



**Settore**

**Programmazione, Tutela e Gestione del Territorio**

**Variante Generale al Piano Regolatore Generale**

**Modificata con la Variante I al P.R.G. approvata con delibera  
di C.C. 88 del 14/05/2007**

*Legge Regionale n. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni*

# Piano Regolatore Generale

**Sindaco**  
Massimo Marchignoli

**Assessore  
all'Urbanistica**  
Daniele Montroni

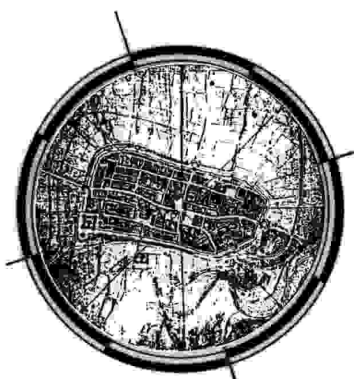
**Segretario  
Comunale**  
Simonetta D'Amore

**Dirigente Settore**  
Fulvio Bartoli

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### APPENDICE 2

**UNITÀ DI SPAZIO DELL'INSEDIAMENTO URBANO STORICO  
UNITA' DI SPAZIO DI INTERESSE STORICO SITE IN ALTRE PARTI  
DEL TERRITORIO URBANO**





# SOMMARIO

<b>PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE</b> .....	pag. 3
<b>PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' DI SPAZIO SCOPERTO</b> .....	pag. 8
<b>Scheda 1</b> .....	pag. 9
<b>TIPO A</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare
<b>TIPO An</b>	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte monocellulare
<b>Scheda 2</b> .....	pag. 11
<b>TIPO B</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare
<b>TIPO Bo</b>	Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare
<b>TIPO Bn</b>	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte bicellulare
<b>Scheda 3</b> .....	pag. 13
<b>TIPO C</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare
<b>TIPO Co</b>	Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare
<b>TIPO Cn</b>	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a fronte tricellulare
<b>Scheda 4</b> .....	pag. 16
<b>TIPO D</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte pluricellulare a corte
<b>TIPO Do</b>	Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria a fronte pluricellulare a blocco
<b>Scheda 5</b> .....	pag. 18
<b>TIPO t</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca trasformata
<b>TIPO f</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni o addizioni
<b>Scheda 5 bis</b> .....	pag. 20
<b>TIPO f *</b>	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni o addizioni
<b>Scheda 6</b> .....	pag. 22
<b>TIPO U</b>	Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria
<b>Scheda 7</b> .....	pag. 24
<b>TIPO M</b>	Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare
<b>TIPO MC</b>	Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa
<b>Scheda 8</b> .....	pag. 26
<b>TIPO S</b>	Unità edilizia speciale preottocentesca ad impianto singolare o non ripetuto
<b>Scheda 9</b> .....	pag. 28
<b>TIPO Ko</b>	Unità edilizia ottocentesca a capannone
<b>Scheda 10</b> .....	pag. 30

	TIPO <b>Uo</b>	Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria	
	TIPO <b>Un</b>	Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria	
<b>Scheda 11</b>			.....pag. 32
	TIPO <b>Mo</b>	Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare	
	TIPO <b>MCo</b>	Unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa	
	TIPO <b>Mn</b>	Unità edilizia speciale novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare	
<b>Scheda 12</b>			.....pag. 34
	TIPO <b>So</b>	Unità edilizia speciale ottocentesca ad impianto singolare o non ripetuto	
	TIPO <b>Sn</b>	Unità edilizia speciale novecentesca ad impianto singolare o non ripetuto	
<b>Scheda 13</b>			.....pag. 36
	TIPO <b>T</b>	Unità edilizia speciale prenovecentesca trasformata	
<b>Scheda 14</b>			.....pag. 38
	TIPO <b>Dn</b>	Unità edilizia di base residenziale novecentesca originaria a blocco	
<b>Scheda 15</b>			.....pag. 40
	TIPO <b>Nit</b>	Unità edilizia di base residenziale novecentesca di interesse storico-testimoniale	
<b>Scheda 16</b>			.....pag. 42
	TIPO <b>Nrs</b>	Unità edilizia di base residenziale novecentesca di ristrutturazione o sostituzione	
<b>Scheda 17</b>			.....pag. 43
	TIPO <b>Kn</b>	Unità edilizia novecentesca a capannone	
<b>Scheda 18</b>			.....pag. 45
	TIPO <b>E</b>	Unità edilizia eterogenea	
<b>Scheda 19</b>			.....pag. 46
	TIPO <b>na</b>	Elemento edilizio non autonomo	
<b>Scheda 20</b>			.....pag. 47
	TIPO <b>nc</b>	Manufatto edilizio non codificabile	
<b>Scheda 21</b>			.....pag. 48
	TIPO <b>VE</b>	Unità edilizia di base residenziale prenovecentesca extraurbana	
<b>Scheda 22</b>			.....pag. 50
	TIPO <b>ms</b>	Manufatti edilizi singoli	
<b>Scheda 23</b>			.....pag. 51
	UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO	Parchi e giardini	
	UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO	Chiostri, corti e cortili con impianto progettato	
	UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO	Corti, cortili e altri spazi non caratterizzati	

## Prescrizioni comuni alle unità edilizie

### 1. CONDIZIONI GENERALI

Sono consentite la manutenzione, la sostituzione e la nuova installazione di:

- canne fumarie e comignoli, con caratteristiche tipologiche e formali tradizionali;
- impianti tecnologici e scale di sicurezza installati preferibilmente nelle corti e nei cortili non caratterizzati;
- antenne televisive e parabole, esclusivamente sulle coperture;
- ascensori e montacarichi purché non compromettano i valori architettonici, le caratteristiche tipologiche e il profilo altimetrico dell'unità edilizia interessata; se nelle corti e nei cortili, il posizionamento deve avvenire nel rispetto degli elementi architettonici e delle alberature esistenti;
- servizi interni quali bagni e cucine;
- sistemi e/o impianti per consentire la mobilità dei disabili.

I volumi tecnici degli impianti di condizionamento e di climatizzazione, devono essere, di norma, contenuti all'interno degli edifici.

Le utilizzazioni in atto, non ricomprese tra le utilizzazioni compatibili per il tipo edilizio di riferimento, possono essere mantenute a condizione che l'unità immobiliare a cui si riferiscono non sia modificata nelle sue dimensioni e posizione.

### 2. ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

Sono consentiti:

- la conservazione e/o il ripristino degli elementi della facciata quali parte integrante della sua caratterizzazione architettonica;
- la rimozione degli elementi di finitura quali zoccoli, rivestimenti in marmo o altro materiale, bancali e soglie in cemento, infissi in alluminio, spallette dei vani vetrina e quant'altro risulti improprio e incoerente con la tradizione dell'edilizia storica locale;
- la conservazione e/o il ripristino di porte, portoni, finestre e scuroni, ovvero sostituzione con altri coerenti alla tradizione dell'edilizia storica locale per materiali e disegno; negli edifici appartenenti alla categoria della ristrutturazione edilizia è consentito l'uso di altri materiali purché verniciati con colori tipici dell'edilizia storica locale;
- l'installazione di campanelli e citofoni nella spalletta interna del vano porta di accesso all'edificio; sono vietati elementi realizzati con materiali plastici o in alluminio;
- l'installazione di lattonerie in rame o lamiera verniciata con esclusione di materiali plastici e lamiere inox; negli edifici soggetti a Restauro scientifico e a Restauro e risanamento conservativo tipo A è obbligatorio l'uso del rame.

### 3. MURATURE ED INTONACI

Quando è dimostrata l'esistenza di una facciata con muratura a vista, è vietato alterare l'originario aspetto cromatico, sia utilizzando prodotti per la protezione superficiale, sia quando, con il metodo del "cuci e scuci", si debbono ricostruire parti di muratura.

Gli intonaci di edifici appartenenti alle categorie Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo tipo A e Restauro e risanamento conservativo tipo B, se non recuperabili,

devono essere ricostruiti con tecniche e materiali idonei a ricevere coloriture ad affresco o tinteggiature ai silicati; non è ammesso l'uso di intonaci plastici.

#### **4. TINTEGGIATURE**

È consentito il recupero delle tinte originarie reperibili in tutte le componenti delle facciate, differenziando dal colore della facciata stessa gli elementi architettonici quali stipiti, portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni e finti bugnati.

Nel caso di non reperimento dei colori originari, è richiesta la valutazione delle tinte esistenti nel tratto di strada di riferimento in modo da definire l'opportuna colorazione.

È inoltre richiesta l'armonizzazione del colore della facciata e dei particolare decorativi con la verniciatura di persiane, scuroni, infissi in genere; per le parti in ferro quali grate, inferriate e similari, deve essere prevalentemente adottato il colore grigio ferro.

Al fine di concordare la scelta del colore con il Comune, prima della tinteggiatura della facciata dell'immobile deve essere realizzata idonea campionatura.

Per gli edifici di categoria Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo tipo A e Restauro e risanamento conservativo tipo B, deve essere utilizzata, in alternativa a coloriture ad affresco, una tinteggiatura ai silicati.

Per gli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia possono essere utilizzati colori sintetici.

#### **5. COPERTURE**

Per gli edifici del Centro Storico è prescritto l'utilizzo della tradizionale copertura a falde con tegole a canale in cotto e mantenimento delle pendenze originarie o, nel caso del rifacimento delle coperture stesse, con pendenza non superiore al 35%.

Non sono consentite:

- la realizzazione di coperture piane;
- le modifiche delle falde dei tetti, spostamenti delle linee di gronda e dei cornicioni esistenti; sono esclusi da tale divieto gli interventi di ristrutturazione.

Per le unità edilizie esterne al centro storico è prescritto l'utilizzo del manto di copertura proprio e caratterizzante il tipo di appartenenza.

#### **6. TERRAZZI IN FALDA**

È consentita la realizzazione di terrazzi nelle falde dei tetti escluso negli edifici soggetti a "Restauro Scientifico" e/o appartenenti alla tipologia "Ve", a condizione che:

- negli edifici prospicienti piazze o vie di larghe dimensioni, o dove la loro presenza è visibile, sono ammessi esclusivamente nelle falde interne prospicienti le aree cortilive;
- la superficie massima consentita non deve superare il 20% della superficie sottotetto coperta dalla falda di pertinenza dell'unità immobiliare;
- ogni lato del terrazzo deve distare almeno m 1,50 dalle linee di colmo e dai confini delle altre unità edilizie; la distanza dalla linea di gronda non deve essere inferiore a m 1,50 e deve consentire la realizzazione di un parapetto, mai sporgente dal manto di copertura, e con una altezza non inferiore a m 1,10;
- la superficie di ogni terrazzo non deve superare mq 10 e tra i terrazzi realizzati sulla stessa falda deve essere rispettata una distanza non inferiore a m 4,00;

- sono vietati elementi fissi per la copertura dei terrazzi; sono ammessi elementi mobili per il sostegno di piante rampicanti o tendaggi purché non alterino la configurazione originaria della falda né creino un contrasto nel disegno, nella forma o nel colore; sono vietate strutture in alluminio anodizzato;
- in presenza di più terrazzi in falda o terrazzi ricavati da tetti piani, facenti parte della stessa unità edilizia, la richiesta di installazione di tende o tendoni deve essere fatta presentando un progetto unico per l'intera unità edilizia, corredato di elaborati grafici, in modo da garantire l'installazione di tende o tendoni uguali tra loro; è ammesso solo l'uso di teli monocolori con tonalità tipiche dell'edilizia storica locale;
- per le pavimentazioni, è vietato l'uso di materiali in contrasto cromatico con il materiale della copertura.

## **7. SOTTOTETTI**

Sono ammessi interventi volti ad adattarli a fini abitativi, anche come unità funzionali autonome, a condizione che:

- non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; è consentita solo la realizzazione di aperture a filo falda e di terrazzi in falda come al punto 6;
- nell'attivare un'utilizzazione abitativa, l'altezza media dei locali, calcolata escludendo dal computo le parti aventi altezza inferiore a m 1,50, non sia inferiore a m 2,40 per i locali abitabili e a m 2,20 per locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, bagni, ripostigli e similari;
- sia garantita una superficie ventilante mediante finestre in falda; queste devono avere dimensioni non superiori a mq 2,00 ciascuna e il rapporto illuminante e ventilante non deve essere inferiore a 1/16 della superficie abitabile; nei sottotetti dove vengono ricavate unità immobiliari indipendenti (quando non siano espansioni di unità immobiliari ubicate ai piani sottostanti) il rapporto illuminante deve essere pari a 1/8 della S.U. ricavabile per il 75% in falda e per il 25% a parete, quest'ultimo ottenibile anche attraverso l'utilizzo di terrazzi in falda.

## **8. SOPPALCHI**

È consentita, in locali privi di caratteristiche architettoniche e/o decorative di pregio, la realizzazione di soppalchi-interpiani abitabili a condizione che:

- la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie dell'ambiente; per ambiente si intende quello originario o quello ricavato dalla aggregazione di più vani, nel quale siano stati eliminati i muri divisorii preesistenti;
- la nuova struttura si differenzi, per forma e materiali, dall'ambiente in cui si può inserire, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni o ad un arredo fisso;
- nel caso di soluzione aperta (che si affaccia sul volume principale) l'altezza tra pavimento e soffitto, sia nella zona sovrastante che in quella sottostante il soppalco, non deve essere inferiore a m 2,40 (anche come valore medio), escludendo dal computo le parti aventi altezza inferiore a m 1,80;
- nel caso di soluzione chiusa, i nuovi vani devono possedere i requisiti di superficie, altezza e rapporto illuminante e ventilante, previsti dai Regolamenti Edilizio e d'Igiene.

## 9. INTERRATI E SEMINTERRATI

In tutte le unità edilizie sono ammesse la manutenzione, il restauro, il ripristino dei piani interrati e seminterrati esistenti.

In tutte le unità edilizie è ammesso l'ampliamento dei piani interrati e la realizzazione di nuovi piani interrati, solo per ricavare garages e cantine legati da vincolo pertinenziale alle unità edilizie di riferimento.

I piani interrati e seminterrati esistenti, possono essere utilizzabili come ampliamenti delle utilizzazioni attivate o attivabili ai piani superiori, o come servizi degli stessi piani superiori, a condizione che:

- l'altezza media dei locali adibibili all'ampliamento delle attività dei piani superiori, sia pari a m 2,40 e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari a m 2,20;
- i piani seminterrati e interrati possono essere destinati ad ampliamenti delle attività dei piani superiori, purchè in presenza di un accesso indipendente direttamente dal suolo pubblico, in un vano al piano terra di superficie non inferiore a mq 25; le attività direzionali ed erogazione di servizi, fermo restando il limite di mq 25, potranno avere accesso anche da androni o cortili interni di proprietà privata.

Le utilizzazioni comportanti la presenza continuativa di persone sono:

- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- commercio al dettaglio limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - pubblici esercizi;
- manifatture limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
- strutture associative;
- strutture ricreative limitate a:
  - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco.

## 10. UNITÀ EDILIZIE APPARTENENTI ALLA CATEGORIA “RESTAURO SCIENTIFICO”

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 proprie caratteristiche.

Le unità edilizie o parti di esse soggette a restauro scientifico sono individuate nella tavola 1B con apposito perimetro indicato nella relativa legenda.

Per tali unità edilizie si applicano le seguenti norme che prevalgono rispetto a quelle contenute nella singole schede tipologiche.

Il tipo di intervento, tendente al ripristino dei valori originali evitando ogni alterazione, prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici, o il ripristino delle parti alterate, con:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi come le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e 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;
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- eliminazione delle superfetazioni senza recupero della volumetria.

## Prescrizioni comuni alle unità di spazio scoperto

1. Nelle unità di spazio scoperto di pertinenza delle unità edilizie è prescritta la conservazione e/o il ripristino degli arredi, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.
2. È prescritta la conservazione degli elementi di delimitazione perimetrali; il loro ripristino o la loro sostituzione deve essere effettuata con gli stessi materiali o con materiali tradizionali.
3. I nuovi elementi di delimitazione perimetrale devono fare riferimento all'edilizia storica locale, comprese le coloriture.
4. Gli elementi di delimitazione perimetrale esistenti, diversi da quelli di cui ai punti 2 e 3, vanno eliminati e sostituiti con elementi aventi le caratteristiche indicate al punto 3.
5. I colori da usare negli elementi di delimitazione, devono fare riferimento:
  - alle tracce di tinteggiatura reperite;
  - alla valutazione di un tratto tale da rappresentare una campionatura attendibile.
6. È consentita l'installazione di impianti per la mobilità dei disabili.
7. È consentita l'installazione di scale solo se di supporto a uscite d'emergenza e di ascensori, differenziate dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.
8. È ammessa la realizzazione di piani interrati solo per ricavare garages e cantine a condizione che siano legati da vincolo pertinenziale all'unità edilizia di riferimento, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle singole schede.
9. Non è ammessa la copertura totale delle unità di spazio scoperto.
10. Sono ammessi nuovi elementi di arredo quali panchine, gazebi, pergolati, piccole tettoie (max 20% dell'area scoperta e comunque non superiori a mq 10,00), attrezzature per il gioco esclusivamente se amovibili, realizzati con materiali tradizionali (legno, ferro, vetro).

Scheda 1	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE	A
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE	An

## Parte I - Descrizione

### TIPO A

Elemento di schiera caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) rara presenza di un elemento laterale passante di comunicazione tra la strada sul fronte e il cortile pertinenziale sul retro;
- e) scala in cellula specializzata, fiancheggiante l'elemento laterale passante, spesso in posizione centrale;
- f) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre, con porta frequentemente laterale;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice con due affacci liberi, di cui il fronte su strada e il retro su cortile pertinenziale;
- h) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

Sono frequenti fenomeni di fusione di due unità tra loro o con altri elementi di schiera a fronte bicellulare o tricellulare con il mantenimento di un solo elemento passante e di un collegamento verticale; composizione del prospetto articolata in più allineamenti verticali di finestre (da due a quattro).

### TIPO An

Elemento di schiera a fronte monocellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione da una a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) composizione del prospetto articolata in un allineamento verticale di finestre;
- e) modello di aggregazione seriale lineare, o doppio, con il solo affaccio frontale libero;
- f) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria d'intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B"  
art. 36 L.R. 47/78, e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento, ove esistente, della **scala in cellula specializzata** nella posizione in essere, se rispondente a

quella caratteristica del tipo. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.

5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne**, **volte**, **scale**, **tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - strutture associative.
2. **Esclusivamente al piano terra:**
  - attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
    - uffici privati e studi professionali;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi.

<b>Scheda 2</b>	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE	<b>B</b>
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE	<b>Bo</b>
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE	<b>Bn</b>

## Parte I – Descrizione

### **TIPO B**

Elemento di schiera a fronte bi/tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte pari a due o tre moduli o cellule; due sono i moduli che affiancano, dallo stesso lato, quello contenente l'ingresso e l'elemento passante di comunicazione;
- b) profondità di edificazione da due a sei cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) elemento laterale passante di comunicazione tra la strada sul fronte e la corte, o il cortile, pertinenziale sul retro;
- e) scala in cellula specializzata, fiancheggiante l'elemento laterale passante, spesso in posizione centrale;
- f) prospetto articolato in due allineamenti verticali di finestre e porta;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice con due affacci liberi, di cui il fronte sulla strada ed il retro su corte o cortile pertinenziale;
- h) derivante da aggregazione di due organismi elementari (unità edilizie di tipo A) con soppressione di uno degli elementi passanti e di una delle scale;
- i) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

Frequenti sono i fenomeni di aggregazione con altri elementi di schiera, a fronte monocellulare, bicellulare o tricellulare, realizzata con il mantenimento di un solo elemento passante e di un solo collegamento verticale, con composizione del prospetto articolato in più allineamenti verticali di finestre (da tre a cinque).

### **TIPO Bo**

Elemento di schiera a fronte bicellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule, più frequentemente due;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- a) composizione del prospetto articolata in due allineamenti verticali di finestre e porta;
- b) aggregazione seriale lineare semplice con due affacci liberi sul fronte e sul retro;
- c) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

### **TIPO Bn**

Elemento di schiera a fronte bicellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;

- d) composizione del prospetto articolata in due allineamenti verticali di finestre, dei quali uno comprendente la porta;
- e) modello di aggregazione seriale lineare, talvolta doppio, con il solo affaccio frontale libero;
- f) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario impianto distributivo caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento, ove esistente, della **scala in cellula specializzata** nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. È ammesso il mantenimento di un impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che rimanga leggibile l'unitarietà dei vani stessi.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura tradizionale; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti dei **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purché non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e similii.
9. Inserimento di **scale interne** e modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - strutture associative.
2. **Esclusivamente al piano terra:**
  - attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
    - uffici privati e studi professionali;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;
    - esposizioni merceologiche;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi.

<b>Scheda 3</b>	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE TRICELLULARE	<b>C</b>
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE TRICELLULARE	<b>Co</b>
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE TRICELLULARE	<b>Cn</b>

## Parte I – Descrizione

### **TIPO C**

Elemento di schiera a fronte tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da due a sei cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) elemento centrale passante di comunicazione tra la strada sul fronte e la corte, o il cortile, pertinenziale sul retro;
- e) scala in cellula specializzata, fiancheggiante l'elemento passante, spesso in posizione centrale;
- f) prospetto articolato in tre, o cinque, allineamenti verticali di finestre e porta in posizione centrale;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice con due affacci liberi sul fronte strada e il retro su corte o cortile pertinenziale.
- h) frequente presenza di uno o più corpi di fabbrica, originariamente destinati a servizi, costruiti sul fondo o sui lati della corte interna, solitamente accessibili direttamente da quest'ultima.

Frequenti fenomeni di aggregazione con altro/i elemento/i, di schiera, a fronte monocellulare o bicellulare, realizzati con il mantenimento di un solo elemento passante e di un solo collegamento verticale, con composizione del prospetto articolato in più allineamenti verticali di finestre (da quattro a cinque).

### **TIPO Co**

Elemento di schiera a fronte tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule, di cui una centrale passante;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule, più frequentemente due;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) scala in cellula specializzata in posizione centrale tra una cellula frontale e la corrispondente sul retro, più raramente sul fondo della cellula passante centrale;
- e) composizione del prospetto articolata in tre/cinque allineamenti verticali di finestre, dei quali quello centrale comprendente la porta;
- f) aggregazione seriale lineare semplice con due affacci liberi sul fronte e sul retro, ma anche affacci liberi su tre o quattro lati.
- g) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

### **TIPO Cn**

Elemento di schiera a fronte tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da una a due cellule;

- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) scala in cellula specializzata in posizione centrale tra una cellula frontale e la corrispondente sul retro, oppure sul fondo della cellula passante centrale;
- e) composizione del prospetto articolata in tre allineamenti verticali di finestre, dei quali quello centrale comprendente la porta;
- f) modello di aggregazione seriale lineare semplice o doppio; presente anche con fronti liberi sui quattro lati;
- g) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento, ove esistente, della **scala in cellula specializzata** nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. Mantenimento se esistente, o ricostruzione se alterato, dell'**elemento centrale passante** in tutti i piani in cui si presenta. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse purché sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse parziali modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purché i nuovi solai non interferiscano con le finestre o con elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale** interne e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfeticità** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - strutture associative.
2. **Esclusivamente al piano terra:**
  - attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
    - uffici privati e studi professionali;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;

- esposizioni merceologiche;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e servizi;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco.

<b>Scheda 4</b>	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE PLURICELLULARE A CORTE	<b>D</b>
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE PLURICELLULARE A BLOCCO	<b>Do</b>

## Parte I - Descrizione

### **TIPO D**

Tipo a fronte pluricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da quattro a otto cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) elemento generalmente centrale passante di comunicazione tra la strada sul fronte e la corte pertinenziale centrale, edificata almeno su tre o quattro lati, con presenza di loggiati;
- e) scala in cellula specializzata laterale all'elemento passante, spesso in posizione centrale;
- f) composizione del prospetto articolata in cinque o più allineamenti verticali di finestre e porta, con porta generalmente in posizione centrale;
- g) modello di aggregazione seriale lineare semplice con uno o più affacci liberi su strada e all'interno sulla corte pertinenziale;
- h) infrequente la coincidenza dell'unità edilizia con l'isolato;
- i) frequente presenza di uno o più corpi di fabbrica, originariamente destinati a servizi, costruiti sul fondo o sui lati della corte interna, accessibili direttamente da quest'ultima.

### **TIPO Do**

Tipo a fronte pluricellulare a blocco caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a più di tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da due a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) uno o più blocchi di scale al servizio degli alloggi ai vari piani;
- e) composizione del prospetto articolata in cinque o più allineamenti verticali di finestre, di cui quello centrale generalmente comprendente la porta;
- f) aggregazione seriale lineare semplice con affacci liberi sul fronte e sul retro, ma anche sui quattro lati;
- g) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo A"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento, ove esistenti, della **scala** o delle scale originali, nella posizione in essere se rispondente a

quella caratteristica del tipo. Mantenimento se esistente, o ricostruzione se alterato, dell'**elemento centrale passante** in tutti i piani in cui si presenta. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni all'impianto, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.

5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammessi purché sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non ne venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, solai, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per solai, volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Inserimento di **scale interne** e modifica di quelle esistenti prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - abitazioni specialistiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - strutture associative;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali.
2. **Esclusivamente al piano terra:**
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;
    - esposizioni merceologiche;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e servizi;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco.
3. **A tutti i piani**, ove ciascuno abbia una **superficie utile superiore a 200 mq**, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:
  - attività ricettive, limitate a:
    - alberghi, hotel, motel;
    - ostelli;
    - pensioni e locande;
    - residenze turistico-alberghiere;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture per l'istruzione.

Scheda 5	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA	t
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI	f

## Parte I - Descrizione

### TIPO t

Non corrisponde a uno dei tipi preottocenteschi individuati e schematicamente codificati; è certa l'origine, testimoniata dal permanere di elementi preottocenteschi. In essa si riscontra, assieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto, il permanere di elementi caratterizzanti i tipi preottocenteschi, nonostante le trasformazioni subite nel tempo, che renderebbero scarsamente attendibile la classificazione a un tipo specifico tra quelli individuati.

### TIPO f

È quella risultante dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, che ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo preottocentesco e dove i processi di trasformazione hanno agito mediante integrazioni sia funzionali che stilistiche, operate su edifici originariamente autonomi, eliminando o modificando, alcuni degli elementi caratterizzanti lo stesso tipo preottocentesco. Frequente l'aggregazione di due o più elementi di schiera preottocenteschi originari a fronte monocellulare, bicellulare o tricellulare, originariamente autonomi.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume edificato** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammessi purché sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non ne venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti dei **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purché non interferiscano con le finestrate e con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.

11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A **tutti i piani**:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali.

2. Solo al **piano terra**, a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali:

- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - pubblici esercizi;
  - esposizioni merceologiche;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco.

3. A **tutti i piani**, ove ciascuno abbia una **superficie utile superiore a 200 mq**, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato:

- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni e locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- strutture per l'istruzione.

<b>Scheda 5 bis</b>	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI	<b>f *</b>

## Parte I - Descrizione

### **TIPO f \***

È quella risultante dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, che ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo preottocentesco e dove i processi di trasformazione hanno agito mediante integrazioni sia funzionali che stilistiche, operate su edifici originariamente autonomi, eliminando o modificando, alcuni degli elementi caratterizzanti lo stesso tipo preottocentesco. Frequente l'aggregazione di due o più elementi di schiera preottocenteschi originari a fronte monocellulare, bicellulare o tricellulare, originariamente autonomi.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

12. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
13. Mantenimento del **volume edificato** e del **numero dei piani**.
14. Realizzazione di **piani interrati**.
15. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
16. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammessi purché sia leggibile la loro unitarietà.
17. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non ne venga alterata l'unitarietà.
18. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
19. Spostamenti dei **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purché non interferiscano con le finestre e con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
20. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
21. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
22. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;

- medio-piccole strutture di vendita non alimentari (senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali);
- esposizioni merceologiche (senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali).

## Scheda 6

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA  
ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA

U

### Parte I - Descrizione

È l'unità edilizia speciale, preottocentesca originaria o risultante da processi preottocenteschi di ristrutturazione, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è prevalente rispetto ai vani accessori associati come, per esempio, nelle chiese e nei teatri.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo A"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento o ricostituzione del **vano unitario** caratterizzante il tipo edilizio. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A condizione che l'**intera unità edilizia** sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o prevalente:
  - strutture associative;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture religiose;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - teatri e cinematografi;
    - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco.
2. Nella **parte ad originaria funzione residenziale** (canonica e relativi servizi):
  - abitazioni ordinarie;

- abitazioni specialistiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- commercio al dettaglio limitato a:
  - pubblici esercizi;
- strutture culturali limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

<b>Scheda 7</b>	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	<b>M</b>
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	<b>MC</b>

## Parte I – Descrizione

### **Tipo M**

È caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei conventi e negli ospedali.

### **Tipo MC**

È caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati; associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo A"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A condizione che l'intera unità edilizia sia **adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o prevalente**:

- abitazioni collettive;
- abitazioni specialistiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni e locande;
- strutture associative;
- strutture culturali:
- strutture per l'istruzione;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - ospedali, cliniche, case di cura;
  - ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
  - poliambulatori ambulatori e centri di primo soccorso.

**2. A condizione che sia i vani del piano terra sia, eventualmente, quelli ai piani superiori, siano serviti da accessi autonomi dagli spazi esterni:**

- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - pubblici esercizi;
  - esposizioni merceologiche;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi.

## Scheda 8

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA  
A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO

S

### Parte I - Descrizione

Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) o ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio imolese (impianto non ripetuto).

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo A"  
art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento dell'unità dei vani con facoltà di variarne l'organizzazione interna mediante strutture amovibili, quali tramezzi e soppalchi che ne consentano comunque la riconoscibilità. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;
    - esposizioni merceologiche;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - strutture associative.

2. A condizione che sia interessato l'**intero edificio**:
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.
  
3. A **tutti i piani**, ove ciascuno abbia una **superficie utile superiore a 200 mq** e a condizione che l'utilizzazione interessi l'**intera unità edilizia**:
  - attività ricettive, limitate a:
    - alberghi, hotel, motel;
    - ostelli;
    - pensioni e locande.

## Scheda 9

UNITÀ EDILIZIA OTTOCENTESCA A CAPANNONE

Ko

### Parte I - Descrizione

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a un modulo o cellula;
- b) profondità distributiva di edificazione comunemente pari a una cellula; dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la larghezza del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione generalmente corrispondente a due piani;
- d) affaccio libero sui quattro fronti;
- e) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- f) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
5. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni se nettamente caratterizzati secondo il modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di modifica dei prospetti interni a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Incremento del **numero dei piani**, purché i nuovi **solai** non interferiscano con finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sginci e simili.
8. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
9. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A condizione che l'**intera unità edilizia** sia **adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva**:
  - abitazioni specialistiche;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - magazzini;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture religiose;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - teatri e cinematografi;
    - impianti coperti per la pratica sportiva.

**2. A tutti i piani:**

- abitazioni ordinarie;
- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - pubblici esercizi;
  - esposizioni merceologiche;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco;
  - locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
  - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso.

Scheda 10	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	Uo
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	Un

## Parte I – Descrizione

### Tipo Uo

La presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è prevalente rispetto ai vani accessori anche associati, come nelle chiese, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei padiglioni espositivi e teatri.

### Tipo Un

La presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è prevalente rispetto ai vani accessori associati, come nelle chiese, nelle sale di ritrovo e spettacolo, nei padiglioni espositivi, nei teatri. Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, l'unità edilizia rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento o ricostituzione del **vano unitario** caratterizzante il tipo edilizio. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

**1. A condizione che l'intera unità edilizia sia adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o prevalente:**

- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture ricreative, limitate a:
  - teatri e cinematografi;
  - locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco;
  - locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento.

**2. Nella parte ad originaria funzione residenziale (canonica e relativi servizi):**

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi limitate a:
  - uffici privati e studi professionali;
- commercio al dettaglio limitato a:
  - pubblici esercizi
- strutture culturali limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.

Scheda 11	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Mo
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	MCo
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Mn

## Parte I – Descrizione

### TIPO Mo

È caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei conventi, negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle scuole.

### TIPO MCo

È caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani generalmente paritetici, raramente anche gerarchizzati, è associata alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari.

### TIPO Mn

Unità edilizia speciale, novecentesca originaria o risultante da processi di ristrutturazione, caratterizzata da una struttura a vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle scuole. Rappresenta un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.

9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A condizione che l'**intera unità edilizia** sia **adibita a una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva o prevalente**:
  - abitazioni collettive;
  - abitazioni specialistiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - attività ricettive limitate a:
    - alberghi, hotel, motel;
    - ostelli;
    - pensioni e locande;
  - strutture associative;
  - strutture culturali;
  - strutture per l'istruzione;
  - strutture sanitarie, limitate a:
    - ospedali, cliniche, case di cura;
    - ospedali diurni ed altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso.
2. A condizione che **sia i vani del piano terra sia, eventualmente, quelli ai piani superiori**, siano serviti da **accessi autonomi agli spazi esterni**:
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;
    - esposizioni merceologiche;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi.

Scheda 12	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA AD IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	So
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA AD IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Sn

## Parte I - Descrizione

### TIPO So

Per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) o ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio imolese (impianto non ripetuto).

### TIPO Sn

Non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) o ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio imolese (impianto non ripetuto). Per le sue caratteristiche, costituisce un documento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento dell'unità delle cellule costituenti i vani con facoltà di variare l'organizzazione interna mediante strutture amovibili quali tramezzi e soppalchi che ne consentano comunque la riconoscibilità. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne**, **volte**, **scale**, **tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

### 1. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - pubblici esercizi;
  - esposizioni merceologiche;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni di servizi;
- strutture associative.

### 2. A condizione che sia interessato l'intero edificio:

- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.

### 3. A tutti i piani ove ciascuno abbia una superficie superiore a 200 mq e a condizione che l'utilizzazione interessi l'intera unità edilizia:

- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - ostelli;
  - pensioni e locande.

## Scheda 13

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA TRASFORMATA

T

### Parte I - Descrizione

È quella risultante da processi di ristrutturazione subiti in epoca novecentesca comportanti trasformazioni tali da alterarne l'impianto o gli altri elementi caratterizzanti il tipo originario.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibile alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modifni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Restauro e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;
    - esposizioni merceologiche;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi;
  - strutture associative.
2. A condizione che sia interessato l'**intero edificio**:

- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.
  
- 3. A **tutti i piani** ove ciascuno abbia una **superficie superiore a 200 mq** e a condizione che l'utilizzazione interessi **l'intera unità edilizia**:
  - attività ricettive, limitate a:
    - alberghi, hotel, motel;
    - ostelli;
    - pensioni e locande.

# Scheda 14

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA  
A BLOCCO

Dn

## Parte I - Descrizione

Tipo a blocco caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a più di tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da due a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a quattro piani;
- d) elemento centrale, generalmente passante, di distribuzione, comprendente la scala;
- e) composizione del prospetto articolata in cinque o più allineamenti verticali di finestre, di cui quello centrale generalmente comprendente la porta;
- f) modello di aggregazione seriale lineare semplice; solitamente con fronti liberi sui quattro lati;
- g) frequente presenza di uno o più corpi di fabbrica, originariamente destinati a servizi, separati dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo-B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne ed esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

### 1. A tutti i piani:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- attività direzionali ed erogazione di servizi;
- strutture associative;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
  - ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali.

### 2. Esclusivamente al piano terra:

- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
  - pubblici esercizi;
  - esposizioni merceologiche;
- manifatture, limitate a:
  - artigianato di produzione di beni e di servizi;
- strutture ricreative, limitate a:
  - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco.

### 3. A tutti i piani, ove ciascuno abbia **superficie utile superiore a 200 mq**, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti **nella medesima unità edilizia** abbiano **accesso separato**:

- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
  - uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, hotel, motel;
  - pensioni e locande;
  - residenze turistico-alberghiere;
- strutture per l'istruzione.

## Scheda 15

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA  
DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

Nit

### Parte I - Descrizione

Le caratteristiche strutturali, distributive, compositive e insediative, costituiscono la testimonianza di uno specifico periodo storico, in cui permangono aspetti ed elementi di interesse storico.

Schemi grafici di esempio di unità edilizia di base novecentesca di interesse storico-testimoniale



### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione" art. 36, L.R. 47/78 e succ. modif. e integ.]

1. Conservazione e/o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Mantenimento delle quote del tetto e del manto di copertura originale.
5. Conservazione dell'**impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali), ove sia di interesse storico-testimoniale.
6. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
7. Conservazione e/o ripristino dei **fronti**; sono ammesse modifiche salvaguardando l'unitarietà dei prospetti.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A **tutti i piani**:
  - abitazioni ordinarie;
  - abitazioni specialistiche;

- attività direzionali ed erogazione di servizi, limitate a:
    - uffici privati e studi professionali;
  - strutture associative;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a:
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorsi.
- 2. Esclusivamente al piano terra:**
- commercio al dettaglio, limitato a:
    - pubblici esercizi.
- 3. Nell'intera unità edilizia, a tutti i piani** ove ciascuno abbia una **superficie superiore a 200 mq** e a condizione che la medesima utilizzazione interessi l'intera unità edilizia:
- attività ricettive, limitate a:
    - alberghi, hotel, motel;
    - pensioni e locande.

Scheda 16	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE O SOSTITUZIONE	<b>Nrs</b>

### Parte I - Descrizione

È l'unità edilizia risultante da processi di ristrutturazione di uno o più edifici realizzati in epoca prenovescentesca, che hanno dato luogo ad una ricomposizione e riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva, secondo modelli novecenteschi. È realizzata nel novecento su lotto interamente definito e configurato in epoca prenovescentesca.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ripristino edilizio" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif. e integ.]

1. Conservazione e/o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale eventualmente presenti.
3. Trasformazioni e modificazioni che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
4. Incremento del **numero dei piani**.
5. Incremento del **volume** e dell'**altezza** dell'unità edilizia quando sia necessario per configurare un assetto più coerente con l'organizzazione morfologica storica del contesto urbano.
6. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, o con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia risultante dalle trasformazioni fisiche realizzate.

# Scheda 17

UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA A CAPANNONE

Kn

## Parte I - Descrizione

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione generalmente pari a due piani;
- d) composizione del prospetto frontale caratterizzata da una grande porta centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
- e) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di finestre;
- f) modello di aggregazione seriale lineare semplice; spesso con fronti liberi sui quattro lati.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione" art. 36, L.R. 47/78 e succ. modif. e integ.]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Mantenimento delle **quote** e del **manto di copertura** del tetto, se realizzato con materiali tradizionali.
5. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
6. Modificazioni dei **prospetti** mantenendone inalterata l'unitarietà.
7. Incremento del **numero dei piani**, a condizione che i nuovi solai non interferiscano con le finestrate o con elementi interni quali cornici, sginci e simili.
8. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.

## Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - esercizi commerciali di vicinato e servizi di pertinenza;
    - pubblici esercizi;
    - esposizioni merceologiche;
  - manifatture, limitate a:
    - artigianato di produzione di beni e di servizi
  - strutture associative;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco;
    - locali da ballo, discoteche ed altre strutture di intrattenimento;
  - strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
    - poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso.
2. A condizione che l'intera unità edilizia sia **adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva:**

- abitazioni specialistiche;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - medio piccole strutture di vendita;
  - magazzini;
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- strutture religiose;
- strutture ricreative, limitate a:
  - teatri e cinematografi;
  - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco;
  - impianti coperti per la pratica sportiva.

## Scheda 18

UNITÀ EDILIZIA ETEROGENEA

E

### Parte I - Descrizione

Realizzata per lo più nella seconda metà del '900, occupando spazi storicamente non edificati, incoerenti con le caratteristiche storiche dell'insediamento urbano; non presenta alcun interesse storico, architettonico o testimoniale, e le sue caratteristiche localizzative, dimensionali e formali risultano disomogenee, e incongrue, rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif. e integ.]

1. **Volume** complessivo non eccedente quello dell'unità edilizia esistente.
2. **Altezza** non superiore a quella esistente.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Trasformazioni e modificazioni che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
5. Variazioni del **sedime** quando può configurare un assetto più coerente con l'organizzazione storico-morfologica del contesto urbano.
6. Incremento del **numero dei piani**.
7. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari**.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, o con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie risultanti dalle trasformazioni fisiche realizzate.

## Scheda 19

ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO

na

### Parte I - Descrizione

Non classificabile autonomamente come tipo edilizio, come gli originari annessi alle case padronali collocati sul fronte del lotto opposto a quello principale, con funzioni di servizio, deposito, magazzino od altro, con elementi evidenzianti l'accesso a spazi scoperti, il cui ruolo è complementare alla fruizione degli stessi.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo B" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Conservazione e/o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione dell'**impianto distributivo** organizzativo (androni, corridoi e scale principali) ove sia riconoscibile l'interesse storico-testimoniale.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di particolare valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non ne venga alterata l'unitarietà.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne**, **volte**, **scale**, **tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti dei **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purché non interferiscano con le finestrate e con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Qualora l'elemento edilizio possa godere di piena autonomia relazionale e funzionale, ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate.
2. Qualora l'elemento edilizio non sia autonomo, utilizzazioni analoghe, di servizio e/o complementari a quelle ammesse per l'unità edilizia di riferimento.

## Scheda 20

MANUFATTO EDILIZIO NON CODIFICABILE

nc

### Parte I - Descrizione

Non classificabile come tipo edilizio per l'assenza di caratteristiche strutturali, distributive e compositive e l'incongrua collocazione nel lotto.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Manutenzione straordinaria" art. 43 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Demolizione senza ricostruzione.
2. Mantenimento e consolidamento dell'elemento edilizio, se dotato di caratteristiche formali e costruttive compatibili con il contesto e a condizione che non alteri, fisicamente e visivamente, gli elementi di pregio delle unità edilizie circostanti.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

Di servizio e/o complementari a quelle compatibili nella relativa unità di spazio scoperto o nell'unità edilizia di riferimento.

## Scheda 21

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA EXTRAURBANA

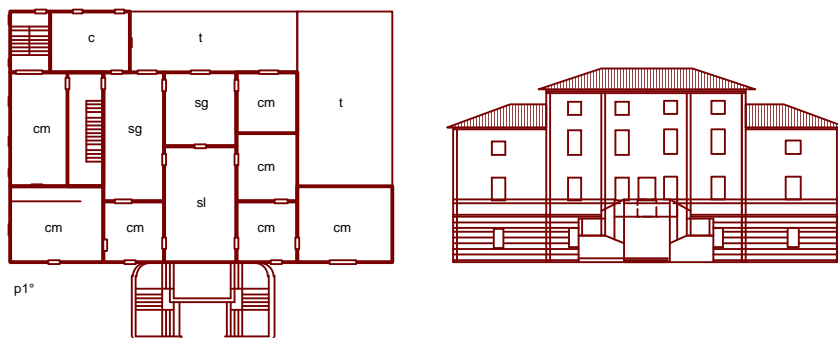
VE

### Parte I - Descrizione

Tipo edilizio caratterizzato da:

- fronte di edificazione interamente residenziale pari a tre o più moduli o cellule;
- profondità di edificazione pari a due o più moduli o cellule;
- altezza di edificazione da due a quattro piani;
- elemento centrale tendenzialmente passante tra il fronte e il retro, con funzione distributiva orizzontale, talvolta anche verticale;
- composizione del prospetto generalmente assiale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre;
- affacci liberi sui quattro lati.

Schemi grafici di unità edilizia riconducibile al tipo Ve



### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo tipo A" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

- Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni, con particolare riferimento ai giardini e ai parchi ad impianto progettato, nonché degli elementi di viabilità di raccordo con il territorio circostante, quali viali d'accesso e simili.
- Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
- Realizzazione di **piani interrati**.
- Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia e gli eventuali vani gerarchizzati (saloni). Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
- Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
- Conservazione e/o ripristino dei **prospetti**, ed in particolare della configurazione del prospetto frontale, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata. Possibilità di modifiche del numero, delle posizioni, delle dimensioni

delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.

7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne, volte, scale, tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfettazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

### Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. **A tutti i piani:**
  - abitazioni ordinarie;
  - abitazioni rurali;
  - abitazioni specialistiche;
  - attività direzionali ed erogazione di servizi;
  - attività ricettive, limitate a:
    - agriturismo;
  - strutture associative;
  - strutture culturali, limitate a:
    - centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
  - strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
    - ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali.
2. **Esclusivamente al piano terra:**
  - commercio al dettaglio, limitato a:
    - pubblici esercizi;
  - strutture ricreative, limitate a:
    - locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco.
3. **A tutti i piani** ove ciascuno abbia **superficie utile superiore a 200 mq**, e a condizione che le eventuali abitazioni ordinarie o specialistiche presenti **nella medesima unità edilizia** abbiano **accesso separato:**
  - attività ricettive, limitate a:
    - alberghi, hotel, motel;
    - pensioni e locande;
    - residenze turistico-alberghiere;
  - strutture per l'istruzione.

## Scheda 22

MANUFATTI EDILIZI SINGOLI

ms

### Parte I - Descrizione

Manufatti o reperti isolati, di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali pozzi, fontane, tabernacoli, pilastri, maestà, cellette e simili.

### Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro scientifico" art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.ni]

1. Restauro e/o valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
2. Ricostruzione filologica di parti crollate o demolite.
3. Sostituzione di parti fatiscenti con gli stessi materiali lavorati secondo tecniche tradizionali.

## Scheda 23

### UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO

#### **PARCHI E GIARDINI**

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio interessata.
2. Conservazione o ripristino delle partizioni geometriche degli spazi verdi, e del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, quando si tratti di parchi o giardini disegnati.
3. Conservazione della sistemazione originaria dell'area e ripristino, con gli stessi materiali; nei casi di ricostituzione di sistemazioni preesistenti; i materiali utilizzati devono essere tradizionali sulla base di idonea documentazione, o con materiali ritenuti congrui per raffronto con esistenti sistemazioni.
4. Salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti.
5. Sostituzione, se necessaria, delle alberature esistenti con altre della stessa specie o di specie autoctone.
6. Piantumazione di alberature d'alto fusto autoctone mantenendo il disegno originario dell'area.

#### **CHIOSTRI, CORTI E CORTILI CON IMPIANTO PROGETTATO**

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni.
2. Conservazione o ripristino della pavimentazione esistente, se originaria, o sostituzione e/o completamento della stessa utilizzando materiali originari o tipici della tradizione edilizia locale.
3. Salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti.
4. Piantumazione di alberature d'alto fusto autoctone mantenendo il disegno originario dell'area.

#### **CORTI, CORTILI E ALTRI SPAZI NON CARATTERIZZATI**

1. Sono ammesse trasformazioni compatibili con quelle previste per le unità edilizie connesse.
2. Conservazione o ripristino della pavimentazione esistente, se originaria, o sostituzione e/o completamento della stessa utilizzando materiali tipici della tradizione edilizia locale.
3. Salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti.
4. Piantumazione di nuove alberature d'alto fusto di specie autoctone.