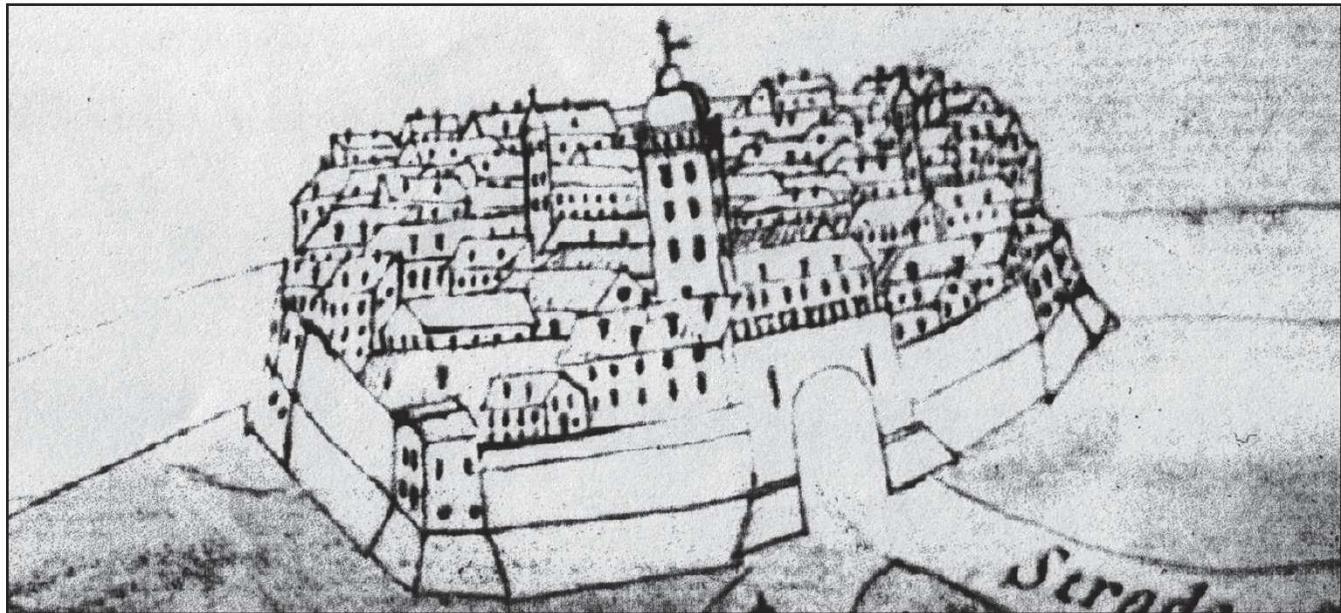


**COMUNE DI BAGNACAVALLO**  
Provincia di Ravenna



**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO DI BAGNACAVALLO**

<b>ADOTTATO</b>	D.CC	N° 46	DEL 31/07/07
<b>CONTRODEDOTTO</b>	D.CC	N° 17	DEL 24/03/09
<b>APPROVATO</b>	D.CC	N° 17	DEL 24/03/09

**SINDACO**  
Laura Rosai  
PROGETTISTI  
Sandra Galeati  
Tiziano Conti

**ASSESSORE ED. E URB.**  
Nello Ferrieri

**COLLABORATORI**  
Cristina Angelini, Serena Dalla Cava,  
Anja Gabler, Karoline Krause,  
Jaqueline Müller, Nicola Zanzi

**RESP. DEL. SETTORE URBANISTICA**  
Ing. Fabio Minghini

**1° VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

<b>ADOTTATO</b>	D.CC	N° 11	DEL 17/02/2011
<b>APPROVATO</b>	D.CC	N° 36	DEL 17/05/2012

**2 ° VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

<b>ADOTTATO</b>	D.CC	N° 65	DEL 12/11/2018
<b>APPROVATO</b>	D.CC	N°	DEL

**NORME TECNICHE di ATTUAZIONE  
APPROVAZIONE VARIANTE 2018**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)**  
- VARIANTE NORMATIVA 2018 -

**INDICE****TITOLO I — AMBITI DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

ART. 1	LIMITI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO.....	pag. 1
ART. 2	COMPETENZE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO.....	pag. 1
ART. 3	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO.....	pag. 1
ART. 4	DURATA DEL PIANO.....	pag. 2
ART. 5	RINVIO ALLE NTA DEL RUE.....	pag. 2
ART. 6	SCOMPOSIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO.....	pag. 2
ART. 7	CATEGORIE D'INTERVENTO.....	pag. 2
ART. 7.1	MANUTENZIONE ORDINARIA.....	pag. 2
ART. 7.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	pag. 4
ART. 7.3	RESTAURO SCIENTIFICO.....	pag. 5
ART. 7.4	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	pag. 6
ART. 7.5	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 1 E 2.....	pag. 6
ART. 7.6	OMISSIS.....	pag. 7
ART. 7.7	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	pag. 7

**TITOLO II — MODALITÀ E PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

ART. 8	ATTUAZIONE DEL PIANO.....	pag. 8
ART. 9	PROCEDURE DI ATTUAZIONE.....	pag. 8
ART. 10	PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGETTI UNITARI DI RESTAURO.....	pag. 8
ART. 11	OMISSIS.....	pag. 9
ART. 12	ELABORATI DA ALLEGARE PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NONCHÉ PER I SINGOLI INTERVENTI ALL'INTERNO DI PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGETTI UNITARI DI RESTAURO.....	pag. 9
ART. 13	OMISSIS.....	pag. 10

**TITOLO III — DISCIPLINA GENERALE**

ART. 14	PROGETTO DEI FRONTI STRADALI: UNITÀ DI FACCIA, SCHEDE DEI FABBRICATI, ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RIFERIMENTO.....	pag. 10
ART. 15	TIPI D'INTERVENTO PREVISTI.....	pag. 10
ART. 16	DESTINAZIONI D'USO.....	pag. 11
ART. 16.1	ASSI COMMERCIALI.....	pag. 12
ART. 17	TIPOLOGIE EDILIZIE, REGOLAMENTAZIONE DEI FRAZIONAMENTI E SUPERFETAZIONI....	pag. 12
ART. 18	DISCIPLINA DELLE AREE SOTTOPOSTE A PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGETTI UNITARI DI RESTAURO.....	pag. 14
ART. 18.1	PIANI DI RECUPERO.....	pag. 14
ART. 18.2	PROGETTI UNITARI DI RESTAURO.....	pag. 15

**TITOLO IV — CRITERI DI INTERVENTO DI CARATTERE PRESCRITTIVO RELATIVI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

ART. 19 COPERTURE.....	pag. 16
ART. 19.1 MANTO DI COPERTURA.....	pag. 16
ART. 19.2 COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, TORRINI ESALATORI.....	pag. 16
ART. 19.3 ABBAINI, LUCERNARI.....	pag. 17
ART. 19.4 CORNICIONI.....	pag. 17
ART. 19.5 CANALI DI GRONDA, DISCENDENTI PLUVIALI.....	pag. 18
ART. 20 FACCIADE.....	pag. 19
ART. 20.1 SUPERFICI INTONACATE.....	pag. 19
ART. 20.2 SUPERFICI IN MATTONI A VISTA.....	pag. 20
ART. 20.3 PARTICOLARI ARCHITETTONICI.....	pag. 20
ART. 20.4 TINTEGGIATURE.....	pag. 21
ART. 20.5 INFISSI.....	pag. 22
ART. 20.6 ELEMENTI DI FINITURA IN METALLO.....	pag. 23
ART. 20.7 VANI PORTA E VANI FINESTRA ESTERNI.....	pag. 23
ART. 21 INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE E CONDOMINIALI.....	pag. 23
ART. 21.1 INTONACI.....	pag. 23
ART. 21.2 RIVESTIMENTI.....	pag. 24
ART. 21.3 PARTICOLARI ARCHITETTONICI.....	pag. 24
ART. 21.4 TINTEGGIATURE.....	pag. 25
ART. 21.5 INFISSI.....	pag. 25
ART. 21.6 ELEMENTI DI FINITURA.....	pag. 26
ART. 21.7 PAVIMENTI.....	pag. 26
ART. 21.8 TRAMEZZATURE.....	pag. 27
ART. 22 APPARATO STRUTTURALE.....	pag. 27
ART. 22.1 STRUTTURE VERTICALI.....	pag. 27
ART. 22.2 ARCHI E VOLTE.....	pag. 28
ART. 22.3 SOLAI E STRUTTURE DEL TETTO.....	pag. 28
ART. 22.4 CORPI SCALA.....	pag. 29
ART. 23 ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA.....	pag. 30
ART. 23.1 SERVIZI IGienICO / SANITARI, SERVIZI TECNOLOGICI.....	pag. 30
ART. 23.2 IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLAMENTI TERMO / ACUSTICI.....	pag. 31
ART. 23.3 IMPIANTI SPECIALI E ARREDI.....	pag. 31
ART. 24 CORTI E SPAZI COMUNI.....	pag. 32
ART. 24.1 RECINZIONI.....	pag. 32
ART. 24.2 PAVIMENTAZIONI ESTERNE E PIANTUMAZIONI.....	pag. 32
<b>TITOLO V — NORME FINALI</b>	
ART. 25 DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	pag. 32

## **7.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) — VARIANTE NORMATIVA 2018**

### **TITOLO I — AMBITI DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

#### **ART. 1 — LIMITI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

1. E' inserita nel Piano Particolareggiato del Centro Storico l'ambito storico che è articolato nelle seguenti sottozone:

- A1 - nucleo di origine medioevale;
- A2 - addizione post rinascimentale;
- A3 - edilizia borghese del primo Novecento;

individuate nelle planimetrie costituenti parti sostanziali del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

#### **ART. 2 — COMPETENZE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

1. Il presente Piano Particolareggiato del Centro Storico, da intendersi come "Disciplina Particolareggiata del Centro Storico", coordina e regola l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del perimetro di competenza, evidenziato nella Tav. 1 e costituisce Variante al PPCS approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bagnacavallo n. 36 del 17/05/2012, in attuazione della Legge Regionale 30/07/2013 n. 15 e s.m.i e delle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti normativi comunali vigenti (RUE).

2. Il Piano si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte a disciplinare le materie di competenza e precisamente:

- Individua e perimetrà le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla redazione di singoli Piani di Recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- Individua gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti al Programma di Riqualificazione Urbana in corso di attuazione ai sensi della L.R. n. 19/98;
- Fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento;
- Fornisce i criteri di intervento di carattere prescrittivo relativi agli interventi di recupero con riferimento all'Abaco dei particolari architettonici;
- Individua le categorie d'intervento ammesse per ogni singolo fabbricato;
- Individua il centro storico come zona ove sono ammesse le deroghe alle norme tecniche per le zone sismiche ai sensi dell'art. 88 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazioni edilizie e restauro e risanamento conservativo.

#### **ART. 3 — ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO**

1. La Disciplina Particolareggiata del Centro Storico è costituita dai seguenti elaborati che qui si richiamano:

- Relazione Generale e storica-tipologica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Elaborati di progetto:
  - ❖ **Tav. 1:** Planimetria in scala 1/2000 con individuazione dell'ambito soggetto a Disciplina Particolareggiata, le zone A1-A2-A3, gli edifici e i complessi edilizi soggetti ai singoli Piani di Recupero e Programmi di Riqualificazione Urbana e Progetti Unitari di Restauro;
  - ❖ **Tav. 2/n:** Planimetrie e profili stradali quotati per comparto in scala 1:200 con individuazione delle unità minime di facciata (numeri civici e rif. alle schede) e planimetria in scala 1:500 con individuazione delle unità minime di intervento, delle categorie d'intervento e il riferimento alle schede;
  - ❖ **Tav. 3/n: Schede dei fabbricati** per compatti contenenti l'analisi dello stato di fatto, l'intervento massimo ammissibile (in riferimento alla L.R. n. 31/02), le indicazioni e le prescrizioni specifiche sulla facciata;
  - ❖ **Tav. 4: Abaco** degli elementi architettonici di riferimento, relativamente alle sottozone A1-A2-A3;
  - ❖ **Allegato A1:** Calcolo celerimetrico relativo al rilievo topografico degli spazi pubblici.

## ART. 4 — DURATA DEL PIANO

- Il presente Piano ha valore nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente e si attua mediante gli strumenti e i procedimenti indicati ai successivi titoli secondo, terzo e quarto.

## ART. 5 — RINVIO ALLE NTA DEL RUE

- Per le definizioni di carattere generale attinenti alla presente disciplina, non comprese nella presente normativa, si rinvia alle norme tecniche del RUE.
- Per quanto riguarda il calcolo della SC degli alloggi, s'intende riferita alle "Definizioni Tecniche Uniformi" contenute nell'Allegato II dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. Emilia-Romagna n. 92 del 28/06/2017.

## ART. 6 — SCOMPOSIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO

- L'organismo edilizio è stato scomposto nelle seguenti parti omogenee:

**Coperture:** manto di copertura, canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernari, cornicioni, canali di gronda, discendenti pluviali;

**Facciate:** superfici intonacate, superfici in mattoni a vista, rivestimenti, particolari architettonici tinteggiature, decorazioni pittoriche, infissi, elementi di finitura, vani porta esterni, vani finestra esterni;

**Interni:** intonaci, rivestimenti, particolari architettonici, tinteggiature, infissi, elementi di finitura, pavimenti, tramezzature;

**Apparato strutturale:** fondazioni, muri portanti, volte, solai, strutture del tetto, corpo scala;

**Impianti:** Adeguamento alla normativa tecnica di: servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici, impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici, pozzi e cisterne, parabole, antenne, condizionatori, caldaie;

**Corti e spazi comuni:** -Sistemazioni esterne, pavimentazioni, alberature, recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...

## ART. 7 — CATEGORIE D'INTERVENTO

### ART. 7.1 — MANUTENZIONE ORDINARIA

- Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:

#### **Coperture:**

##### *Manto di copertura*

- rimaneggiamento
- riordino
- sostituzione, anche integrale, con materiali uguali (solo se congrui) senza modifica delle volumetrie delle coperture

##### *Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori*

- riparazione comignoli
- rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue (riconducibili all'Abaco)

##### *Abbaini, lucernari*

- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche

##### *Cornicioni*

- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue (riconducibili all'Abaco)

##### *Canali di gronda e lattoneria*

- riparazione discendenti pluviali
- sostituzione

#### **Facciate:**

##### *Superfici intonacate*

- pulitura
- riparazione e/o integrazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue

*Superfici in mattoni a vista*

- pulitura
- stuccatura dei giunti con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue

*Rivestimenti*

- pulitura
- riparazione e/o integrazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue

*Particolari architettonici* (Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali)

- pulitura
- riparazione e/o integrazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

*Tinteggiature*

- rifacimento con le stesse caratteristiche

*Decorazioni pittoriche*

- pulitura

*Infissi*

- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

*Elementi di finitura* (Grate, ringhiere, ferri battuti)

- pulitura
- riparazione e/o integrazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

**Interni:***Intonaci*

- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

*Rivestimenti*

- pulitura
- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

*Particolari architettonici* (False volte in cannarella o in mattoni in foglio, stucchi, camini)

- pulitura
- riparazione

*Tinteggiature*

- rifacimento (se non di pregio) anche con caratteristiche diverse

*Infissi*

- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

*Elementi di finitura* (Gradini, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala)

- pulitura
- riparazione
- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

*Pavimenti*

- riparazione
- rifacimento (se non di pregio) anche con caratteristiche diverse

**Impianti:***Servizi igienico/sanitari*

- riparazione

*Servizi tecnologici*

- ammodernamento (esclusi nuovi vani)

*Impermeabilizzazioni e isolamenti termo/acustici*

- riparazione
- sostituzione

**Corti e spazi comuni:**

*Sistemazioni esterne* (Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...)

- riparazione

*Pavimentazioni esterne*

- riparazione

## ART. 7.2 — MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzione portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilità dagli strumenti urbanistici.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

### Coperture:

*Manto di copertura*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- realizzazione ex novo

*Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- realizzazione ex novo

*Abbaini, lucernari*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- realizzazione ex novo

*Cornicioni*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- realizzazione ex novo

### Facciate:

*Superfici intonacate*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- realizzazione ex novo

*Superfici in mattoni a vista*

- riparazione di lacune

*Rivestimenti*

- rifacimento o realizzazione ex novo con materiali diversi dai precedenti

*Particolari architettonici (Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali...)*

- rifacimento con materiali uguali ai precedenti

*Tinteggiature*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti

*Infissi*

- rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- realizzazione, ex novo
- messa in opera di doppi vetri

*Elementi di finitura (Grate, ringhiere, ferri battuti )*

- sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dalle precedenti

**Interni:***Intonaci*

- rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
- realizzazione ex novo

*Rivestimenti interni*

- rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti

*Tramezzature*

- consolidamento
- demolizione e ricostruzione anche con materiali diversi

**Apparato Strutturale:***Strutture verticali*

- consolidamento (fondazioni, muri portanti)
- demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici

*Archi e volte*

- consolidamento
- demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici

*Solai e strutture del tetto*

- riparazione
- consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi con materiale di recupero o simile

*Corpo scala*

- riparazione con materiali uguali
- consolidamento
- demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali

**Impianti:***Servizi igienico/sanitari e Servizi tecnologici*

- integrazione
- sostituzione totale
- realizzazione di nuovi servizi

*Impermeabilizzazioni*

- isolamenti termo/acustici
- inserimento
- sostituzione

**Corti e spazi comuni:***Sistemazioni esterne* (Recinzioni, cancelli, cancellate, gradini)

- modifiche
- costruzione ex novo

*Pavimentazioni esterne*

- rifacimento
- costruzione ex novo

**ART. 7.3 — RESTAURO SCIENTIFICO**

1. Sono interventi di restauro scientifico quelli rivolti alle unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventuale crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazione come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

#### **ART. 7.4 — RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. In aggiunta a quanto già descritto nella manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare:

**Facciate:**

*Particolari architettonici (Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali)*

- ripristino e rinnovo

*Vani porta e finestra esterni*

- apertura solo se di ripristino dell'esistente
- chiusura solo se di ripristino dell'esistente
- modifica di vani porta, pedonali e carrabili, solo se di limitata dimensione, compatibilmente con le caratteristiche del fabbricato e la sicurezza dell'accessibilità

**Apparato Strutturale:**

*Strutture verticali*

- ricostruzione con materiali diversi

*Archi e volte*

- ripristino senza modifica dei sistemi statici

*Solai e strutture del tetto*

- demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali (con piccole modifiche di quota dei solai intermedi solo se finalizzate all'inserimento di impianti e/o strati isolanti)
- demolizione e ricostruzione con materiali diversi (con piccole modifiche di quota dei solai intermedi solo se finalizzate all'inserimento di impianti e/o strati isolanti)
- ricostruzione di copertura a tetto su copertura piana quando sia documentata la preesistenza

*Corpo scala*

- demolizione e ricostruzione con materiali diversi
- costruzione ex novo di corpi scala secondari e/o interni alle unità edilizie

#### **ART. 7.5 — RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 1 E 2**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
2. Gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia sono riportati nella cartografia e nelle schede dei fabbricati con indicazione numerica 1 e 2.
3. Gli edifici individuati in cartografica con la categoria "ristrutturazione edilizia 2" sono edifici di recente costruzione privi di valenze storiche tipologiche.
4. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia 2 sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Con riferimento agli immobili

sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

5. In aggiunta a quanto già descritto nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel restauro e risanamento conservativo gli interventi di ristrutturazione possono riguardare tra l'altro:

#### **Facciate:**

##### *Porte esterne*

- tamponamento vani porta esistenti
- ampliamento vani porta esistenti
- restringimento vani porta esistenti
- realizzazione di nuovi vani porta esterni

##### *Finestre*

- tamponamento vani finestra esistenti
- ampliamento vani finestra esistenti
- restringimento vani finestra esistenti
- realizzazione di nuovi vani finestra esterni

#### **Apparato Strutturale:**

##### *Fondazioni*

- demolizione di ampie porzioni
- ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
- ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
- costruzione ex novo di fondazioni

##### *Muri portanti*

- demolizione di ampie porzioni
- ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
- ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
- costruzione ex novo di muri portanti

##### *Volte*

- costruzione ex novo di volte con o senza modifica delle quote

##### *Solai*

- demolizione
- demolizione e ricostruzione con materiali diversi con modifica delle quote
- demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
- costruzione ex novo di solai

##### *Strutture del tetto*

- demolizione
- demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
- demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
- costruzione ex novo di strutture del tetto

##### *Corpo scala*

- demolizione
- demolizione e ricostruzione con materiali diversi con modifica delle quote
- demolizione e ricostruzione con spostamento
- costruzione ex novo di corpo scala principale e/o condominiale

##### *Telai in C.A.*

- consolidamento
- ristrutturazione
- demolizione e ricostruzione

#### **ART. 7.6 — OMISSIONIS**

#### **ART. 7.7 — DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

1. Sono gli interventi che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

**TITOLO II — MODALITÀ E PROCEDURE DI ATTUAZIONE****ART. 8 — ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. Il presente piano si attua mediante:

- *Intervento diretto* in tutte le sottozone A1-A2-A3 ad eccezione delle aree, edifici, complessi edili interni ai perimetri dei singoli Piani di Recupero, nel rispetto della finalità di intervento di cui al Titolo IV e delle prescrizioni contenute nelle schede dei singoli fabbricati;
- *Piani di Recupero* (L.457/78), *Programmi di Riqualificazione Urbana* (L.R. 19/98) e *Progetti Unitari di Restauro* relativamente agli ambiti perimetrali negli elaborati di progetto (Tav. 1).

2. In assenza di approvazione dei Piani di Recupero, dei Programmi di Riqualificazione Urbana e Progetti Unitari di Restauro, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione 1, così come definite nell'art. 7.1, 7.2 e 7.5 delle presenti norme.

**ART. 9 — PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

1. Gli interventi diretti sono disciplinati dalla L.R. 15/2013 e s.m.i. nonché dagli artt. 12 e 13 del presente piano.

2. I Piani di Recupero dovranno essere redatti ed approvati secondo le procedure prescritte dalla legge vigente.

3. Omissis.

4. Sono comunque fatte salve le normative vigenti Nazionale e Regionale in materia di:

- prescrizioni in materia di tutela di beni archeologici e storico artistici ed architettonici di cui al D.Lgs 42/04;
- prescrizioni antisismiche nei limiti di quanto definito al comma 2 dell'art.2 delle presenti norme;
- prescrizioni antincendio;
- norme in materia di risparmio energetico in relazione a quanto definito dall'art.15 ultimo comma delle presenti norme;
- norme in materia di requisiti acustici;
- norme in materia di barriere architettoniche.

5. I Programmi di Riqualificazione Urbana dovranno essere redatti ed approvati in base alla vigente legge regionale.

6. Gli artt. 12 e 13 del presente piano si applicano anche ai Piani di Recupero, ai Programmi di Riqualificazione Urbana ed ai Progetti Unitari di Restauro.

**ART. 10 — PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGETTI UNITARI DI RESTAURO**

1. In allegato alla richiesta di presentazione di Piani di Recupero, Programmi di Riqualificazione Urbana e Progetti Unitari di Restauro, da parte di privati, dovrà essere prodotto un progetto preliminare per la valutazione delle destinazioni d'uso e delle modalità di cessione dei servizi, correlato di uno schema di convenzione ove saranno indicati gli obblighi a carico dei soggetti attuatori relativi alla riqualificazione delle aree, ai servizi e alle opere di urbanizzazione.

2. Le aree, gli edifici ed i complessi edili da sottoporre, o già sottoposti a Piani di Recupero, Programmi di Riqualificazione Urbana e Progetti Unitari di Restauro, in riferimento a quanto previsto dall'art. 2 delle presenti norme, sono i seguenti (cfr. Tav. 1):

**Programmi di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica in corso di attuazione:**

Area di via Cadorna - via Montanari ex magazzino dei cantonieri (A3)

**Comparti da assoggettare a Piani di Recupero:**

PdR 1 Area Convento ex Gesuiti e delle zone centrali (A1)

PdR 2 Complesso delle Capuccine (A1)

PdR 3 Area Ospedale (A2)

PdR 4 Area di Via dei Martiri, via Mazzini, Via Ramenghi (A1)

PdR 5 Area di Via Graziani (A1)

PdR 6 Area di Piazza Kennedy (A2)

PdR 7 Area Galassi (A3)

**Comparti da assoggettare a Progetto Unitario di Restauro:**

- PuR 1 Area dello Sferisterio (A3)
- PuR 2 Convento del Carmine (A1)
- PuR 3 Area di S. Giovanni (A1)
- PuR 4 Palazzo Massari (A1)

3. Per gli interventi da eseguirsi all'interno dei perimetri classificati come "Progetti Unitari di Restauro", gli elaborati richiesti per l'approvazione in Consiglio Comunale dovranno essere definiti fino alle determinazioni proprie di un Progetto Preliminare (D.Lgs. n. 163/06) nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 18 e dalle schede dei fabbricati (cfr.Tav. 3/n); le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento dovranno essere regolate da apposita convenzione.

**ART. 11 — OMISSIONIS****ART. 12 — ELABORATI DA ALLEGARE PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NONCHÉ PER I SINGOLI INTERVENTI ALL'INTERNO DI PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGETTI UNITARI DI RESTAURO****1. Opere di manutenzione ordinaria riguardante lavori alle facciate e alle coperture:**

- a) Documentazione fotografica a colori degli elementi da sostituire;
- b) Relazione sulla congruità del materiale proposto per la sostituzione.

**2. Opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti lavori di rifacimento totale delle coperture:**

- a) Tavola contenente grafici di rilievo e progetto, in scala 1:100, degli elementi presenti (particolari al 1:20 di canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernari, cornicioni qualora di fattura tradizionale) che si intendono demolire, riparare, sostituire e/o ricostruire;
- b) Documentazione fotografica a colori degli elementi stessi;
- c) Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento in progetto.

**3. Opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti tutti i lavori relativi a facciate:**

- a) Rilievo architettonico delle facciate sulla pubblica via alla scala 1:50, comprensivo dei particolari architettonici, se presenti, e tecnici (discendenti pluviali, citofoni, campanelli, tubazioni, nicchie, cassette postali e qualsiasi altro elemento presente in facciata);
- b) Rilievo alla scala 1:100 degli altri fronti e contestualizzazione stradale;
- c) Documentazione fotografica a colori con vedute d'insieme comprendenti anche le caratteristiche del progetto cromatico, comprensivo dei particolari architettonici e tecnici a scala di unità di facciata;
- d) Tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate, in scala 1:20 o 1:50, illustranti gli elementi di facciata architettonici, decorativi, tecnologici oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, con riferimento specifico agli articoli di cui al successivo titolo IV;
- e) Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento in progetto.

**4. Opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti opere interne e/o relative all'apparato strutturale:**

- a) Rilievo quotato pianoaltimetrico (con riportate le diagonali di ogni ambiente) dello stato di fatto, piante e sezioni in scala 1:100, completo di indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, volte, archi, pilastri,) e sugli elementi architettonici di rilievo (capitelli, mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi, controsoffittature in cannarella). In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentate in proiezione sulle planimetrie;
- b) Documentazione fotografica a colori di tutti gli ambienti interni e dei particolari strutturali e decorativi se esistenti (la numerazione ed il punto di vista di ogni fotografia sarà indicata negli elaborati);
- c) Per gli edifici appartenenti alle sottozone A1 e A2, accurata relazione tecnica contenente l'analisi tipologica, le notizie sulla storia dell'edificio ed eventuali planimetrie storiche (catasti, rilievi o altro) allo scopo di facilitare la lettura dell'organismo edilizio e delle sue trasformazioni nel tempo e quindi a definire e motivare gli interventi proposti.

**5. Opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti opere relative alle corti interne**

- a) Rilievo dello schema della rete fognante esistente e progetto della nuova rete;

- b) Dettaglio delle pertinenze esterne con l'indicazione dei materiali, essenze arboree e/o arbustive esistenti;
  - c) Documentazione grafica e fotografica esaustiva.
6. Rimane comunque, per i sopraccitati interventi, facoltà del Responsabile del Procedimento, di richiedere elaborati integrativi o eseguire sopralluoghi di approfondimento prima dell'inizio dei lavori o durante gli stessi, anche per la verifica della stratigrafia delle tinte originarie di facciata.

## **ART. 13 — OMISSIONIS**

### **TITOLO III — DISCIPLINA GENERALE**

#### **ART. 14 — PROGETTO DEI FRONTI STRADALI: UNITÀ DI FACCIA, SCHEDA DEI FABBRICATI, ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI RIFERIMENTO**

1. La scheda normativa del fabbricato fa riferimento all'unità minima d'intervento e riporta le caratteristiche fisiche, architettoniche, decorative, strutturali, del degrado, la compatibilità e le categorie d'intervento delle facciate, nonché eventuali indicazioni d'intervento e/o prescrizioni di progetto (vedi art.15) per valorizzare il fabbricato.
2. La scheda è corredata da un rilievo fotografico da cui è stato desunto l'Abaco degli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'edilizia minore del centro storico di Bagnacavallo.
3. L'Abaco è da considerarsi riferimento essenziale per il progetto di restauro e/o di riproposizione dei prospetti. Tramite un'accurata analisi storico-critica, debitamente documentata, possono emergere elementi e materiali che, su conforme parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, potranno costituire parte integrante dell'Abaco.
4. Nelle TAV.2/N (PLANIMETRIE E PROFILI STRADALI) vengono individuate le "Unità di facciata" su cui è necessario compiere un intervento unitario. In caso di più proprietari il progetto unitario dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari.

## **ART. 15 — TIPI D'INTERVENTO PREVISTI**

1. Sono sempre ammesse le categorie d'intervento (così come previste all'Art.7) della manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. L'intervento sulle facciate che si configura di manutenzione straordinaria, comporta l'obbligo di eseguire le prescrizioni individuate sulla scheda del singolo fabbricato relativamente alle opere di finitura (Artt.19; 20.1; 20.2; 20.3; 20.4; 20.5; 20.6).
3. L'intervento sulle facciate che si configura di restauro e risanamento conservativo o restauro scientifico o ristrutturazione, comporta l'obbligo di eseguire tutte le prescrizioni individuate sulla scheda del singolo fabbricato.
4. Per l'ottenimento delle sanatorie di cui al DPR 380/01 e L.R. 23/04 e quando gli abusi sono antecedenti al primo PPCS non è obbligatorio eseguire le prescrizioni per la facciata indicate nelle schede dei fabbricati.
5. La prescrizione "Riprogettazione della facciata", riportata nelle schede dei fabbricati di categoria "Ristrutturazione1", comporta la riproposizione della tipologia di facciata codificata alla quale è riconducibile il fabbricato e l'applicazione dei criteri di intervento di cui al titolo IV con riferimenti agli elementi architettonici descritti nell'Abaco.
6. Quando l'intervento di ristrutturazione è radicale (cioè si ricostruiscono più della metà dei solai o si modificano più della metà delle superfici delle aperture di ogni facciata o si cambia tipologia o localizzazione della scala) è necessario che la progettazione del fabbricato sia conforme ai criteri di intervento di carattere prescrittivi di cui al titolo IV e le tipologie degli elementi architettonici ed edilizi siano riconducibili all'Abaco dei particolari nella zona di riferimento (A1-A2).
7. Nel caso di interventi anche di sola manutenzione ordinaria su facciate intonacate con materiali non compatibili, si fa obbligo di tinteggiarle nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 20.4.
8. Nelle TAV.2/N (PLANIMETRIE E PROFILI STRADALI) sono evidenziati i muri di cinta di valore storico tipologico per i quali si applica, oltre alle manutenzioni, la categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo.
9. Fatta eccezione per quanto contenuto nelle schede dei fabbricati relativamente ai prospetti, le categorie d'intervento e le unità minime di intervento, individuate nelle TAV.2/N (PLANIMETRIE E PROFILI STRADALI), per i corpi secondari dei fabbricati, sono da considerarsi presuntive.

Qualora dall'analisi storico-critica, venga documentato (a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate all'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi degli spazi di cortile e delle coperture), che le porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie delle suddette categorie presunte d'intervento, facendo seguito ad una richiesta di parere preventivo, il Responsabile del Procedimento provvede su conforme parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e a seguito dell'approvazione in Consiglio Comunale, all'ammissibilità degli interventi nel rispetto delle parti storiche originarie.

10. Il passaggio dalla categoria da "ristrutturazione 1" alla categoria di "ristrutturazione 2", è compatibile nel caso di:

- fabbricati novecenteschi costruiti nell'area di sedime del fossato delle mura
- fabbricati di servizio, retri e/o ali interne alle corti

comporta la procedura di cui al comma 9 del presente articolo.

11. Nel caso di Ristrutturazione Edilizia 2 si dovrà far riferimento ai criteri di intervento di carattere prescrittivi di cui al titolo IV e conseguentemente all'Abaco.

12. Non è consentito modificare le altezze di gronda, riportate nelle TAV.2/N (PLANIMETRIE E PROFILI STRADALI) ad eccezione di quanto previsto all'art. 23.2 delle presenti norme.

13. In caso di discrepanza fra la cartografia e lo stato dei luoghi farà fede la situazione esistente, fatta salva la verifica della regolarità edilizia.

14. Nell'obiettivo di recuperare e valorizzare eventuali resti di strutture preesistenti, atte a documentare la storia della città (quali ad esempio le mura circondate manfrediane in particolare sotto la linea dei prospetti di Via Cadorna, lato n. civici dispari, la "Rocchetta bononiensis" all'angolo tra via Farini e via Berti, la zona della "Rocca grande", la zona della Cittadella) si richiede una specifica ricerca. Nel caso si rilevasse la presenza anche parziale di detti reperti questi dovranno essere soggetti alla categoria di intervento del restauro scientifico.

15. È ammessa la costruzione di manufatti edilizi seminterrati o interrati fuori dalla sagoma e superficie coperta degli edifici assoggettati a conservazione, compresi all'interno dei PdR e nella categoria della Ristrutturazione 2, fatto salvo la conservazione delle piantumazioni di pregio esistenti.

16. In applicazione dell'art.3.6 lett. a) dell'atto di indirizzo allegato alla Delibera di Assemblea Legislativa Regionale n.156 del 04/03/2008", Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", tutti gli immobili ricadenti nell'ambito del centro storico e non soggetti alla categoria della ristrutturazione 2 (vedi Art.7.5 NTA) sono considerati immobili di valore storico architettonico e/o di pregio storico/culturale e testimoniale e pertanto esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi.

17. Qualora il soggetto richiedente/proprietario volesse installare impianti solari termici e fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti, questo è ammesso per le sole falde che non prospettano su aree pubbliche o che non siamo visibili dalle stesse.

18. In caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono ammesse deroghe ai requisiti igienico sanitari ai sensi della L.R. 11/98, fatto salvo quanto definito all'art.17 delle presenti norme.

## **ART. 16 — DESTINAZIONI D'USO**

1. Destinazioni d'uso previste: residenze, pubblici esercizi, commercio di vicinato, uffici, studi professionali e ambulatori, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla USL competente per territorio), attività alberghiere e per il soggiorno temporaneo, servizi e attrezzature collettive di interesse locale e generale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

2. Gli interventi di recupero ai fini abitativi che comportano un incremento del numero delle unità residenziali, sono assoggettati a quanto definito all'art.17 (regolamentazione dei frazionamenti e delle dotazioni di servizi alla residenza) e sono subordinati al comprovato reperimento degli spazi di parcheggio privato, garantendo il minimo di un posto auto (12,5 mq) per alloggio in incremento. Tale requisito può anche essere soddisfatto mediante stipula di un contratto in comodato o locazione, costituzione di servitù attiva, acquisto di autorimessa o posto auto scoperto, il tutto purché nelle immediate vicinanze degli alloggi costituiti.

2 bis. Il reperimento di cui sopra non trova applicazione alle prime due unità immobiliari abitative, aventi superficie utile non inferiore a mq 150, ottenute mediante frazionamento di una sola unità originaria, a condizione che quest'ultima non sia già stata oggetto di richiesta di frazionamento successivamente all'approvazione della variante al PPCS (Maggio 2019).

3. Nei fabbricati assoggettati a categoria d'intervento ristrutturazione 2, non può essere diminuita la superficie e il numero, dei posti auto coperti.

4. Nei fabbricati prospicienti:
  - via Montanari sul lato dell'isolato compreso fra via Oberdan, via Garibaldi e P.zza Carducci
  - via Gaiani sul lato degli isolati compresi fra via Garzoni, via Farini e via Taglioni
  - Via Fiera
  - Via del Canale sul lato dell'isolato compreso fra via Verdi e via Matteotti
  - al piano terra dei fabbricati di servizio retrostanti e di pertinenza dei palazzi nobiliari o tipologie accorpate non sono ammessi cambi d'uso a favore di vani abitativi ad eccezione dei collegamenti orizzontali e verticali.
5. Qualora la categoria d'intervento ammetta la possibilità di realizzare aperture pedonali e carrabili, è consentito previa verifica della sicurezza stradale dell'accessibilità.
6. Nei locali destinati a residenza solo per i sottotetti, uffici, studi privati, attività commerciali e locali per la somministrazione di bevande e alimenti (escluse le cucine) se dotati di idonei ricambi d'aria e negli eventuali cambi d'uso tra queste attività sono consentite riduzioni delle altezze utili fino ad un minimo di 2,40 ml, con esclusione delle destinazioni sanitarie/ambulatoriali/mediche, a seguito dell'inserimento nei solai intermedi di impianti e/o strati isolanti, al piano terra di vespai o sottofondi per l'innalzamento dalla quota stradale.
7. Nei cambi d'uso senza opere restano valide le prescrizioni di cui all'Art.17 NTA, mentre le prescrizioni sulla facciata sono da attuarsi solo in caso di intervento sulle stesse.
8. Omissis.

#### **ART. 16.1 — ASSI COMMERCIALI**

1. Vengono definiti come assi commerciali, ovvero percorsi vocati ad ospitare attività commerciali, le seguenti strade: Via Mazzini, Via Matteotti, Piazza Libertà, Via Garibaldi (**LATO PORTICO**), via Farini (**LATO PORTICO**), Largo De Gasperi (**LATO OVEST**), come individuate anche dalla Tavola 3 del RUE.  
Nei locali al piano terra in affaccio sugli assi commerciali come prima definiti, non sono ammessi i cambi d'uso a favore della residenza, dei servizi alla residenza e dei garage. In alternativa, per gli edifici classificati a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo, ad eccezione delle zone porticate, è possibile ripristinare nelle unità immobiliari di cui sopra, il preesistente uso residenziale, a condizione che sia integralmente riportata all'origine la composizione della facciata, con la rimessa in pristino delle finestre, delle porte e di tutti gli elementi architettonici preesistenti alla realizzazione dei vani commerciali.
2. A seguito del cambio di destinazione d'uso da funzione residenziale a funzione commerciale/terziaria, dall'entrata in vigore del presente Piano, è possibile tornare alla funzione residenziale nei locali suddetti ad eccezione di quelli posti al Piano Terra prospicienti i portici di Via Mazzini e Via Garibaldi.
3. E' ammessa l'apertura di nuove vetrine sotto i portici solo per attività commerciali e pubblici esercizi.
4. Negli interventi di adeguamento funzionale per l'esercizio delle attività commerciali, negli assi sopraindicati, al fine di salvaguardare le caratteristiche storiche tipologiche dei fabbricati del centro storico si ammette che:
  - a) La dotazione dei bagni delle attività commerciali senza spaccio di bevande e alimenti è reperibile anche in edifici limitrofi con accordo controfirmato dai proprietari interessati purché venga oggettivamente dimostrata e documentata l'impossibilità di intervenire nell'immobile per la creazione di nuovi servizi;
  - b) I rapporti di ventilazione possono essere raggiunti anche calcolando la superficie delle porte;
  - c) Il reperimento delle superfici necessarie per raggiungere la dotazione minima nei rapporti di illuminamento può essere effettuato utilizzando anche, ma non solo, fonti di luce artificiale;
  - d) Qualora non sia possibile rendere accessibili i locali ai sensi della L.13/89, le attività possano essere dotate di campanello esterno con simbologia per disabili.
5. Omissis.

#### **ART. 17 — TIPOLOGIE EDILIZIE, REGOLAMENTAZIONE DEI FRAZIONAMENTI E SUPERFETAZIONI**

1. Il presente piano tutela le tipologie edilizie di valore storico.
2. Per la definizione tipologica si fa riferimento alla relazione storico-tipologica da considerarsi parte ermeneutica del piano.
3. Nella scheda del fabbricato è contenuta una definizione tipologica di riferimento, da verificarsi in relazione alle trasformazioni avvenute negli ultimi decenni; ciò comporta una valutazione di conformità alla tipologia originaria tramite il rilievo degli elementi architettonici e distributivi di seguito elencati:

- rapporti planivolumetrici dell'edificio;
  - articolazione dei volumi e delle corti interne;
  - forma e posizione degli elementi di collegamento verticali;
  - organizzazione funzionale (dimensione e localizzazione di ingressi, androni, disimpegni);
  - tipologia della facciata.
4. Nell'eventualità si riscontrasse la corrispondenza ad una tipologia riconosciuta e definita (esclusa la tipologia edilizia elementare in linea - Cfr Relazione Storica Tipologica 2.2) nella relazione storico- tipologica, il fabbricato assume la categoria di intervento del restauro conservativo anche se gli fosse stata assegnata la categoria della ristrutturazione.
5. Il frazionamento delle tipologie residenziali codificate (cfr. Relazione Storica Tipologica) è sempre ammesso nel rispetto dei processi di aggregazione storici.
6. La tipologia elementare, sottocategoria con due assi di apertura nel prospetto principale (cfr. Analisi Tipologica), è considerata mono familiare pertanto la destinazione d'uso residenziale è ammessa solo per un'unica unità.  
E' ammessa la realizzazione di due unità immobiliari abitative unicamente nel caso in cui sia possibile realizzare parcheggi privati nella misura minima di 1 posto auto per unità abitativa.  
E' ammesso il frazionamento di un'ulteriore unità al piano terra per scopi non residenziali, ma compatibili con la residenza.
7. Nei Palazzi Nobiliari, nei complessi convenzionali e nelle tipologie accorpate (di particolare pregio architettonico) non sono ammessi frazionamenti incompatibili con le loro caratteristiche architettoniche e tipologiche di pregio, ovvero che comportino sostanziali alterazioni dei caratteri distributivi piano-altimetrici originari.
8. Gli elementi estranei alla tipologia sono da intendersi come superfetazioni indipendentemente dalla categoria attribuita nelle TAV.2/N. In particolare sono da intendersi come superfetazioni gli incrementi volumetrici non riconducibili ad ampliamenti organici degli edifici (volumi che occludono l'asse di penetrazione androne-corte-corpo di servizio, ampliamenti fuori dal perimetro del fabbricato, ai piani superiori, -per servizi igienici, ripostigli - strutture in lamiera o altro materiale incongruo, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, vani ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie, porticati e logge o mediante la copertura di aree cortilizie).
9. Le superfetazioni edilizie comprese nell'unità minima oggetto di intervento (fatta salva la manutenzione ordinaria) se regolari o regolarizzate con concessione in sanatoria potranno essere manutentate previa indagine storica e dimostrativa, demolite o ricomposte planimetricamente senza superare le altezze massime preesistenti, qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo, Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerenti coi caratteri storico-architettonici del complesso.  
Tale fattibilità è limitata ad un massimo di copertura del 50% della superficie della corte per destinazione residenziale.
10. Il collegamento di una tipologia edilizia ad un vano o più vani appartenenti ad un'altra tipologia edilizia, si può effettuare nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e del mantenimento delle superfici minime di entrambe le unità. Nel caso di fabbricati con due assi di foratura nel prospetto principale, l'unità edilizia derivata dall'accorpamento "anomalo" sarà comunque considerata monofamiliare. Nel rispetto della tipologia si valuta che la dimensione massima ammissibile delle aperture di collegamento possa essere di 90 cm., con esclusione delle destinazioni commerciali negli assi individuati come tali.
11. Per tutte le unità edilizie, derivanti da frazionamenti di unità minime di intervento che comportano la realizzazione di meno di quattro alloggi, l'unità residenziale minima non può essere inferiore a mq. 50 di SU, salvo i casi di accorpamento di unità di dimensioni inferiori, che sono sempre ammessi purché riguardino integralmente due o più unità che vengono unite.
12. Per tutte le unità edilizie, derivanti da frazionamenti di unità minime di intervento che comportano la realizzazione di quattro o più alloggi, la media delle superfici utili degli alloggi non può essere inferiore a 65 mq. di Su con un taglio minimo di 40 mq. di Su.
13. All'interno dei compatti assoggettati a Piano di Recupero, la dimensione media degli alloggi può essere calcolata anche sull'intero numero delle unità previste.
14. Tutte le unità edilizie, derivanti dai frazionamenti devono garantire almeno un'apertura con possibilità di affaccio avente la quota dell'intradosso dell'architrave non inferiore a cm 160 dal pavimento.
15. I frazionamenti sono ammessi solo in subordine all'individuazione di locali da destinare a servizio della residenza aventi una superficie non inferiore a 4 mq. per ogni unità. Preferibilmente tali servizi vanno individuati

su corpi ubicati sul retro dei fabbricati, nelle zone centrali prive di luce, negli androni d'ingresso e comunque sono ammissibili anche accorpatisi ed in aree non necessariamente circoscritte.

16. Dovranno essere inoltre ricavati i parcheggi così come definiti dall'art.16.

17. Agli interventi previsti nelle unità minime d'intervento che contengono edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e quindi assoggettati al rilascio del parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, in considerazione delle particolari caratteristiche architettoniche specifiche di questi fabbricati, sono consentite deroghe relativamente alla dimensione dei servizi, alla dimensione degli alloggi e alla destinazione d'uso dei piani terra dei fabbricati di servizio. La dimensione minima degli alloggi da rispettare è comunque in questi casi pari a 40 mq di Su.

18. La demolizione di volumi aggregati all'impianto tipologico originario non prospicienti le strade è ammessa nell'ottica della riqualificazione delle corti interne e della conservazione delle tipologie storiche con le modalità di cui all'art.15.

19. I frazionamenti comportano la verifica e l'adeguamento dei requisiti acustici passivi degli edifici nel rispetto della vigente normativa (DPCM 05/12/1997).

## **ART. 18 — DISCIPLINA DELLE AREE SOTTOPOSTE A PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGETTI UNITARI DI RESTAURO**

1. La disciplina delle aree sottoposte a Piani di Recupero, Programmi di Riqualificazione Urbana e Progetti Unitari di Restauro è costituita dalle seguenti linee guida di carattere prescrittivo.

2. Omissis.

3. Nei PdR, PuR viene incentivata l'attivazione della perequazione urbanistica (rit. Titolo IV e V delle NTA del PSC) finalizzata a favorire uno scambio virtuoso tra espansione esterne e recupero interno del Centro Storico.

### **ART. 18.1 – PIANI DI RECUPERO**

#### **PdR 1 Area Convento ex Gesuiti e delle zone centrali (A1)**

Proprietà mista pubblico-privato da assoggettare a PdR con vincolo di uso pubblico delle corti.

##### **TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:**

- Restauro scientifico per gli edifici dell'ex Convento e Torre civica;
- Restauro e Risanamento Conservativo per il Palazzo Vecchio;
- Ristrutturazione con possibilità di riordino dei volumi per gli altri edifici.

##### **DESTINAZIONI D'USO:**

- Servizi e attrezzature collettive (parcheggi);
- Uffici, attività culturali e commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi e attività ricettive.

La residenza è ammessa nei piani superiori.

#### **PdR 2 Complesso delle Capuccine (A1)**

Proprietà pubblica da assoggettare Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

##### **TIPI DI INTERVENTO PREVISTI :**

- Restauro scientifico per gli edifici esistenti e ripristino tipologico dei volumi preesistenti nell'attuale piazzetta su via Vittorio Veneto.

##### **DESTINAZIONI D'USO:**

- Attività ricreative, culturali.

#### **PdR 3 Area Ospedale (A2)**

Proprietà AUSL da assoggettare a PdR.

##### **TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:**

- Restauro scientifico nell'ex convento di S. Girolamo e del muro perimetrale di cinta;
- Restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione 1 nell'edilizia del primo novecento.

##### **TIPI DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI IN ASSENZA DI PdR:**

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione 1 limitatamente all'edilizia del primo Novecento.

##### **DESTINAZIONI D'USO:**

- Servizi e attrezzature collettive, uffici, attività culturali, attività ricettive, pubblici esercizi e parcheggi.

La residenza è ammessa ad eccezione che nell'ex convento di S. Girolamo.

**PdR 4 Area di Via dei Martiri, via Mazzini, Via Ramenghi (A1)**

Proprietà privata da assoggettare a PdR ove preveda il ripristino del fabbricato su via Ramenghi fatto salvo il mantenimento dell'accesso carrabile per l'utilizzo dei parcheggi da realizzarsi nella corte e nel piano terra del nuovo fabbricato.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI: vedi TAV.2 e scheda dei fabbricati.

**PdR 5 Area di Via Graziani (A1)**

Proprietà privata da assoggettare a PdR ove si preveda il ripristino del fabbricato su via Graziani.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI: vedi TAV.2 e scheda dei fabbricati.

**PdR 6 Area di Piazza Kennedy (A2)**

Proprietà pubblica da assoggettare a PdR di iniziativa pubblica.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:

- Ristrutturazione Urbanistica.

DESTINAZIONI D'USO:

- Servizi, attrezzature collettive, parcheggi, uffici, attività culturali e commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività ricettive.

**PdR 7 Area Galassi (A3)**

Proprietà privata da assoggettare a PdR di iniziativa pubblica.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI :

- Ristrutturazione Urbanistica.

TIPI DI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI IN ASSENZA DI PdR:

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione 1.

DESTINAZIONI D'USO:

- Servizi e attrezzature collettive, parcheggi, terziario, residenziale e commerciale.

INDICAZIONI:

- Valorizzazione dei resti e/o tracciato della cinta muraria manfrediana;
- Individuazione di un percorso di collegamento con via Cadorna.

**ART. 18.2 – PROGETTI UNITARI DI RESTAURO****PuR 1 Area dello Sferisterio (A3)**

Proprietà pubblica da assoggettare Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:

- Conservazione dell'area aperta, realizzazione di servizi.

DESTINAZIONI D'USO:

- Attività ricreative, sportive e culturali, pubblici esercizi e attività ricreative.

**PuR 2 Convento del Carmine (A1)**

Proprietà Ente Parrocchiale da assoggettare a PuR.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:

- Restauro scientifico.

DESTINAZIONI D'USO:

- Servizi e attrezzature collettive, uffici, pubblici esercizi, attività culturali, attività ricettive, ricreative, sportive all'aperto.

**PuR 3 Area di S. Giovanni (A1)**

Proprietà privata da assoggettare a PuR ove, nella convenzione si preveda, tra l'altro, sia la cessione e relativa sistemazione per l'uso pubblico dell'area libera prospiciente via Garibaldi che l'uso pubblico anche parziale delle corti interne.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:

- Restauro scientifico.

DESTINAZIONI D'USO:

- Servizi e attrezzature collettive, uffici, pubblici esercizi, attività culturali, attività artigianali di tipo laboratoriali e artistico attività ricettive, ricreative.

L'eventuale destinazione residenziale è ammessa solo nelle porzioni che non hanno caratteristiche convenuali di pregio.

#### **PuR 4 Palazzo Massari (A1)**

Proprietà privata da assoggettare a PuR ove, nella convenzione si preveda, oltre alla residenza, l'utilizzo della corte e dei fabbricati prospicienti o di un'ampia porzione di essi per attività culturali, commerciali, ricreative, pubblici esercizi di ristorazione.

#### **TIPI DI INTERVENTO PREVISTI:**

- Restauro scientifico.

### **TITOLO IV — CRITERI DI INTERVENTO DI CARATTERE PRESCRITTIVO RELATIVI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **ART. 19 — COPERTURE**

##### **ART. 19.1 — MANTO DI COPERTURA**

1. INTERVENTI PREVISTI: rimaneggiamento, riordino, sostituzione anche integrale, con materiali uguali senza modifica delle volumetrie delle coperture, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione del cromatismo derivante dall'invecchiamento dei materiali;
- b) Conservazione della tipologia esistente consistente prevalentemente in filari concavi e convessi alternati.

3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Uso di coppi di nuova fabbricazione, anche industriale, ma di colore, dimensione, forma, il più possibile simile a quelli da sostituire.
- Uso di "marsigliesi" ammesso ma limitato ai tipi edilizi novecenteschi o a quelli che hanno subito, nel corso del Novecento, una complessiva ridefinizione architettonica.
- Rifacimento con materiali diversi da quelli esistenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (olandesi, portoghesi, eternit, coppo-tegola, lamiera, ondulit) da sostituire con i materiali sopra descritti.

b) *Tecniche*

- Dovranno essere impiegati gli elementi di recupero ancora validi disponendoli in maniera alternata e casuale o disponendo nello strato sottostante i nuovi materiali e nello strato esterno quelli di recupero.

##### **ART. 19.2 — COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, TORRINI ESALATORI**

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione delle caratteristiche tipologico / costruttive tradizionali;
- b) Riproposizione delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità;
- c) Soluzioni non tradizionali sono ammissibili purché inserite in un progetto generale riguardante l'intera facciata e/o le coperture;
- d) Corretto posizionamento degli elementi.

In particolare:

- variazioni della posizione e dimensionali, sono ammesse se motivate da esigenze funzionali e nel rispetto della tutela ambientale;
- nel caso di nuovo posizionamento, è consigliabile la collocazione ad una distanza dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;
- nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento;
- non è ammessa la costruzione di canne fumarie in aderenza a facciate prospicienti spazi pubblici.

### 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Mattoni di recupero per gli elementi da lasciare a facciavista, mattoni di nuova fabbricazione per gli elementi da intonacare.
- Coppi di recupero per il coronamento di comignoli e canne fumarie.
- Non è ammesso l'uso di comignoli, canne fumarie, torrini esalatori, prefabbricati in cemento o acciaio o alluminio.
- Rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti è consentito solo in presenza di materiali incongrui (elementi prefabbricati in cemento o acciaio) da sostituire con i materiali sopradescritti, inclusi rame e laterizio.

b) *Tecniche*

- Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, se intonacati, saranno dipinti con tonalità neutre e in sintonia con la copertura.
- Rifacimento o realizzazione ex novo: utilizzo di tecniche tradizionali relative alle costruzioni di murature in mattoni a vista o in laterizio intonacato e/o inserimento di elementi in rame o laterizio.

c) *Modelli di riferimento*

- Abaco dei particolari architettonici tav. N.4.

### ART. 19.3 — ABBAINI, LUCERNARI

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

### 2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

a) Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali

b) Riproposizione delle dimensioni, delle forme, della collocazione e delle tecniche costruttive preesistenti degli abbaini, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità

c) Sono ammesse variazioni della posizione, quantità e dimensioni dei lucernari, previo attento esame da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio

se motivate da esigenze funzionali compatibili con l'uso dei sottotetti consentito dalla normativa vigente, nel rispetto della tutela ambientale e delle caratteristiche storico/tipologiche degli edifici fino ad un massimo del 5% della superficie della falda con un minimo di mq 0,25 compatibilmente alla valutazione del loro impatto sugli spazi pubblici, fatta salva la realizzazione di aperture minime ai sensi del "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n. 2; dell'articolo 16 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20" approvato con D.G.R. 15/06/2015 N.699.

### 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Mattoni di recupero per gli abbaini da lasciare a facciavista, mattoni di nuova fabbricazione per quelli da intonacare.
- Coppi di recupero per la copertura.
- Legno a vista o verniciato con colori tradizionali o ferro verniciato con colori tradizionali per gli infissi di abbaini e lucernari.
- Rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui da sostituire con i materiali sopra descritti.

b) *Tecniche*

- Gli abbaini, se intonacati, saranno dipinti con tonalità neutre e in sintonia con la copertura.
- Rifacimento o realizzazione ex novo: utilizzo di tecniche tradizionali relative alle costruzioni di murature in mattoni a vista o in laterizio intonacato.
- Non è ammesso l'uso, per i lucernari, di cupolini o altre forme posizionate in evidente rilievo rispetto al filo esterno della copertura, fatto salvo il posizionamento di sistemi per il trasporto della luce naturale all'interno dei locali (tubi di luce).

c) *Modelli di riferimento*

- Abaco dei particolari architettonici tav. N.4.

### ART. 19.4 — CORNICIONI

1. OGGETTO: cornicioni in mattoni a vista, materiale lapideo o intonaco modanato, elementi con mensole in conglomerato cementizio decorato novecentesco, sporti in travicelli, tavelle in laterizio o in legno e tavolato.

2. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro e ripristino.

3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Massima salvaguardia degli elementi realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- b) Corretto proporzionamento, rispetto all'altezza dell'edificio, dei cornicioni da realizzare ex novo.
- c) Riproposizione del disegno, delle dimensioni, dei materiali, delle tecniche costruttive originarie, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità.

4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma, composizione e colore, al fine di integrare, ripristinare, ricostruire, parti deteriorate o mancanti:
  - mattoni, possibilmente di recupero, per cornicioni in laterizio a vista;
  - mattoni nuovi solo per cornicioni in laterizio intonacati;
  - materiale lapideo per cornicioni in pietra;
  - conglomerati cementizi di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi;
  - travicelli in legno, mensole in legno, tabelle, possibilmente di recupero e tavolato, per gli sporti e/o cornicioni.
- Non sono ammessi: travicelli in c.a. prefabbricati, tavelloni in laterizio, legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato, soletti in c.a., anche se intonacate, o altri elementi impropri.
- È raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali.
- Rifacimento consentito solo in presenza di materiali incongrui ("travicelli" in c.a. prefabbricati, tavelloni in laterizio, legname perlinato, soletti in c.a.), da sostituire con i materiali tradizionali.

b) *Tecniche*

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, carteggiature.
- Riparazioni, rifacimenti, realizzazione ex novo, restauri e ripristini, da realizzare con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche).

c) *Modelli di riferimento*

- Abaco dei particolari architettonici tav. N.4.

## ART. 19.5 — CANALI DI GRONDA, DISCENDENTI PLUVIALI

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, sostituzione, restauro e ripristino.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Utilizzo di gronda e discendenti di sezione circolare, è escluso l'utilizzo di sezioni differenti (quadrate, rettangolari) nelle zone A1 e A2.
- b) Conservazione degli elementi in rame o in ghisa originali, ancora esistenti.
- c) Conservazione e riproposizione di rosoni, gocciolatoi, sifoni o altri elementi decorativi eventualmente esistenti.
- d) Corretto posizionamento di canali e discendenti nel rispetto della partitura compositiva della facciata.

In particolare:

- posizionamento dei discendenti pluviali, seguendo una linea verticale e disponendo gli stessi se possibile alle estremità della facciata;
- evitare che i discendenti nascondano alla vista particolari architettonici o decorativi.

3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Rame, ghisa.
- Ferro brunito o rame per gli elementi di ancoraggio alle murature ed alle gronde (cicogne, anelli).
- È escluso l'uso di: materiale plastico, acciaio, lamiera zincata non verniciata.

b) *Tecniche*

- Tutte le tecniche compatibili con i requisiti ed i materiali sopra descritti.
- La parte terminale del discendente, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, dovrà raccordarsi alla fognatura comunale ed essere realizzata in ghisa o con spessori adeguati per sopportare gli urti.

**ART. 20 — FACCIADE****ART. 20.1 — SUPERFICI INTONACATE**

1. OGGETTO: intonaci, lavorazioni plastiche realizzate con intonaco.
2. INTERVENTI PREVISTI: pulitura, riparazione e/o integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro e ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.
3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.

In particolare:

- massima conservazione degli intonaci e intonachini storici esistenti a base di malta di calce;
- massima conservazione delle sagramature o altre finiture particolari di facciata;
- massima conservazione o ripristino, in caso di documentata irrecuperabilità, delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato quali: zoccolature e angolari in finto bugnato, cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, decorazioni;
- conservazione dei particolari di valore storico documentale, presente in facciata, come:
  - vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative, nicchie per immagini votive, targhe devozionali, portabandiera, fittoni.
- nessuna evidenziazione, in facciata, degli elementi aventi valore prettamente strutturale quali: archi di scarico, pietra da taglio, travi in legno o latro;
- nessuna disintonacatura allo scopo di portare a faccia vista superfici storicamente intonacate;
- massima aderenza all'andamento della muratura per i nuovi intonaci, sia a strato sottile che consistente, da realizzare sull'edilizia antica;
- omogeneità per gli intonaci "a civile", perfettamente piani, da realizzare sull'edilizia del Novecento o significativamente trasformata nel Novecento;
- conservazione o rifacimento con tecniche analoghe, di intonaci a cemento sbruffato o a finta cortina dell'edilizia del Novecento o significativamente trasformata nel Novecento;
- Limitazione dell'umidità di risalita nei muri per prevenire l'attacco delle termiti, anche in fabbricati di servizio.

**4. MODALITÀ REALIZZATIVE:****a) Materiali**

- I materiali utilizzati dovranno essere dotati di sufficiente porosità per garantire la traspirabilità tra corpo murario e ambiente esterno con evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.
- È raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.
- È consentito l'uso di velo colorato in pasta (sagramatura e intonachino di finitura colorato).
- È consentito l'uso di intonaci aeranti in presenza di umidità di risalita.
- È consentito l'uso di materiali di produzione industriale purché atti a garantire la sufficiente traspirazione della muratura.
- Non sono ammessi: leganti cementizi perché tendenzialmente impermeabili, malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale, intonaci plastici.
- Non è consentito l'uso di materiale lapideo in sostituzione delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (intonaci al quarzo o plastici) da sostituire con i materiali sopra descritti.

**b) Tecniche**

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata (intonaci storici di particolare pregio).
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tecniche rispondenti al punto 3) "FINALITÀ DELL'INTERVENTO".
- Rifacimenti parziali o totali saranno realizzati con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche):
  - stesura "a seguire" non piana sull'edilizia antica data a cazzuola e frattazzo piccolo;
  - stesura di sagramatura anche a pennello;
  - stesura con l'aiuto di fasce guida, finitura a velo di sabbia fine e calce aerea per gli intonaci, perfettamente piani, sull'edilizia del Novecento;
  - stesura, con tecniche idonee, di intonaci a cemento, sbruffato o a finta cortina.
- Utilizzo di modine di profilo identico alle modanature esistenti per il rifacimento o l'integrazione di lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.

- Utilizzo di tecniche deumidificanti alternative ed innovative rispetto alle tradizionali (per es. deumidificazione elettrofisica) purché supportate da idonei certificati di garanzia.

## **ART. 20.2 — SUPERFICI IN MATTONI A VISTA**

1. INTERVENTI PREVISTI: pulitura, stuccatura dei giunti, riparazione di lacune, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione o riproposizione del cromatismo, della patina e dei caratteri originari delle superfici a facciavista con particolare attenzione al tipo di fugature, giunti, trattamento superficiale (arrotatura, graffiatura, sagomatura) e composizione degli elementi in laterizio.

In particolare:

- nessuna intonacatura o tinteggiatura delle superfici in mattoni a vista, salvo documentati casi di preesistenza.

3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Utilizzo di mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore per integrare le lacune del paramento.
- Utilizzo, per le connessure, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di legante cementizio.
- Si raccomanda l'uso di malte "dolci" ottenute con calce debolmente idraulica.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui.

b) *Tecniche*

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, idrolavaggio a bassa pressione, spazzolature o con acqua nebulizzata, sabbiature a bassa pressione con inerti sottili.
- Il trattamento superficiale potrà essere eseguito tramite:
  - rifacimento della tinteggiatura a base di calce e terre colorate data direttamente sulla superficie della cortina in mattoni a vista, se presente;
  - protettivi traspiranti con finitura opaca e non "a effetto bagnato";
  - riparazione di lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, saranno realizzate con il metodo del cuci / scuci;
  - la tecnica di stuccatura dei giunti, dovrà riprodurre con la massima fedeltà quella già in opera, evitando nuove incorniciature dei mattoni a vista.

## **ART. 20.3 — PARTICOLARI ARCHITETTONICI**

1. OGGETTO: cornici di porte e finestre, timpani, cimase; fasce marcapiano, fasce decorative, fasce sottogronda; zoccolature, basamento a scarpa, lesene, bugne angolari; mensole di sostegno a davanzali o gronde, balaustre; gradini, soglie, davanzali; targhe, lapidi, stemmi; rivestimenti storici.

2. MATERIALI: materiale lapideo, mattoni a vista, conglomerato cementizio, graniglia.

3. INTERVENTI PREVISTI: pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

4. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione ed evidenziazione dell'apparato decorativo esistente.
- b) Conservazione del basamento a scarpa.
- c) Riproposizione del cromatismo e della patina delle parti lapidee o in mattoni, all'origine a vista, successivamente intonacate o vernicate.
- d) Riproposizione del cromatismo originario degli elementi decorativi Novecenteschi in conglomerato cementizio.

5. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Nell'esecuzione di soglie e banchine sono da escludersi tutti i materiali a basso spessore (da rivestimento), nonché marmi e graniti.
- Utilizzo di pietre e mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e polvere di marmo o di mattone, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.

- Utilizzo di conglomerati cementizi o graniglie di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi.
- Utilizzo, per le connessure, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di leganti cementizi.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui da sostituire con i materiali sopra descritti.

*b) Tecniche*

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, impacchi o con acqua nebulizzata, sono vietate le intonacature, le tinteggiature delle parti lapidee o in mattoni a vista se non preesistenti.
- Riparazione mediante consolidamento con tecniche e materiali idonei.
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cuci/scuci, o a mezzo di stuccature per gli elementi in pietra o mattoni a vista. Da realizzare con stuccature in conglomerato cementizio per gli elementi novecenteschi realizzati con questo materiale.

#### ART. 20.4 — TINTEGGIATURE

1. INTERVENTI PREVISTI: rifacimento con le stesse caratteristiche delle preesistenti, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Riproposizione dell'effetto di "velatura" e disomogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia antica.
- b) Riproposizione dell'effetto di compattezza ed omogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia del Novecento o significativamente trasformata nel Novecento.
- c) Mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in intonaco sagomato (cornicioni, cornici di porte e finestre, timpani, cimase, fasce marcapiano, zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole) e la superficie muraria.
- d) Conservazione e restauro delle decorazioni pittoriche (fasce sotto cornicione, cornici di aperture).
- e) Mantenimento della differenziazione cromatica tra tipi edilizi contigui.

3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

*a) Materiali*

- I materiali usati per le tinteggiature dovranno avere buona resistenza all'acqua piovana, coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza, mantenere a lungo consistenza, aderenza al supporto e colore.
- È raccomandato l'uso di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce e terre coloranti (riconducibili alla gamma cromatica dell'edilizia bagnacavallese) eventualmente miscelate con fissativo.
- È comunque ammesso l'uso di prodotti industriali purchè rispondenti ai requisiti sopra descritti.
- È ammesso, anche se non preferibile, l'uso di ossidi al posto delle terre minerali naturali.
- È ammesso l'uso di tinteggiature a base di silicati con contenuto di resine non superiore al 3%.
- Non sono ammesse Pitture lavabili o a base di resine epossidiche, poliuretaniche o acriliche né vernici al quarzo plastico perché non permeabili al vapore.

*b) Tecniche: Edilizia antica*

Si raccomanda l'utilizzo di tecniche tradizionali quali:

- stesura su intonaco fresco o semi fresco data molto densa e con pennello largo e rigido per ottenere un effetto di trasparenza e naturalezza, entro un giorno dalla stesura dell'intonaco.
- stesura su intonaco asciutto data sempre con pennello largo.
- stesura a velatura, non coprente, nel caso di tinteggiatura a base di silicati.
- è vietato l'uso della tecnica di stesura a spatola (tipo sovraintonaci plastici).

*c) Tecniche: Edilizia del novecento*

- Ferma restando la validità delle indicazioni di cui ai punti precedenti, si raccomandano tecniche di stesura in grado di garantire una maggiore compattezza delle superfici.
- È consentito l'uso di graffiati solo in caso di documentata preesistenza.

*d) Colori*

- Le superfici murarie dovranno essere dipinte con colorazioni dedotte dalle tracce originali, spesso reperibili nelle parti maggiormente protette delle facciate (sotto i cornicioni, i davanzali, i balconi), in mancanza di queste verranno adottati i colori base maggiormente ricorrenti all'epoca di costruzione dell'edificio ed appartenenti alla gamma cromatica tradizionale.

## ART. 20.5 — INFISI

1. OGGETTO: porte, portoni, porte di bottega con o senza vetrina, vetrine, serramenti esterni come:
  - a) Finestra, porte finestre, sportelli, sportelloni, persiane e scuroni.
2. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, messa in opera di doppi vetri, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.
3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:
  - a) Conservazione o riproposizione del disegno, della lavorazione, della posizione (a filo interno o esterno), del materiale, del colore degli infissi esistenti da salvaguardare o nuovi di sostituzione, nel rispetto delle caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio escludendo quindi modelli di infissi e ferramenta estranei alla tradizione locale. In scuroni e persiane le ferramenta devono essere a scomparsa o verniciati dello stesso colore del legno.
  - b) Massima salvaguardia degli infissi storici, di particolare pregio, da sottoporre, nel caso di documentata irrecuperabilità, ad interventi di rigorosa ricostruzione.
  - c) Omogeneità cromatica degli infissi esterni appartenenti alla medesima unità edilizia, armonizzazione con la tinteggiatura della facciata.
  - d) Nella conservazione verifica della presenza delle termiti e loro bonifica.
4. MODALITÀ REALIZZATIVE:
  - a) *Materiali*
    - In generale legno verniciato e/o trattato (mordenzati scuri).
    - Per vetrine ed altre particolari situazioni tipologicamente compatibili ed in caso di revisione generale della facciata può essere consentito l'uso del ferro o altro metallo, verniciati con colori della gamma cromatica tradizionale da sottoporre, di volta in volta, al parere del Responsabile del procedimento e della CQAP;
    - È vietato l'uso di alluminio anodizzato color oro o argento o rivestito in plastica nonché di PVC.
    - È consentito l'uso di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.
    - Non sono ammessi vetri a specchio.
    - È escluso l'uso esterno di "veneziane".
    - È escluso l'uso di serrande di qualsiasi natura o materiale se di sostituzione di persiane preesistenti.
    - È ammesso l'uso di serrande di sicurezza avvolgibili a maglie aperte in ferro zincato preverniciato o eletrocolorato, per la protezione di vetrine, ove non fosse possibile il recupero o la riproposizione di porte esterne o sportelli in legno.
    - È escluso l'uso di serrande a fascioni continui in lamiera, così come cancelletti in ferro ritraibili.
    - È escluso l'uso di tapparelle e/o avvolgibili ad eccezione delle preesistenze nell'edilizia novecentesca, in cui è consentito l'uso di materiali diversi da quelli sopracitati.
    - Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (alluminio anodizzato color oro o argento, plastica) da sostituire con i materiali sopra descritti.
  - b) *Tecniche*
    - Non è consentito l'arretramento dei portoni d'ingresso e delle vetrine.
    - Non è ammesso l'inserimento di oscuranti esterni nelle aperture dei sottotetti.
    - Non è ammesso l'inserimento di oscuranti esterni a libretto.
    - E' ammesso l'inserimento di basculanti purché non aggettanti nelle fasi di apertura e completamente rivestiti in legno con riferimento alle tipologie riportate nell'Abaco.
    - Sono consentite variazioni dello spessore del telaio, esistente o nuovo, per l'inserimento di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.
    - Non è consentito il montaggio a filo esterno della facciata del secondo infisso.
    - Non è ammessa la suddivisione delle luci delle finestre del tipo "all'inglese".
    - In presenza di termiti gli infissi a contatto con le murature (prevalentemente le parti semifisse dei portoni a più ante) devono essere particolarmente protetti tramite trattamenti con prodotti in soluzione a base di sali di boro, in particolare sui lati nascosti si possono inserire profili metallici di protezione.
  - c) *Colori*
    - Tutti gli infissi dovranno essere dipinti con colorazione opaca o semilucida, dedotta dalle tracce originali o, in mancanza di queste e in attesa di uno specifico piano del colore, con i colori tradizionali.
    - Non è ammessa la verniciatura a vista del legno nei colori chiari.
    - Solo le porte ed i portoni possono differenziarsi, nella colorazione, dagli infissi dei piani superiori, ferma restando la fedeltà alla gamma cromatica tradizionale.

*d) Modelli di riferimento*

- Abaco dei particolari architettonici riferiti alla sottozona in esame tav. N.4.

**ART. 20.6 — ELEMENTI DI FINITURA IN METALLO**

1. OGGETTO: grate, ringhiere, roste di sopraluce, cancelli, cancellate, ferma-imposte, anelli, ferri battuti;
  - a) *Materiali*: ferro, ghisa stampata.
  - b) *Interventi previsti*: pulitura, riparazione e integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dai precedenti, restauro ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.
2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:
  - a) Massima salvaguardia e valorizzazione degli elementi di finitura.
  - b) Riproposizione del cromatismo originario.
  - c) Rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni e modelli ripresi dalla tradizione locale ed improntati alla massima semplicità.
3. MODALITÀ REALIZZATIVE:
  - a) *Materiali*
    - Ferro: Utilizzo di ferro per la riparazione con saldatura di elementi rotti.
    - Utilizzo di placche, fasce, anelli di ferro o ottone, per l'unione di parti scollegate.
    - Utilizzo di verniciatura opaca di protezione che evidenzi la colorazione naturale degli elementi in ferro o di vernici colorate, se preesistenti.
    - Ghisa: Utilizzo di acciaio per la saldatura di elementi rotti.
    - Utilizzo di resine epossidiche o di placche, fasce, anelli in acciaio, da avvitare, per l'unione di parti scollegate.
    - Utilizzo di vernici micacee e protettive.

**ART. 20.7—VANI PORTA E VANI FINESTRA ESTERNI**

1. INTERVENTI PREVISTI: apertura, chiusura, modificazione, solo se di ripristino dell'esistente per il fronte principale e in caso di aperture originarie compositivamente congrue; restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue, nuove aperture sui prospetti interni e per il retro, in tutti gli altri casi, qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi. Per gli edifici che hanno due fronti sulle strade pubbliche, con una gerarchia evidente tra le facciate, è possibile aprire nuove porte sui fronti secondari e/o che si affacciano sulle "vie di servizio", come ad esempio le facciate su via Montanari, via Martiri, via Baracca, via della Fiera, via del Canale, via Gaiani;
2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:
  - a) Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.
  - b) Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, dell'unità compositiva dei prospetti.
  - c) Dimensioni proporzionate a quelle delle aperture esistenti, nel caso di nuove aperture su prospetti interni.
  - d) Nei casi di cui sopra l'eventuale diminuzione delle superfici finestrate è ammissibile nel mantenimento e/o miglioramento dei rapporti aeroilluminanti esistenti.
3. MODALITÀ REALIZZATIVE
  - a) *Materiali*
    - Utilizzo di materiali compatibili con l'edilizia storica nel caso di modifiche di ripristino dell'esistente o di nuove aperture su prospetti interni: architravature in laterizio armato o in ferro da non lasciare a vista, spallette in mattoni pieni, tamponature in mattoni pieni.
  - b) *Tecniche*
    - Utilizzo di tecniche compatibili con l'edilizia storica e con la normativa antisismica vigente.

**ART. 21 — INTERNI: PROPRIETÀ PRIVATE E CONDOMINIALI****ART. 21.1 — INTONACI**

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con caratteristiche diverse dal preesistente, realizzazione ex novo, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

## 2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione degli intonaci realizzati con materiali e tecniche tradizionali, se ancora in buono stato, evitando inutili stonacature generalizzate.
- b) Limitazione dell'umidità di risalita nei muri per prevenire l'attacco delle termiti, anche in fabbricati di servizio.

## 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

- a) *Materiali*
  - materiali utilizzati dovranno essere dotati di sufficiente porosità per garantire la traspirabilità tra corpo murario e ambiente esterno con evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.
  - È raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.
  - Oltre all'intonaco tradizionale di calce e sabbia è consentito l'uso di intonaci premiscelati monostrato che garantiscono analoghe prestazioni di traspirabilità delle murature.
  - Per l'integrazione e parziale rifacimento degli intonaci esistenti di pregevole fattura dovranno essere usati materiali e granulometrie analoghe a quelli originali.
- b) *Tecniche*
  - Nel caso di rifacimenti parziali o totali di intonaci, si consiglia di ripetere le tecniche di stesura proprie dell'intonaco rimosso (se storiche) quali, ad esempio:
    - stesura a cazzuola e frattazzo piccolo non piano, per l'edilizia antica;
    - stesura con l'aiuto di fasce guida per ottenere intonaci perfettamente piani, tipici dell'edilizia del Novecento.

## ART. 21.2 — RIVESTIMENTI

1. OGGETTO: rivestimenti storizzati di pregio in materiale ligneo, lapideo, mosaico, ceramiche.
2. INTERVENTI PREVISTI: pulitura, riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con caratteristiche diverse dal preesistente, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.
3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione dei rivestimenti interni originari o storizzati specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Utilizzo di materiali e tecniche compatibili con l'edilizia storica nel caso di realizzazione ex novo di rivestimenti, nelle parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- c) In presenza di termiti nel caso di rivestimenti lignei a pannelli di pregio da restaurare, è necessario discostare i pannelli dal muro per garantire un'idonea circolazione d'aria, trattare il legno con formulati ad azione insetticida e poi fissare il pannello tramite un tassello in plastica dove invitare una vite in ottone sì da non avere contatti col legno.

## 4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

- a) *Materiali*
  - Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e inerti di materiale idoneo, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.
  - Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito e/o consigliato, nelle parti condominiali del fabbricato, solo in presenza di rivestimenti incongrui (piastrelle, pietre, graniti, perlinito) aggiunti in tempi recenti e del tutto estranei, per tecniche e materiali, al contesto ed alla tradizione costruttiva locale.
- b) *Tecniche*
  - Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, sabbiatura o idro sabbiatura a bassa pressione e con inerti molto fini o altre tecniche non distruttive, intonacatura, tinteggiatura, dei rivestimenti presenti nelle parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
  - Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tessellature o sostituzione di parti con il metodo del cuci/scuci, o a mezzo di stuccature.
  - Utilizzo di tecniche deumidificanti alternative ed innovative rispetto alle tradizionali (per es. deumidificazione elettrofisica) purché supportate da idonei certificati di garanzia.

## ART. 21.3 — PARTICOLARI ARCHITETTONICI

### 1. OGGETTO:

- a) Elementi decorativi come stucchi, cornici di porte e nicchie in intonaco sagomato.

- b) Elementi decorativi come false volte e controsoffitti in cannarella o false volte in mattoni in foglio.
- c) Elementi decorativi con funzione strutturale come pilastri in mattoni a vista o intonacati e modanati, in ferro, in ghisa.
- d) Elementi con valore decorativo, funzionale e storico-tipologico come antichi acquai, caminetti, camini da cucina.

2. INTERVENTI PREVISTI: pulitura, riparazione, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

### 3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione e valorizzazione degli elementi in oggetto specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Rimozione solo in caso di documentata irrecuperabilità.

### 4. MODALITÀ ESECUTIVE:

- a) *Materiali*
  - Riparazione e restauro con utilizzo di materiali analoghi agli originali.
- b) *Tecniche*
  - Utilizzo di tecniche compatibili con i materiali storici.
  - Puliture mediante opportuni lavaggi, spazzolature, carteggiature, sabbiatura o idro sabbiatura a Bassa pressione e con inerti molto fini.
  - Integrazione e ripristino delle lacune, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti o a mezzo di stuccature per gli elementi in stucco.
  - Restauro e ripristino delle false volte in cannarella, soprattutto se decorate.
  - Il consolidamento dei controsoffitti e delle volte in cannarella dovrà essere eseguito, previa disinfezione del materiale ligneo e accurata pulizia degli extradossi, mediante rafforzamento delle centine portanti in buono stato ed eventuale sostituzione e/o integrazione dei murali rotti omancanti, rifacimento delle parti d'intonaco con parziale sostituzione delle stuovie e ulteriore fissaggio del cannuciatto.

## ART. 21.4 — TINTEGGIATURE

1. INTERVENTI PREVISTI: rifacimento anche con caratteristiche diverse dalla preesistenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

### 2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) È raccomandata, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), la conservazione e la valorizzazione delle decorazioni murarie interne.
- b) È raccomandato, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), il mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in stucco o intonaco sagomato o altro e la superficie muraria.

### 3. MODALITÀ ESECUTIVE:

- a) *Materiali*
  - È raccomandato l'uso, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, terre coloranti o ossidi, eventualmente miscelati con fissativo.
  - È consigliato l'uso di prodotti industriali rispondenti ai requisiti sopra descritti.
  - Per il restauro o ripristino di decorazioni pittoriche verranno utilizzati materiali analoghi a quelli in opera.
- b) *Tecniche*
  - Restauro o ripristino di decorazioni murarie interne, specie delle parti condominiali del fabbricato, androni, corpi scala tramite: lavaggi e puliture con strumenti idonei, ripresa delle lacune secondo le tecniche proprie del restauro conservativo.

## ART. 21.5 — INFISSI

1. OGGETTO: portoncini d'accesso ai singoli alloggi, porte, porte a vetri di androni, finestre interne.

2. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento anche con caratteristiche diverse dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

### 3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione degli infissi originali o storizzati specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

- b) Mantenimento o riproposizione del cromatismo e delle ferramenta originarie, specie per le parti condominiali del fabbricato.
- c) Omogeneità cromatica per i portoncini d'accesso ai singoli alloggi dello stesso piano.

#### 4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

##### a) *Materiali*

- Legno trattato o verniciato.
- È vietato l'uso, nelle parti condominiali del fabbricato, di alluminio anodizzato o di pvc e rivestimenti di laminati.

##### b) *Tecniche*

- Riproposizione delle tecniche costruttive e di montaggio tradizionali specie per le parti condominiali del fabbricato.
- Nel caso di infissi di particolare pregio si consiglia di effettuare saggi per verificare l'eventuale presenza di decorazioni pittoriche quali: finto marmo, grottesche, finto legno, specchiature dipinte su tela.

### ART. 21.6 — ELEMENTI DI FINITURA

1. OGGETTO: gradini, soglie, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala.
2. MATERIALI: legno, spesso usato per corrimano e balaustre di corpi scala. Ferro o ghisa, tradizionalmente usati per corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala. Marmo, pietra, graniglia, per gradini, soglie, balaustre.
- a) *Interventi previsti*: pulitura, riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del precedente, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### 3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione e valorizzazione degli elementi storizzati di pregio, con riproposizione del cromatismo e della patina originari, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni, modelli e materiali, ripresi dalla tradizione locale, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

#### 4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

##### a) *Materiali*

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Utilizzo di materiali simili agli originali (legno, ferro, ghisa, marmo, pietra, graniglia), per dimensione, forma, spessore, composizione e colore, per integrare, ripristinare, ricostruire, parti deteriorate o mancanti.
- In particolare:
  - per elementi in ferro o ghisa cfr. voce "materiali" art. 20.6 della presente normativa;
  - per elementi in materiale lapideo o graniglia cfr. voce "materiali" art. 20.3 della presente normativa;
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (gradini in granito, ringhiere in alluminio, corrimano in PVC) da sostituire con i materiali sopra descritti; è consentito il rifacimento in ferro degli elementi di finitura in ghisa stampata, se irrecuperabili.

##### b) *Tecniche*

- Tutte le tecniche compatibili con i materiali dell'edilizia storica, in particolare:
  - per elementi in ferro o ghisa cfr. voce "tecniche" art. 20.6 della presente normativa;
  - per elementi in materiale lapideo o graniglia cfr. voce "tecniche" art. 20.3 della presente normativa.

### ART. 21.7 — PAVIMENTI

1. OGGETTO: pavimentazioni storizzate, di pregio, in marmo, pietra, cotto, sagomato e non, marmette di graniglia a decori, ceramica, seminati "alla veneziana", in legno.
2. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.
3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione e valorizzazione dei pavimenti storizzati di pregio, a disegno e non, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- b) Riproposizione del cromatismo e della patina originari.
- c) Nelle realizzazioni ex novo di parti condominiali del fabbricato materiali e tecniche di montaggio dovranno essere compatibili con i caratteri storico-tipologici del fabbricato.

#### 4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

##### a) *Materiali*

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Per l'integrazione di parti deteriorate o mancanti utilizzo di materiali simili a quelli in opera per colore, spessore e dimensione degli elementi.
- Utilizzo di cere e protettivi naturali.
- Utilizzo per le stuccature, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di leganti cementizi.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentita presenza di materiali incongrui da sostituire o in caso di documentata irrecuperabilità dei materiali in opera.

##### b) *Tecniche*

- Puliture mediante opportuni lavaggi eco solventi e detergenti idonei, spazzolature, carteggiature; è consentito l'uso di sabbiature o arrotatura leggera.
- Integrazione ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti o, nel caso di piccole lacune, a mezzo di stuccature realizzate con impasto di calce e polvere di marmo o di mattone o altri inerti, simili per pezzatura e colore a quelli in opera.
- Nel caso di rifacimento di impianti, è consigliato lo smontaggio delle fasce perimetrali per il passaggio di tubazioni e corrugati.
- Nel caso di restauro o sostituzione di pavimenti in legno, per la prevenzione dalla infestazione termite è necessario effettuare idonei trattamenti, soprattutto sul lato nascosto e garantire una adeguata circolazione dell'aria.

### ART. 21.8 — TRAMEZZATURE

1. INTERVENTI PREVISTI: consolidamento, demolizione, ricostruzione anche con materiali diversi dai preesistenti, restauro o ripristino.

#### 2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Salvaguardia delle caratteristiche geometrico - spaziali, strutturali e decorative dei vani, legate alla tipologia dell'edificio e rilevabili in presenza di: volte, solai in legno a vista di pregio.

#### 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

##### a) *Materiali*

- Mattoni pieni, forati, cartongesso.

##### b) *Tecniche*

- Nel caso di consolidamento o restauro e ripristino si rimanda all'art. 22.1 della presente normativa;
- Si consiglia, nel caso di realizzazione ex novo di tramezzature, l'allineamento alle travi lignee soprastanti, se presenti.
- Eventuale conservazione di tramezzi con struttura lignea e finitura in cannarella e gesso.

### ART. 22 — APPARATO STRUTTURALE

#### ART. 22.1 — STRUTTURE VERTICALI

1. INTERVENTI PREVISTI: consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici, ricostruzione con materiali diversi, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali, nuovi interventi tecniche costruttive moderne in muratura di laterizio.

#### 2. TECNICHE: strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

#### 3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Rispetto degli elementi tipologico - strutturali.
- b) Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico—costruttiva dei sistemi murari, sia interni che esterni.
- c) Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termo - igrometrico.

#### 4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

##### a) *Materiali*

- Utilizzo di materiali tradizionali: mattoni pieni nuovi o di recupero per le parti a vista.
- Utilizzo di malte con esclusione di legante cementizio, meno coibente, più acido e più impermeabile ai vapori, a favore di malte "dolci" ottenute con calci debolmente idrauliche.

- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte.
- Quando l'intervento di ristrutturazione è radicale (vedi Art.15) sono ammesse tecniche costruttive moderne in muratura in laterizio.
- Le tecniche d'intervento saranno non invasive e privilegeranno, sulla base di un'attenta lettura storica e strutturale, le connessioni e le bonifiche localizzate e la distribuzione dei carichi.
- Nelle opere di consolidamento si raccomanda l'uso del metodo cuci/scuci per il risarcimento di parti murarie non conservabili e l'uso, in genere, di tecniche tradizionali, rispettose dell'equilibrio statico del fabbricato nonché dei materiali di cui esso è costituito, quali:
  - incatenamenti, tirantature, riammorsature, cucitura armate, rinnovamento della malta di allettamento, ecc... in alternativa a tecniche che, irrigidendo eccessivamente le strutture murarie, ne compromettano nel lungo periodo la stabilità.

## ART. 22.2 — ARCHI E VOLTE

1. INTERVENTI PREVISTI: consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti di documentata irrecuperabilità senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Rispetto degli elementi tipologico strutturali.
- b) Rispetto morfologico della tipologia degli archi (a tutto sesto, a sesto ribassato, acuto, ellittico, alla romana) e delle volte (a padiglione, a botte, a crociera con mantenimento degli elementi originari (lunette, catene).
- c) Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico-costruttiva dei sistemi voltati.
- d) Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termo- igrometrico.

3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali*

- Utilizzo di materiali tradizionali: mattoni pieni nuovi o di recupero per le parti a vista.
- Utilizzo di malte con esclusione, o minimo dosaggio, di legante cementizio, meno coibente, più acido e più impermeabile ai vapori, a favore di malte "dolci" ottenute con calci debolmente idrauliche.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui o particolarmente degradati, da sostituire preferibilmente con i materiali sopra descritti.

b) *Tecniche*

- Le tecniche di consolidamento degli archi e delle volte saranno scelte in base alle cause del dissesto stabilite preventivamente (cedimenti dovuti al collasso dei piedritti, ad eccessivi sovraccarichi, alla vetustà, alla disgregazione delle malte, all'azione chimica, alle spinte orizzontali, alle vibrazioni, ecc...):
  - per eliminare le spinte orizzontali, senza demolire l'elemento costruttivo, si inseriranno tiranti extradossali al di sopra della chiave dell'arco; ove non sia possibile eseguire interventi all'extradosso, si può ricorrere all'inserimento di tiranti metallici o catene in corrispondenza dei piani d'imposta;
  - per consolidare volte dissestate per carichi eccessivi, dopo aver rimosso i riempimenti sovrastanti e lavato l'extradosso, si può procedere alla costituzione di una cappa extradossale armata, o realizzata con resine o altre tecniche innovative, e su di essa costruire muretti trasversali con laterizi forati leggeri che sosterranno i tavelloni del piano impalcato.

## ART. 22.3 — SOLAI E STRUTTURE DEL TETTO

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi (travi, travicelli, tavelle, arcarecci, capriate,) con materiale di recupero o simile, demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali, ricostruzione con materiali diversi, ricostruzione di coperture a tetto su coperture piane quando sia documentata la preesistenza, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione e valorizzazione delle strutture esistenti in buono stato di conservazione.
- b) Mantenimento o ripristino, in caso di alterazione, del sistema statico originario.
- c) Conservazione, in caso di rifacimento, della tipologia strutturale esistente e dei materiali, con particolare riferimento al mantenimento e alla realizzazione di solai con struttura lignea.

In particolare:

- conservazione delle quote d'imposta, delle pendenze (comunque adeguabili fino al 33%), degli interassi, degli elementi costitutivi.

### 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

#### a) Materiali

- Massimo riutilizzo del materiale di recupero nella ricostruzione degli impalcati dei solai e dei sottomanti delle coperture, previa verifica dello stato di infestazione per presenza di termiti.
- Uso di legname della stessa essenza di quello esistente per la riparazione; preferibilmente uso di essenze autoctone o poco attaccabili dalle termiti (larice, castagno, quercia, robinia) per la costruzione di nuovi solai.
- In funzione della prevenzione di infestazione da termiti si consiglia di utilizzare solo materiale perfettamente stagionato con relativo certificato di specifica garanzia; preferire legni trattati durante la stagione del riposo vegetativo (da novembre a marzo); si consiglia di non utilizzare legni con bassa capacità di assorbimento ai trattamenti impregnanti (abete rosso).
- Il trattamento preventivo delle strutture lignee (con particolare attenzione alla prevenzione da infestazione di termiti) sarà eseguito con prodotti a base di sali minerali (soluzioni con sali di boro: ottoborato di sodio e borace).
- Per le strutture in ferro a vista dovranno essere usati i profili propri dell'edilizia storica, non è ammesso l'uso di profilati scatolari né di lamiera grecata.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte o, per le strutture del tetto, con materiali comunque compatibili con l'edilizia storica.

#### b) Tecniche

- Consolidamenti con tecniche tradizionali quali: inserimento di rompitratte, sovrapposizione di solette armate con connettori collegati alle travi sottostanti, collegamenti verticali mediante staffatura con travi in ferro disposte al di sopra delle travi di legno e applicazione di chiavarde in ferro alle travi lesionate per flessione; tutto ciò in modo da permettere il riconoscimento dei tipi tradizionali.
- Le teste delle travi, in particolare per la disinfezione o prevenzione da termiti, vanno per quanto possibile giunte dalle murature ovvero sono da collocarsi in una nicchia di sezione maggiore di quella dello spessore della testa in modo da consentire una adeguata traspirazione ed evitare il ristagno di umidità o per consentire l'inserimento di un rivestimento isolante.
- Consolidamenti delle teste degradate delle travi da conservare tramite svuotamento preventivo delle teste degradate, preparazione di protesi di legno massiccio stagionato e della stessa specie botanica della trave oppure tramite assemblaggio ad incastro con irrigidimento della struttura con barre o tondini in vetroresina e resina epossidica mescolata con inerti costituiti da trucioli di legno collocata secondo le necessità strutturali.
- Per le strutture lignee di recente collocazione che presentano alterazioni da termiti si consiglia la sostituzione con nuovi legni trattati o con materiali diversi nel rispetto di quanto sopra detto.
- Il rinforzo delle membrature e dei nodi danneggiati di capriate, cavalletti e incavallature si può effettuare con l'apposizione di nuovi elementi la cui funzione è quella di fornire alle membrature la resistenza perduta; tali elementi possono essere: cuffie, fazzoletti, staffe, tiranti (bande o reggette in ferro), squadre, centine, chiodature, bullonature, ove ciò non sia possibile, con la sostituzione di parti della stessa specie e con caratteristiche simili, ripristinando i collegamenti nella forma e nel funzionamento primitivo.
- Per il consolidamento sismico possono essere adottate soluzioni alternative ai cordoli in calcestruzzo armato quali: controventature e tirantature in ferro inserite nella soletta armata o collegate alla muratura perimetrale e portante.
- I solai in ferro con voltine in laterizio possono essere consolidati con la sovrapposizione di una soletta resa collaborante con le travi sottostanti mediante saldature puntuali dell'armatura della soletta con le travi stesse.

### ART. 22.4 — CORPI SCALA

#### 1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione con materiali uguali, consolidamento, demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali, demolizione e ricostruzione delle strutture con materiali diversi, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

#### 2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Massima valorizzazione e conservazione delle preesistenze storico tipologiche (es.: scala a due rampe posta trasversalmente nella tipologia elementare della casa a schiera).
- b) Conservazione del valore tipologico, architettonico, strutturale, dell'apparato distributivo costituito dall'insieme: portone d'ingresso, androne, corpo scala.

### 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

#### a) *Materiali*

- Massimo riutilizzo di materiale di recupero sia per le finiture che per le strutture nel caso di rifacimento, per documentata irrecuperabilità, del corpo scala preesistente.

#### b) *Tecniche*

- Gli interventi di consolidamento del corpo scala dovranno essere attuati privilegiando al massimo la conservazione della struttura esistente. In presenza di apparati strutturali tradizionali (per es. volte a botte rampanti), il corpo scala non può essere riposizionato ma va conservato e consolidato con le modalità previste dal precedente art. 22.2, anche in deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## ART. 23 — ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA

### ART. 23.1 — SERVIZI IGIENICO / SANITARI, SERVIZI TECNOLOGICI

#### 1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, ammodernamento, integrazione, sostituzione totale, realizzazione di nuovi servizi, inserimento degli impianti tecnici ed igienico - sanitari essenziali ai sensi del RUE.

#### 2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

Ambienti interni: ferme restando le vigenti norme tecniche, di sicurezza e antinfortunistiche:

- a) Evitare, nel posizionamento di scarichi, reti idriche ed energetiche, operazioni eccessivamente invasive cercando, ove possibile, di concentrare colonne montanti e tubazioni in adeguati alloggiamenti che non implichino demolizioni generalizzate delle murature portanti o scomposizione e smontaggio di solai.
- b) Evitate il ricorso a soluzioni precarie "caso per caso" cercando, per quanto possibile, nella progettazione dei singoli alloggi, soluzioni unitarie rispetto alla globalità del fabbricato quali, ad esempio, l'incolonnamento dei locali WC e cucine.

Ambienti Esterni:

- a) Ove non sia possibile collocare all'interno del fabbricato tubazioni e colonne montanti, esse dovranno essere il più possibile mimetizzate.
- b) Nel posizionamento di tubazioni e colonnine montanti e di nicchie per l'alloggiamento di apparecchiature (contatori gas, Enel), evitare soluzioni eccessivamente invasive, soprattutto sulle facciate prospettanti vie o spazi pubblici, rispettando la partitura compositiva della facciata.

In particolare:

Per le tubazioni e le canalizzazioni:

- evitare andamenti tortuosi;
- evitare che nascondano alla vista particolari architettonici o decorativi;
- evitare che non rispettino l'integrità di aggetti di cornici orizzontali.

Per le nicchie di alloggiamento:

- evitare posizionamenti casuali, disponendo preferibilmente le nicchie a filo o in asse con aperture soprastanti.

#### 3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

#### a) *Materiali*

- Tutti i materiali previsti dalle normative vigenti per tubazioni e canalizzazioni.
- Non è consentito l'uso, per la chiusura delle nicchie necessarie all'alloggiamento apparecchiature e contatori, di sportelli in plastica o alluminio.
- È consentito l'uso di sportelli in ferro e di telai in ferro da rivestire con intonaci omattone o tinteggiare con i colori della facciata per mitigare l'impatto.

#### b) *Tecniche*

Ambienti Interni:

- Prevedere, ove possibile, cavedi esterni alle murature.

Ambienti Esterni:

- Gli sportelli per le nicchie, necessarie all'alloggiamento di apparecchiature su pareti esterne, dovranno essere sempre collocati a "filo muro" e nel caso di pareti intonacate, tinteggiati dello stesso colore della facciata; nel caso di pareti in mattoni faccia vista, dovranno essere rivestiti di mattoni, con l'ausilio di telaio di supporto. Dovrà essere garantita, in ogni caso, la continuità delle pareti esterne.

## ART. 23.2 — IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLAMENTI TERMO / ACUSTICI

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, sostituzione, inserimento degli isolamenti termoacustici, inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali ai sensi del RUE.
2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

Ferme restando le vigenti normative:

- a) Conservazione, ove possibile, dei sistemi di impermeabilizzazione e isolamento termo - acustico tradizionali quali, ad esempio controsoffitti o volte in cannarella, vespai aerati, intercapedini isolanti.
  - b) Evitare spessori eccessivi con conseguenti modifiche dei profili e delle quote sia interne che esterne.
3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

*a) Materiali e tecniche*

- La coibentazione del solaio di copertura può essere eseguita all'estradosso della struttura del tetto, senza che ciò comporti alterazione della sagoma. L'incremento dell'altezza di gronda conseguente all'inserimento della coibentazione non può essere superiore allo spessore della coibentazione medesima fino ad un massimo di 12 cm.
- L'isolamento termoacustico in parete verticale esterna è ammissibile in proprietà privata compatibilmente con l'utilizzo dei materiali previsti dalla presente normativa per es. cannucciato o cappotti con fibre vegetali con finiture di calce o termointonaci a base di calce) fino ad un massimo di 12 cm. All'interno dei fabbricati è sempre ammissibile se non contrasta con le caratteristiche architettoniche e di finitura di pregio.

## ART. 23.3 — IMPIANTI SPECIALI E ARREDI

1. OGGETTO: Antenne, Parabole, Impianti di climatizzazione, fotovoltaici e pannelli solari, ripetitori per telefonia mobile, tende parasole, insegne, targhe, casette postali.

2. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, sostituzione, inserimento.

3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Massima mitigazione dell'impatto.

4. MODALITÀ REALIZZATIVE

*a) Materiali e tecniche*

- Non è ammessa l'installazione di apparecchi di climatizzazione sulle facciate prospicienti le strade e gli spazi pubblici; le apparecchiature per gli impianti di climatizzazione e/o trattamento dell'aria dovranno essere installate nel rispetto di quanto previsto dal D.P.C.M. 05/12/97.
- E' ammessa l'installazione di un'unica antenna e/o parabola (di colore uniforme e senza simboli o scritte visibili a distanza) per ogni fabbricato da collocarsi nella posizione meno visibile dalle strade e spazi pubblici.
- E' ammessa l'installazione di tende a tesata con materiali e colori tradizionali da sottoporre al parere della CQAP nei casi previsti dalla legge.
- Non è consentita l'installazione di insegne luminose nelle parti esterne del fabbricato, se non di tipo retroilluminato a lettere scatolari e comunque con fronte in materiale metallico. L'insegna dovrà, di norma, essere installata nella zona sovrastante l'apertura di facciata, arretrata di almeno 5 cm rispetto al filo esterno degli stipiti. Per le attività poste in fabbricati senza portici sono consigliate scritte tradizionali sui muri che riportino il solo genere di vendita. Per le attività poste in fabbricati con portici sono consigliate serigrafie sulle vetrine; le targhe professionali sono ammesse nella dimensione massima di un foglio A4 orizzontale. Vanno realizzate in metallo (ottone, acciaio, corten, escluso alluminio e altri con finitura lucida) o in materiale trasparente distaccato dalla parete. Soluzioni con materiali diversi sono ammissibili purché inserite in un progetto generale riguardante l'intera facciata. Nello stesso fabbricato se vengono installate più targhe queste devono essere degli stessi materiali, forma e colore di quelle preesistenti (se congrue) e posizionate in maniera ordinata.
- Per le attività di somministrazione, le attrezature esterne dovranno essere conformi al "Regolamento dell'occupazione di suolo pubblico per spazi all'aperto (dehors) annessi ai locali di pubblico esercizio di somministrazione e alle attività commerciali di prodotti alimentari (consumo sul posto)" dell'Unione dei comuni della bassa Romagna.
- E' consentito convertire la superficie ammissibile (Art.19.3) per i lucernari in pannelli solari o fotovoltaici purché siano mantenuti sotto l'estradosso del manto di copertura.
- L'inserimento di pannelli solari o fotovoltaici con superficie superiore al 5% della copertura è ammesso se gli stessi vengono collocati sulle falde degli edifici, in modo che non siano visibili dagli spazi pubblici. (rif. Art.15).

- I numeri civici dovranno essere installati secondo le indicazioni e le tipologie indicate dall'ufficio tecnico comunale.
- Le cassette postali e i campanelli non possono essere collocati a rilievo sul prospetto e su porte e portoni. Detti elementi potranno essere unicamente incassati, preferibilmente all'interno dei vani porta. Le cassette postali dovranno essere incassate in modo da lasciare in vista solo la fessura.
- Le tubazioni e nicchie gas acqua e simili, preferibilmente dovranno essere collocate sulle facciate interne o laterali. Se alloggiate sulla facciata principale dette tubature dovranno essere ordinatamente collocate secondo una linea verticale e dipinte dello stesso colore di facciata. Sulla facciata è tollerata la sola tubazione principale che non potrà in ogni caso superare l'altezza di 70 cm dalla quota del piano stradale e dovrà essere installata, se possibile, in apposita scanalatura. Le nicchie utenze dovranno essere chiuse con uno sportello a filo muro con trattamento superficiale, colore e finitura, in continuità con quelli di facciata.

## **ART. 24 — CORTI E SPAZI COMUNI**

### **ART. 24.1 — RECINZIONI**

1. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, modifiche, costruzione ex novo, restauro.

2. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) Conservazione, ove possibile, dei sistemi di recinzione tradizionali e storicizzati.
- b) Riproposizione dei muri di recinzione utilizzando l'Abaco (tav. N.4) come riferimento.
- c) Conservazione delle corti che costituiscono elemento peculiare della tipologia edilizia.

3. MODALITÀ REALIZZATIVE:

a) *Materiali e tecniche*

- Ammessi materiali e tecniche compatibili con il restauro conservativo per gli elementi esistenti tradizionali o storicizzati cfr. Art. 20.6 . Elementi di finitura cfr. Art.20.2 per murature faccia a vista.
- Non è consentito frazionare le corti (intese come spazi aperti compresi entro un unico edificio) all'interno dell'unità tipologica con opere fuori terra.

## **ART. 24.2 — PAVIMENTAZIONI ESTERNE E PIANTUMAZIONI**

1. OGGETTO: pavimentazioni di corti e cortili interni, marciapiedi e spazi privati di pertinenza dell'edificio, ecc. in pietra, mattoni, ciottoli di fiume.

2. INTERVENTI PREVISTI: riparazione, rifacimento, costruzione ex novo, restauro.

3. FINALITÀ DELL'INTERVENTO:

- a) È prescritta la conservazione della piantumazione e/o della pavimentazione esistente se tradizionale o storicizzata.
- b) In funzione della prevenzione dall'infestazione termite non sono ammessi depositi, scarichi, coperture provvisorie e tutto quanto possa provocare uno stato di degrado (in particolare l'infissione nel terreno di pali in legno).

4. MODALITÀ REALIZZATIVE:

- a) Ammessi materiali e tecniche compatibili con il restauro conservativo per gli elementi esistenti tradizionali o storicizzati.
- b) Sono ammesse nuove pavimentazioni in materiali lapidei tradizionali, cotto naturale ad alto spessore.

## **TITOLO V — NORME FINALI**

### **ART. 25 — DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Con l'adozione della presente normativa gli elementi costruttivi e decorativi realizzati in maniera difforme dai criteri di intervento di carattere prescrittivo di cui al titolo IV verranno tollerati purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Eventuali incongruenze tra gli elaborati (TAV 2/N e schede dei fabbricati) saranno risolte assumendo come riferimento corretto i contenuti delle TAV.2/N.47.