strutture esteso a larghe parti dell'edificio;

g) restauro o ripristino degli spazi scoperti;

h) ripristino tipologico mediante:

- ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);*
- ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostrì, ecc.);*
- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).*

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali propri dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono consentite modalità di intervento di tipo D nei casi previsti al punto 4.2; sono sempre ammesse le modalità di tipo A e B.

Unità di Piano della Classe D - Modalità di tipo D

Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro per le parti di valore culturale; le opere di trasformazione edilizia possono essere attuate mediante una o più delle seguenti modalità:

a) ricomposizione degli spazi interni con modifiche di tutte le strutture principali e secondarie dell'edificio e dei caratteri distributivi;

b) ricomposizione o trasformazione delle parti esterne con formazione di un nuovo apparato di facciata;

c) restauro, ripristino o ricomposizione degli spazi scoperti.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali propri dell'ambiente e nel rispetto delle modalità di intervento.

Sono sempre ammesse le modalità di intervento di tipo A, B, C.

Unità di Piano della Classe E - Modalità di tipo E

Sono consentite opere di trasformazione nei limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 punto d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni.

*Può essere consentito l'ampliamento di singoli alloggi, esistenti alla data del 27 maggio 1983 *, fino ad un volume massimo di mc 100 (cento), mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, alle seguenti condizioni:*

- a) il nuovo volume deve essere realizzato in diretta comunicazione con l'alloggio esistente senza dare luogo a nuove unità abitative;*
- b) l'ampliamento non deve diminuire la superficie scoperta esistente né aumentare l'altezza del corpo di fabbrica interessato.*

L'ampliamento è ammesso se finalizzato ad opere di riqualificazione formale di unità abitative ed al miglioramento della loro funzionalità nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7. L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e può essere concesso, anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di mc 100 (cento).

** La data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983, con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale"*

Nelle Unità di Piano del sistema bastionato gli ampliamenti sono vietati.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto nel rispetto di quanto indicato al successivo art. 43 e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari.

Sono sempre ammesse le modalità di intervento di tipo A, B, C, D.

Unità di Piano della Classe F - Modalità di tipo F

Gli edifici ed i manufatti edilizi esistenti devono essere demoliti allo scopo di sistemare l'area secondo le destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.- Fino alla demolizione non è consentita la modifica della utilizzazione in atto e sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

Unità di Piano della Classe G - Modalità di tipo G

E' vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la sistemazione a verde e per l'eventuale installazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo.

Unità di Piano della Classe H - Modalità di tipo H

Gli interventi sono disciplinati dallo strumento urbanistico attuativo approvato eventualmente prorogato nei termini di legge. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti disposizioni:

- a) per la parte attuata continua a valere la disciplina stabilita dallo strumento attuativo;*
- b) per la parte non attuata la disciplina edilizia verrà stabilita da un nuovo strumento urbanistico attuativo redatto in conformità alle norme di cui al precedente punto 2.*

6. Il Sistema Bastionato

Il Sistema Bastionato, individuato nelle planimetrie della serie B1, è costituito dalla cinta bastionata, dalle porte, dai ponti, dalle garitte daziarie e dalle Unità di Piano comprese nelle "aree del sistema bastionato".

Tutti gli immobili ricompresi all'interno del Sistema Bastionato, come definito al precedente comma, possono essere espropriati per l'attuazione degli interventi pubblici finalizzati al recupero del Sistema.

Tutti gli interventi devono essere diretti alla conservazione del monumento e dell'intero sistema, alla eliminazione delle superfetazioni, alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi, compresi quelli interni al monumento, a garantire l'uso pubblico e ad assicurare i requisiti di riconoscibilità, visibilità e fruibilità.

A tal fine, salvo quanto previsto dal successivo art. 45, all'interno del Sistema Bastionato:

- a) non è consentita la costruzione di nuovi edifici e manufatti salvo la realizzazione di spazi per parcheggi secondo quanto disposto dal successivo art. 44 ed esclusivamente all'interno del sedime dell'edificio, nonché la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;*
- b) gli interventi negli immobili sono definiti dalle classi di appartenenza delle relative Unità di Piano e sono subordinati, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, alla demolizione delle superfetazioni individuate nelle analisi preliminari all'intervento;*
- c) gli interventi relativi alla cinta bastionata, alle porte e ai ponti devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;*
- d) gli interventi sulle aree scoperte già utilizzate da impianti sportivi possono essere solo di manutenzione ordinaria;*

e) la sistemazione delle aree scoperte, definite come aree di tutela, aree a verde, aree a parco, deve assicurare i requisiti di visibilità o riconoscibilità del sistema. In particolare per le aree a verde ed a parco gli interventi devono prevedere nelle:

Aree di tutela, la sistemazione delle aree a prato e/o giardino.

Aree a verde, la sistemazione delle aree a prato con ricomposizione degli originari livelli della fossa e degli antichi andamenti delle scarpate, nonché la liberazione delle aree dalle alberature.

Aree a parco, la sistemazione a parco con la piantumazione e la conservazione di alberature, la ricomposizione del terrapieno interno, assicurando che tali interventi non pregiudichino né il manufatto né la visuale dello stesso.

Nelle aree a verde ed a parco non sono ammesse quelle attività che pregiudicano i valori culturali dei manufatti esistenti e l'ambiente naturale del sito, come le manifestazioni e le attrezzature che danneggiano i tappeti erbosi e gli elementi vegetali, o impediscono, anche temporaneamente, la visuale del sistema bastionato.

7. Il Sistema del Prato della Valle

Il Sistema del Prato della Valle comprende l'area del Prato della Valle, l'area dell'ex Foro Boario, l'area del Campo Appiani, l'area del Velodromo Monti ed è individuato con perimetro nelle planimetrie del P.R.G. delle serie B1 e B2.

L'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti è assoggettata ad un intervento di restauro e rinnovo urbano diretto alla qualificazione fisica e funzionale degli spazi, la sua realizzazione dovrà avvenire attraverso la preventiva approvazione di uno specifico piano particolareggiato.

L'intervento di restauro e rinnovo urbano deve avvenire mediante un progetto architettonico unitario redatto in modo coordinato con la riqualificazione fisica e funzionale dell'intero Sistema del Prato della Valle.

Le destinazioni d'uso previste nell'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti sono:

** un centro culturale per la musica comprendente un "auditorium" della capacità di circa 2000 posti in unica sala;*

** attività culturali, commerciali, artigianali di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, turistiche e di servizio pubblico o di interesse pubblico integrate con il centro culturale per la musica;*

** autorimessa anche multipiano nel sottosuolo con funzione di parcheggio pubblico;*

** verde pubblico e spazi pedonali da realizzare su una superficie non inferiore al 75% (settantacinque per cento) dell'area.*

La superficie coperta dai nuovi edifici e da quelli esistenti, che vengono confermati dal progetto, non deve essere maggiore al 25% (venticinque per cento) dell'area.

Il progetto deve prevedere:

** il collegamento funzionale e morfologico dell'area con il Prato della Valle e il contiguo Sistema Bastionato;*

** il recupero del corso d'acqua dell'Alicorno.*

Il progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, può essere attuato per stralci funzionali sulla base di apposito programma di attuazione.

In assenza del piano particolareggiato sono consentiti solo:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli impianti;

b) il restauro dell'edificio prospettante il Prato della Valle per utilizzazioni di interesse pubblico o di carattere commerciale, con possibilità di ristrutturazione ed ampliamento nel limite strettamente necessario alla riqualificazione urbana dell'immobile.

Per l'area del Prato della Valle valgono le disposizioni del successivo art. 45.

8. Interventi urbanistico-edilizi nelle Unità di Piano destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale.

Per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, ai sensi del successivo art. 43, escluse le Unità di Piano della Classe G nonché quelle del Sistema del Prato della Valle, il Consiglio Comunale, nel caso siano necessari per l'attuazione di detti servizi tipi di intervento diversi o contrastanti rispetto a quelli previsti per le specifiche classi di appartenenza, potrà deliberare, previa adeguata motivazione e documentazione, la fattibilità dell'intervento necessario per la messa a norma degli edifici stessi (adeguamento alle norme di sicurezza, accessibilità ai disabili ecc...), stabilendone i limiti e i criteri di progettazione ed esecuzione.

Le Unità di Piano destinate a Servizi di Interesse Generale possono comprendere immobili o parti di immobili con diverse utilizzazioni in atto; in tal caso, fino alla completa realizzazione della destinazione prevista dal P.R.G., e solo per tali immobili o parti di essi sono consentiti gli interventi definiti dalla specifica classe di appartenenza ed il mantenimento della utilizzazione in atto.

9. Superfetazioni

Per superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi.

Per gli interventi che interessano l'intera Unità di Piano i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti.

Il Consiglio Comunale potrà autorizzare il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purché venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi.

10. Demolizioni accidentali

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.