

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (BOZZA 21.06.06)

### INDICE

TITOLO I — AMBITI DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI .....	3
Art. 1 — Limiti del Piano Particolareggiato del Centro Storico.....	3
Art. 2 — Competenze del Piano Particolareggiato del Centro Storico.....	3
Art. 3 — Elementi costitutivi del Piano .....	3
Art. 4 - Durata del piano.....	4
Art. 5 - Rinvio alle NTA del PRG .....	4
Art. 6 — Scomposizione dell’organismo edilizio .....	4
Art. 7 — CATEGORIE D’INTERVENTO (L.R. 31/02) .....	5
Art. 7.1 — MANUTENZIONE ORDINARIA .....	5
Art. 7.2 — MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	7
Art. 7.3 — RESTAURO SCIENTIFICO.....	9
Art. 7.4 — RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	10
Art. 7.5 — RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	10
Art. 7.6 — RIPRISTINO TIPOLOGICO .....	12
Art. 7.7 — DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....	12
TITOLO II — MODALITA’ E PROCEDURE DI ATTUAZIONE.....	13
Art. 8 — Attuazione del piano .....	13
Art. 9 — Procedure di attuazione.....	13
<b>Art. 10 — Piani di Recupero, Programmi di Recupero Urbano e Progetti Unitari di Recupero. ....</b>	<b>13</b>
Art. 11 — Individuazione di ulteriori PdR di iniziativa pubblica e privata e di ulteriori PRU .....	14
Art. 12 — Elaborati da allegare alle comunicazioni di manutenzione ordinaria, alle domande di dichiarazione di inizio attività e di permesso di costruire.....	14
Art. 13 – Fine lavori.....	15
TITOLO III - DISCIPLINA GENERALE.....	17
Art. 14 – Tipi d’intervento previsti .....	17
Art. 15 — Progetto dei fronti stradali: Scheda dei fabbricati, abaco degli elementi architettonici di riferimento .....	17
Art. 16 — Destinazioni d’uso .....	18
Art. 17 — Tipologie edilizie, regolamentazione dei frazionamenti e superfetazioni .....	18
Art. 18 – Disciplina delle aree sottoposte a Piani di Recupero, Programmi di Recupero Urbano e Progetti Unitari di Recupero.....	19
Art. 18.2 – Progetti unitari di Recupero.....	21
TITOLO IV - NORME PRESTAZIONALI RELATIVE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	22
Art. 19 — COPERTURE .....	22
Art. 19.1 — Manto di copertura.....	22
Art. 19.2 — Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori.....	22
Art. 19.3 — Abbaini, lucernari .....	23
Art. 19.4 — Cornicioni, gronde .....	24
Art. 19.5 — Canali di gronda, discendenti pluviali .....	24
Art. 20 — FACCIATE.....	25
Art. 20.1 — Superfici intonacate .....	25
Art. 20.2 — Superfici in mattoni a vista.....	26
Art. 20.3 — Particolari architettonici.....	27
Art. 20.4 — Tinteggiature.....	28
Art. 20.5 — Infissi .....	29

Art. 20.6 — Elementi di finitura in metallo.....	31
Art. 20.7— Vani porta e vani finestra esterni.....	31
Art. 21 — INTERNI: PROPRIETA' PRIVATE E CONDOMINIALI.....	32
Art. 21.1 — Intonaci.....	32
Art. 21.2 — Rivestimenti.....	32
Art. 21.3 — Particolari architettonici.....	33
Art. 21.4 — Tinteggiature.....	34
Art. 21.5 — Infissi.....	35
Art. 21.6 — Elementi di finitura.....	35
Art. 21.7 — Pavimenti.....	36
Art. 21.8 — Tramezzature.....	37
Art. 22 — APPARATO STRUTTURALE.....	37
Art. 22.1 — Strutture verticali.....	37
Art. 22.2 — Archi e volte.....	38
Art. 22.3 — Solai e strutture del tetto.....	39
Art. 22.4 — Corpi scala.....	40
Art. 23 — ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA.....	41
Art. 23.1 — Servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici.....	41
Art. 23.2 — Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici.....	42
Art. 23.3 — Impianti speciali e arredi.....	42
Art. 24 — CORTI E SPAZI COMUNI.....	43
Art. 24.1 — Recinzioni.....	43
Art. 24.2 — Pavimentazioni esterne.....	44
TITOLO V — NORME FINALI.....	44
-Art. 25 — DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	44
Art. 25.1 — Disposizioni transitorie.....	44

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

### **Art. 1 — Limiti del Piano Particolareggiato del Centro Storico**

Fa parte del Piano Particolareggiato del Centro Storico la zona A che è articolata nelle seguenti sottozone:

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

### **Art. 2 — Competenze del Piano Particolareggiato del Centro Storico**

Il presente Piano Particolareggiato del Centro Storico coordina e regola l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del perimetro di competenza, evidenziato nella Tav. 1, in attuazione della legge 5 agosto 1978 n. 457 e succ. modd. e intt., della normativa Regionale e delle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti normativi comunali vigenti (PRG-REC).

Come tale, si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare le materie di competenza, come segue:

1. Individua e perimetra le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla redazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della legge 5 agosto 1978 n.457.
2. Individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre ai Programmi di recupero urbano (...) di iniziativa pubblica.
3. Fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento.
4. Fornisce le Norme Prestazionali relative agli interventi di recupero con riferimento all'ABACO dei particolari architettonici.
5. Individua le categorie d'intervento ammesse per ogni singolo fabbricato

### **Art. 3 — Elementi costitutivi del Piano**

Il Piano di Recupero, è rappresentato e costituito, oltre che dalle presenti Norme di Attuazione, dai seguenti elaborati che qui si richiamano.

A) Relazione Generale e storica-tipologica

B) Norme tecniche di attuazione:

C) Elaborati di progetto:

**Tav. 1:** Planimetria in scala 1/2.000 con individuazione dell'ambito soggetto al Piano particolareggiato di Recupero, zone A1-A2-A3 sopraelencate, edifici e complessi edilizi soggetti ai singoli Piani di Recupero e Programmi di Recupero Urbani.

**Tav. 2/n:** Planimetrie e profili stradali quotati in scala 1:200 con individuazione delle unità minime d'intervento, categorie d'intervento e riferimento alle schede.

**Tav. 3/n: Schede dei fabbricati** per comparti contenenti l'analisi dello stato di fatto, l'intervento massimo ammissibile (in riferimento alla L.R.31/02), le indicazioni prestazionali e le prescrizioni specifiche sulla facciata.

**Tav. 4: Abaco** degli elementi architettonici di riferimento, relativamente alle sottozone A1-A2-A3

D) Elaborati allegati al piano:

**A1** Planimetria del Centro Storico con indicazione delle aree soggette ad infestazione da termiti.

**A2** Schedatura delle emergenze architettoniche minori con valore storico- documentale (epigrafi, decori, cantonali, muri, nicchie votive, fittoni, tettoie in ferro, mensole ecc..) (arch. G. Grossi, 1999)

**A3** Mappa cromatica del centro storico di Bagnacavallo.(arch. Grossi, 1999)

**A4** Progetto delle pavimentazioni degli spazi pubblici del centro storico di Bagnacavallo. (arch. Grossi,.....)

#### **Art. 4 - Durata del piano**

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

#### **Art. 5 - Rinvio alle NTA del PRG**

Per le definizioni di carattere generale attinenti al Piano di Recupero Generale di coordinamento dei singoli Piani di Recupero, non comprese nella presente normativa, si rinvia al capo 1 delle NTA del PRG e al REC vigenti.

#### **Art. 6 — Scomposizione dell'organismo edilizio**

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

*Coperture:* manto di copertura, canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernai, cornicioni, canali di gronde, discendenti pluviali.

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

*Interni.* (Proprietà private - Proprietà condominiali): intonaci, rivestimenti, particolari architettonici, tinteggiature, infissi, elementi di finitura, pavimenti, tramezzature.

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

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

*Corti e spazi comuni:* -Sistemazioni esterne, pavimentazioni ecc...

## **Art. 7 — CATEGORIE D'INTERVENTO (L.R. 31/02)**

### **Art. 7.1 — MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

#### **Coperture**

- Manto di copertura
  - rimaneggiamento
  - riordino
  - sostituzione, anche integrale, con materiali uguali (solo se congrui) senza modifica delle volumetrie delle coperture
- Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori
  - riparazione comignoli
  - rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue (riconducibili all'ABACO)
- Abbaini, lucernai
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche
- Cornicioni
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue (riconducibili all'ABACO)
- Canali di gronda e lattoneria
  - riparazione discendenti pluviali
  - sostituzione

#### **Facciate**

- Superfici intonacate
  - pulitura
  - riparazione e/o integrazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue
- Superfici in mattoni a vista
  - pulitura
  - stuccatura dei giunti con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue
- Rivestimenti
  - pulitura
  - riparazione e/o integrazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente solo se congrue
- Particolari architettonici (Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali...)
  - pulitura
  - riparazione e/o integrazione

- rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue
- Tinteggiature
  - rifacimento con le stesse caratteristiche e lo stesso cromatismo solo se congrui
- Decorazioni pittoriche
  - pulitura
- Infissi
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue
- Elementi di finitura (Grate, ringhiere, ferri battuti ecc..)
  - pulitura
  - riparazione e/o integrazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue

**Interni: Proprietà Private** (Singoli alloggi, vani destinati ad altro uso ), **Proprietà Condominiali** (Androni, corpi scala ecc...)

- Intonaci
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue
- Rivestimenti
  - pulitura
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue
- Particolari architettonici (False volte in cannarella o in mattoni in foglio, stucchi, camini)
  - pulitura
  - riparazione
- Tinteggiature
  - rifacimento (se non di pregio) anche con caratteristiche diverse
- Infissi
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue
- Elementi di finitura (Gradini, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala, ecc...)
  - pulitura
  - riparazione
  - rifacimento con le stesse caratteristiche solo se congrue
- Pavimenti
  - riparazione
  - rifacimento (se non di pregio) anche con caratteristiche diverse

**Impianti: Adeguamento Normativa Tecnica**

- Servizi igienico/sanitari
  - riparazione
- Servizi tecnologici

- ammodernamento (esclusi nuovi vani)
- Impermeabilizzazioni e isolamenti termo/acustici
  - riparazione
  - sostituzione

### **Corti e spazi comuni**

- Sistemazioni esterne (Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...)
  - riparazione
- Pavimentazioni esterne
  - riparazione

### **Art. 7.2 — MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

### **Coperture**

- Manto di copertura
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
  - realizzazione ex novo
- Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
  - realizzazione ex novo
- Abbaini, lucerni
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
  - realizzazione ex novo
- Cornicioni
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
  - realizzazione ex novo

## **Facciate**

- Superfici intonacate
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
  - realizzazione ex novo
- Superfici in mattoni a vista
  - riparazione di lacune
- Rivestimenti
  - rifacimento o realizzazione ex novo con materiali diversi dai precedenti
- Particolari architettonici (Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali...)
  - rifacimento con materiali uguali ai precedenti
- Tinteggiature
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
- Infissi
  - rifacimento con materiali diversi dai precedenti
  - realizzazione, ex novo
  - messa in opera di doppi vetri
- Elementi di finitura (Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...)
  - sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dalle precedenti

## **Interni: Proprietà Private** (False volte in cannarella o in mattoni in foglio, stucchi, camini...), **Proprietà Condominiali** (Singoli alloggi, vani destinati ad altro uso..)

- Intonaci
  - rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
  - realizzazione ex novo
- Rivestimenti interni
  - rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
- Tramezzature
  - consolidamento
  - demolizione
  - ricostruzione anche con materiali diversi

## **Apparato Strutturale**

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



- Solai e strutture del tetto
  - riparazione
  - consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi con materiale di recupero o simile
- Corpo scala
  - riparazione con materiali uguali
  - consolidamento
  - demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali

### **Impianti: Adeguamento Normativa Tecnica**

- Servizi igienico/sanitari,
  - servizi tecnologici
  - integrazione
  - sostituzione totale
  - realizzazione di nuovi servizi
- Impermeabilizzazioni,
  - isolamenti termo/acustici,
  - inserimento
  - sostituzione

### **Corti e spazi comuni**

- Sistemazioni esterne (Gradini, recinzioni, ecc.)
  - modifiche
  - costruzione ex novo
- Pavimentazioni esterne
  - rifacimento
  - costruzione ex novo

## **Art. 7.3 — RESTAURO SCIENTIFICO**

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- c) l'eliminazione delle superfetazione come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

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

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

##### **Facciate**

- Particolari architettonici (Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali...)
  - ripristino e rinnovo
- Vani porta e finestra esterni
  - apertura solo se di ripristino dell'esistente
  - chiusura solo se di ripristino dell'esistente
  - modifica solo se di ripristino dell'esistente

##### **Apparato Strutturale**

- Strutture verticali
  - ricostruzione con materiali diversi
- Archi e volte
  - ripristino senza modifica dei sistemi statici
- Solai e strutture del tetto
  - demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali (con piccole modifiche di quota dei solai intermedi solo se finalizzate all'inserimento di impianti e/o strati isolanti)
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi (con piccole modifiche di quota dei solai intermedi solo se finalizzate all'inserimento di impianti e/o strati isolanti)
  - ricostruzione di copertura a tetto su copertura piana quando sia documentata la preesistenza
- Corpo scala
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi
  - costruzione ex novo di corpi scala secondari e/o interni alle unità edilizie

#### **Art. 7.5 — RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono

ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

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

### **Facciate**

- Porte esterne
  - tamponamento vani porta esistenti
  - ampliamento vani porta esistenti
  - restringimento vani porta esistenti
  - realizzazione di nuovi vani porta esterni
- Finestre
  - tamponamento vani finestra esistenti
  - ampliamento vani finestra esistenti
  - restringimento vani finestra esistenti
  - realizzazione di nuovi vani finestra esterni

### **Apparato Strutturale**

- Fondazioni
  - demolizione di ampie porzioni
  - ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
  - ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
  - costruzione ex novo di fondazioni
- Muri portanti
  - demolizione di ampie porzioni
  - ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
  - ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
  - costruzione ex novo di muri portanti
- Volte
  - costruzione ex novo di volte con o senza modifica delle quote
- Solai
  - demolizione
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi con modifica delle quote
  - demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
  - costruzione ex novo di solai
- Strutture del tetto
  - demolizione
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
  - demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
  - costruzione ex novo di strutture del tetto
- Corpo scala
  - demolizione
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi con modifica delle quote
  - demolizione e ricostruzione con spostamento
  - costruzione ex novo di corpo scala principale e/o condominiale

#### **Art. 7.6 — RIPRISTINO TIPOLOGICO**

1. Sono gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

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

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

## TITOLO II — MODALITA' E PROCEDURE DI ATTUAZIONE

### Art. 8 — Attuazione del piano

Il presente piano si attua come segue:

- *Intervento diretto* in tutte le sottozone A1-A2-A3 ad eccezione delle aree, edifici, complessi edilizi interni ai perimetri dei singoli Piani di Recupero, nel rispetto dei requisiti prestazionali di cui al Titolo IV e delle prescrizioni contenute nelle schede dei singoli fabbricati.
- *Piani di Recupero (L.457/78), Programmi di Recupero Urbano (L.R.16/98) e progetti di Recupero*: relativamente agli ambiti perimetrati negli elaborati di progetto (Tav. 1);

Nelle more di elaborazione ed approvazione dei Piani di Recupero, dei Programmi di Recupero Urbano e dei Progetti di Recupero, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite nell'art. 7.1 e 7.2 delle presenti norme.

### Art. 9 — Procedure di attuazione

I Piani di Recupero, di iniziativa privata, dovranno essere redatti ed approvati secondo le procedure prescritte dalla legge 457/78, titolo IV.

Fatto salvo quanto deliberato con DCC n.43 del 22/05/2003, gli interventi relativi alle facciate comportano il parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su facciate e coperture la CQAP si esprime preventivamente sulla congruità dei materiali da sostituire. Preventivamente all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria è necessario dotarsi del verbale della commissione circa la congruità degli interventi.

Qualsiasi intervento di abbattimento e/o ripiantumazione relativo a piante ad alto fusto delle aree verdi e delle corti comporta l'obbligo di dotarsi preventivamente del parere dell'ufficio comunale delegato.

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

- prescrizioni in materia di tutela di beni archeologici e storico artistici ed architettonici di cui al D.Lgs 42/04
- prescrizioni antisismiche;
- prescrizioni antincendio;
- risparmio energetico e requisiti acustici;
- barriere architettoniche, ecc...

### Art. 10 — Piani di Recupero, Programmi di Recupero Urbano e Progetti Unitari di Recupero.

Per alcuni Complessi Monumentali e per Aree di particolare importanza all'interno del centro storico di proprietà pubblica, il presente Piano ha previsto procedure più accurate e controlli più approfonditi da attuarsi tramite piani di recupero già individuati a norma della L.457/78 e succ. modd. e intt. e i progetti unitari di recupero di iniziativa pubblica.

Nei progetti unitari di recupero di iniziativa pubblica, gli elaborati richiesti per la valutazione dell'intervento e la eventuale approvazione dovranno essere definiti fino alle determinazioni proprie di un *Progetto Preliminare* nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 18 ed eventualmente nelle schede dei fabbricati (cfr.Tav. 3/n)

Le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre, o già sottoposti a Piani di Recupero di iniziativa privata e PRU, individuati a norma della legge 457/78 e LR 16/98 ed in riferimento a quanto previsto dall'art. 2 delle presenti norme, sono i seguenti (cfr. Tav. 1):

Programmi di recupero urbano di iniziativa pubblica in corso di attuazione:

— Area di via Cadorna (A3) in scadenza il.....;

Perimetro dei comparti da assoggettare a PdR.

- PdR 1 Area di via Baracca e delle zone centrali (A1)
- PdR 2 Area di S.Giovanni (A1)
- PdR 3 Area Ospedale (A2)
- PdR 4 Area di Via dei Martiri (A1)
- PdR 5 Area di via Graziani (A1)
- PdR 6 Palazzo Massari (A1)
- PdR 7 Area di Piazza Kennedy (A2)
- PdR 8 Complesso delle Capuccine (A1)

Perimetro dei comparti da assoggettare a Progetto Unitario di Recupero.

- PuR 1 Area dello Sferisterio (A3)
- PuR 2 Convento del Carmine (A1)

#### **Art. 11 — Individuazione di ulteriori PdR di iniziativa pubblica e privata e di ulteriori PRU**

L'Amministrazione Comunale qualora ne ravveda l'opportunità potrà procedere all'individuazione di ulteriori aree, isolati o edifici da sottoporre alla redazione di Piani di Recupero, secondo le norme e le procedure fissate dalla legge 457/78 articoli 27 e seguenti e a nuovi PRU secondo le normative regionali vigenti (LR.16/98).

I privati, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare proposte per ulteriori Piani di Recupero con le procedure previste dalla legge 457/78, purchè le opere previste non contrastino con le norme nel presente Piano.

#### **Art. 12 — Elaborati da allegare alle comunicazioni di manutenzione ordinaria, alle domande di dichiarazione di inizio attività e di permesso di costruire**

Oltre alla documentazione prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle leggi in materia, si richiede la seguente documentazione aggiuntiva:

- stralcio della cartografia del presente piano (prospetti quotati e planimetria),
- scheda del fabbricato

*Opere di manutenzione ordinaria riguardante lavori alle facciate e alle coperture:*

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

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

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

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

- 1) Rilievo architettonico della facciate sulla pubblica via al 1:50, comprensivo dei particolari architettonici, se presenti, e tecnici (discendenti pluviali, citofoni, campanelli, tubazioni, etc...) Rilievo al 1:100 degli altri fronti e contestualizzazione stradale.
- 2) Documentazione fotografica a colori con vedute d'insieme comprendenti anche le facciate contigue, e di dettaglio.
- 3) Tavola del progetto cromatico, scala 1:100, comprensiva dei particolari architettonici e tecnici, realizzata con tecnica ad acquerello o pastello.
- 4) Tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate, in scala 1:20 o 1:50, illustranti gli elementi di facciata architettonici, decorativi, tecnologici anch'essi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc.
- 5) Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.

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

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

Rimane comunque, per tali edifici, facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi a quelli previsti.

### **Art. 13 – Fine lavori**

Nelle opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti:

*a) tutti gli edifici relativamente alle facciate;*

*b) tutti gli edifici di rilevante valore storico o ambientale (sottozone A1 -A2)*

alla fine dei lavori è fatto obbligo agli intestatari del provvedimento abilitativo di inviare, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, idonea documentazione fotografica, una relazione sui sistemi di deumidificazione adottati, sulle tecniche di consolidamento ed i relativi files informatici grafici, fotografici e descrittivi del lavoro eseguito o eventualmente la rasterizzazione del cartaceo di quanto sopra.

Il Direttore dei Lavori, a lavori ultimati, redige un certificato di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, nel quale sia dichiarata, contestualmente:

- la congruità degli stessi lavori ai requisiti prestazionali contenuti nel titolo IV della presente normativa
- di non aver rilevato la presenza di reperti storici (vedi art.14) e/o archeologici
- nel caso si sia verificata la presenza di termiti e comunque all'interno dell'area perimetrata nell'allegato A1 , di aver rispettato le indicazioni relative alla prevenzione e disinfestazione da termiti contenute nelle presenti norme e di aver provveduto ad eliminare le parti infestate tramite combustione delle stesse

A giudizio insindacabile del Sindaco o di un suo delegato, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, i lavori difformi alle prescrizioni delle norme prestazionali dovranno essere rifatti, a spese del proprietario, entro un termine definito, volta per volta, dall'A. C. in relazione all'entità dei lavori da eseguirsi.

Decorso inutilmente il termine stabilito, il Sindaco ordina ad altra ditta il rifacimento dei lavori, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti relativi a facciate e coperture (decorativi, tecnologici, architettonici) presentino un aspetto degradato o comunque non decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo la presente normativa, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente. Nel caso di lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, verranno applicate le sanzioni previste dalla legislazione vigente.



### TITOLO III - DISCIPLINA GENERALE

#### **Art. 14 – Tipi d'intervento previsti**

Sono sempre ammesse le categorie d'intervento (così come previste all'Art.7) della manutenzione ordinaria, straordinaria del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

L'intervento sulle facciate che si configura di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o restauro scientifico e ristrutturazione, comporta l'obbligo di eseguire le prescrizioni individuate sulla scheda del singolo fabbricato.

Quando l'intervento di ristrutturazione è radicale (cioè si ricostruiscono più della metà dei solai o si modificano più della metà della superficie delle aperture di ogni facciata o si cambia tipologia o localizzazione della scala) è necessario che la progettazione del fabbricato sia conforme alle norme prestazionali e le tipologie degli elementi architettonici ed edilizi siano riconducibili all'abaco dei particolari nella zona di riferimento (A1-A2).

Fatta eccezione per quanto contenuto nelle schede dei fabbricati relativamente ai prospetti, le categorie d'intervento, individuate nelle TAV.2/N (PLANIMETRIE E PROFILI STRADALI), sono da considerarsi presuntive. Pertanto qualora dall'analisi storico-critica, venga documentato (a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate all'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi degli spazi di cortile e delle coperture) che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie delle suddette categorie presuntive d'intervento, l'autorità competente al rilascio dei Permessi di Costruire provvede su conforme parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, all'ammissibilità degli interventi nel rispetto delle parti storiche originarie.

Nel caso fosse autorizzato l'intervento di ripristino tipologico, si dovrà far riferimento alle norme prestazionali e conseguentemente all'abaco.

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

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

#### **Art. 15 — Progetto dei fronti stradali: Scheda dei fabbricati, abaco degli elementi architettonici di riferimento**

La scheda normativa fa riferimento all'unità minima d'intervento e riporta le caratteristiche fisiche, architettoniche, decorative, strutturali, di degrado, la compatibilità e le categorie d'intervento delle facciate, nonché eventuali indicazioni d'intervento e/o prescrizioni di progetto per valorizzare il fabbricato.

La scheda è corredata da un rilievo fotografico da cui è stato desunto l'abaco degli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'edilizia minore del centro storico di Bagnacavallo. Tale abaco è da considerarsi riferimento essenziale per il progetto di restauro e/o di riproposizione dei prospetti. Tramite un'accurata analisi storico-critica, debitamente documentata, possono emergere elementi e materiali che, su conforme parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, potranno costituire parte integrante dell'abaco.

Eventuali emergenze architettoniche con valore storico documentale sono state individuate nelle singole schede come elementi da conservare.

**Art. 16 — Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso previste: residenze, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo, commercio al dettaglio (max 250 mq. di superficie di vendita per unità), uffici, studi professionali e ambulatori, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla USL competente per territorio), attività alberghiere e per il soggiorno temporaneo, servizi e attrezzature collettive di interesse locale e generale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

Per le superfici destinate ad attività non residenziali che eccedono il 30% della superficie utile dell'intero immobile dovrà essere versata al Comune una quota per il miglioramento delle attrezzature e dell'accessibilità del centro storico, corrispondente a quella della monetizzazione dei parcheggi da quantificarsi in 0,5mq/1mq di SU. In alternativa i parcheggi potranno essere realizzati direttamente dai richiedenti con un minimo di un posto auto.

Nei locali al piano terra prospicienti Via Mazzini, Via Matteotti, Piazza Libertà e Via Garibaldi fino all'incrocio con via Farini e via Graziani non sono ammessi i cambi d'uso a favore della residenza.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi che comportano un incremento del numero delle unità residenziali, oltre a quanto definito all'art.17 (regolamentazione dei frazionamenti e della dotazioni di servizi alla residenza), sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggio privato nella misura di 1mq/3mq di SU, con un minimo di un posto auto ad alloggio. Ove questo non sia possibile dovrà essere versata al comune una quota per il miglioramento delle attrezzature e dell'accessibilità del centro storico, corrispondente a quella della monetizzazione dei parcheggi.

Nei locali al piano terra prospicienti:

- via Montanari sul lato dell'isolato compreso fra via Oberdan, via Garibaldi e P.zza Carducci;
- viai Gaiani sul lato degli isolati compresi fra via Garzoni, via Farini e via Taglioni;
- Via Fiera;
- Via del Canale sul lato dell'isolato compreso fra via Verdi e via Matteotti;

con accesso carrabile e/o carenti dei requisiti igienico sanitari minimi previsti non sono ammessi cambi d'uso a favore della residenza.

**Art. 17 — Tipologie edilizie, regolamentazione dei frazionamenti e superfetazioni**

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

- rapporti planivolumetrici dell'edificio;
- articolazione dei volumi e delle corti interne;
- forma e posizione degli elementi di collegamento verticali;
- organizzazione funzionale (dimensione e localizzazione di ingressi, androni, disimpegni);
- tipologia della facciata;

Nell'eventualità si riscontrasse la corrispondenza ad una tipologia riconosciuta e definita (esclusa la tipologia edilizia elementare in linea Cfr Relazione storica tipologica 2.2) nella relazione storico-tipologica, il fabbricato assume la categoria di intervento del restauro conservativo anche se gli fosse stata assegnata la categoria della ristrutturazione.

Il frazionamento delle tipologie residenziali codificate (cfr. relazione storica tipologica) è sempre ammesso nel rispetto dei processi di aggregazione storici.

La tipologia elementare, sottocategoria con due assi di apertura nel prospetto principale (cfr. analisi tipologica), è considerata monofamigliare; pertanto la destinazione d'uso residenziale è ammessa solo per un'unica unità. E' ammesso il frazionamento di un'ulteriore unità al piano terra per scopi non residenziali, ma compatibili con la residenza.

Gli elementi estranei alla tipologia sono da intendersi come superfetazioni indipendentemente dalla categoria attribuita nelle TAV.2/N. In particolare sono da intendersi come superfetazioni gli incrementi volumetrici non riconducibili ad ampliamenti organici degli edifici (volumi che occludono l'asse di penetrazione androne-corte-corpo di servizio, strutture in lamiera o altro materiale incongruo, ricoveri per animali, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, vani ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie, porticati e logge o mediante la copertura di aree cortilizie). Le superfetazioni edilizie comprese nell'unità minima oggetto di intervento (fatta salva la manutenzione ordinaria), anche se regolarizzate con concessione in sanatoria, saranno eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.

Per tutte le unità edilizie, l'unità residenziale minima non può essere inferiore a mq. 50 di SU. e deve avere almeno una finestra con possibilità di affaccio (con un minimo di cm 70 di altezza della banchina interna dal pavimento).

Detti frazionamenti sono possibili solo in subordine all'individuazione di locali da destinare a servizi alla residenza aventi una superficie non inferiore al 10 % della superficie di ogni unità, da reperirsi, almeno in parte, al piano terra del fabbricato medesimo, oltre alla dotazione di parcheggi così come definita all'art.16.

## **Art. 18 – Disciplina delle aree sottoposte a Piani di Recupero, Programmi di Recupero Urbano e Progetti Unitari di Recupero.**

Le seguenti schede d'area costituiscono le linee guida di carattere prescrittivo per gli interventi di recupero.

### **Art. 18.1 – Piani di Recupero**

#### ***PdR 1 Area di via Baracca e delle zone centrali (A1)***

Proprietà mista pubblico-privato da assoggettare a PdR ove, in convenzione si preveda l'uso pubblico, anche parziale delle corti.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Restauro scientifico per gli edifici prospicienti la Piazza della Libertà e la via Trento Trieste fino all'ingresso carrabile; per gli altri edifici: ristrutturazione con possibilità di riordino dei volumi.

DESTINAZIONI D'USO: Servizi e attrezzature collettive (parcheggi), uffici, attività culturali e commerciali al dettaglio, attività ricettive. La residenza è ammessa nei piani superiori.

#### ***PdR 2 Area di S.Giovanni (A1)***

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

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Restauro scientifico.

DESTINAZIONI D'USO: Servizi e attrezzature collettive, uffici, attività culturali, attività ricettive. La residenza è ammessa solo nei piani superiori.

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

Proprietà AUSL da assoggettare a PdR ove nella convenzione si preveda, tra l'altro, la cessione e realizzazione di parcheggi pubblici.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Restauro scientifico nell'ex convento di S.Girolamo e del muro perimetrale di cinta, restauro e risanamento conservativo nell'edilizia del primo novecento.

DESTINAZIONI D'USO: Servizi e attrezzature collettive, uffici, attività culturali, attività ricettive e parcheggi. La residenza è ammessa fino ad un massimo del 20% della superficie utile complessiva.

### ***PdR 4 Area di Via dei Martiri (A1)***

Proprietà privata da assoggettare a PdR ove nell'accordo di programma si preveda, tra l'altro, il mantenimento dell'accesso carrabile da via Ramenghi per l'utilizzo dei parcheggi da realizzarsi nella corte, **poiché non monetizzabili.**

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

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

**Proprietà privata da assoggettare a PRU ove nell'accordo di programma si preveda, tra l'altro, la realizzazione di una quota non inferiore al 10 % di edilizia sovvenzionata o al 30 % di edilizia convenzionata rispetto alla superficie utile complessiva.**

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

### ***PdR 6 Palazzo Massari (A1)***

Proprietà privata da assoggettare a PdR ove, nella convenzione si preveda, tra l'altro, l'utilizzo della corte o di un'ampia porzione di essa per attività culturali e/o commerciali e/o ricreative e/o di ristorazione.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Restauro scientifico.

### ***PdR 7 Area di Piazza Kennedy (A2)***

Proprietà pubblica da assoggettare a Piano di Recupero di iniziativa pubblica

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Ripristino tipologico

DESTINAZIONI D'USO: Servizi e attrezzature collettive e parcheggio, uffici, attività culturali e commerciali al dettaglio, attività ricettive.

### ***PdR 8 Complesso delle Capuccine (A1)***

Proprietà pubblica da assoggettare Progetto Unitario di Recupero di iniziativa pubblica

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Restauro scientifico per gli edifici esistenti e ripristino tipologico dei volumi preesistenti nell'attuale piazzetta su via Vittorio Veneto

DESTINAZIONI D'USO: Attività ricreative,culturali.

### **Art. 18.2 – Progetti unitari di Recupero**

#### ***PuR 1 Area dello Sferisterio (A3)***

Proprietà pubblica da assoggettare Progetto Unitario di Recupero di iniziativa pubblica

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : conservazione dell'area aperta, realizzazione di servizi e attività ricreative ipogee

DESTINAZIONI D'USO: Attività ricreative, sportive e culturali, parcheggi

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

Proprietà Ente parrocchiale da assoggettare a PuR ove si preveda, tra l'altro, l'uso convenzionato di eventuali sale, attività socio assistenziali, culturali e sportive e della corte.

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI : Restauro scientifico.

DESTINAZIONI D'USO: Servizi e attrezzature collettive, uffici, attività culturali, attività ricettive, ricreative, sportive all'aperto. La residenza è ammessa nei piani superiori.

## TITOLO IV - NORME PRESTAZIONALI RELATIVE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### Art. 19 — COPERTURE

#### Art. 19.1 — Manto di copertura

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

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

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

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

##### *Materiali*

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

##### *Tecniche*

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

#### Art. 19.2 — Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori.

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.
- 2) Riproposizione delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità.
- 3) Soluzioni non tradizionali sono ammissibili purchè inserite in un progetto generale riguardante l'intera facciata e/o le coperture.
- 4) Corretto posizionamento degli elementi in oggetto  
In particolare:
  - variazioni della posizione e dimensionali, sono ammesse se motivate da esigenze funzionali e nel rispetto della tutela ambientale;
  - nel caso di nuovo posizionamento, è consigliabile la collocazione ad una distanza, dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;
  - nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento;
  - non è ammessa la costruzione di canne fumarie in aderenza a facciate prospicienti spazi pubblici.

**MODALITÀ REALIZZATIVE***Materiali*

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

*Tecniche*

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

*Modelli di riferimento*

- ABACO dei particolari architettonici tav.N.4

**Art. 19.3 — Abbaini, lucernari**

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

**REQUISITI PRESTAZIONALI**

- 1) Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.
- 2) Riproposizione delle dimensioni, delle forme, della collocazione e delle tecniche costruttive preesistenti degli abbaini, nel caso di ricostruzione per documentata irrecoverabilità.
- 3) Sono ammesse variazioni della posizione, quantità e dimensioni dei lucernari, previo attento esame da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il paesaggio, se motivate da esigenze funzionali compatibili all'uso dei sottotetti consentito dalla normativa vigente, nel rispetto della tutela ambientale e delle caratteristiche storico/tipologiche degli edifici fino ad un massimo del 3% della superficie della falda con un minimo di mq 0,25.

**MODALITÀ REALIZZATIVE***Materiali*

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

*Tecniche*

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

*Modelli di riferimento*

- ABACO dei particolari architettonici tav. N.4

**Art. 19.4 — Cornicioni, gronde**

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

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

*Materiali*

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

*Tecniche*

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

*Modelli di riferimento*

- ABACO dei particolari architettonici tav.N.4

**Art. 19.5 — Canali di gronda, discendenti pluviali**

*Interventi previsti:* riparazione, sostituzione, restauro e ripristino.

## REQUISITI PRESTAZIONALI



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

In particolare:

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

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

### *Tecniche*

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

## **Art. 20 — FACCIATE**

### **Art. 20.1 — Superfici intonacate**

*Oggetto:* intonaci, lavorazioni plastiche realizzate con intonaco

*Interventi previsti:* pulitura, riparazione e/o integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex nuovo, restauro e ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

### REQUISITI PRESTAZIONALI:

- 1) Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.

In particolare:

- massima conservazione degli intonaci e intonachini storici esistenti a base di malta di calce;
- massima conservazione delle sagramature o altre finiture particolari di facciata;
- massima conservazione o ripristino, in caso di documentata irrecuperabilità, delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato quali: zoccolature e angolari in finto bugnato, cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, decorazioni, ecc..,
- conservazione dei particolari di valore storico documentale, presente in facciata, come: vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative, nicchie per immagini votive, targhe devozionali, portabandiera, fittoni ecc...
- nessuna evidenziazione, in facciata, degli elementi aventi valore prettamente strutturale quali: archi di scarico, pietra da taglio, travi in legno o altro;
- nessuna disintonacatura allo scopo di portare a faccia vista superfici storicamente intonacate;

- massima aderenza all'andamento della muratura per i nuovi intonaci, sia a strato sottile che consistente, da realizzare sull'edilizia antica;
  - omogeneità per gli intonaci "a civile", perfettamente piani, da realizzare sull'edilizia del Novecento o significativamente trasformata nel Novecento;
  - conservazione o rifacimento con tecniche analoghe, di intonaci a cemento sbruffato o a finta cortina dell'edilizia del Novecento o significativamente trasformata nel Novecento.
- 2) Limitazione dell'umidità di risalita nei muri per prevenire l'attacco delle termiti, anche in fabbricati di servizio.

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

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

### *Tecniche*

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata (intonaci storici di particolare pregio).
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tecniche rispondenti ai requisiti prestazionali sopra indicati.
- Rifacimenti parziali o totali saranno realizzati con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche):
  - a) stesura "a seguire" non piana sull'edilizia antica data a cazzuola e frattazzo piccolo;
  - b) stesura di sagramatura anche a pennello;
  - c) stesura con l'aiuto di fasce guida, finitura a velo di sabbia fine e calce aerea per gli intonaci, perfettamente piani, sull'edilizia del Novecento.
  - d) stesura, con tecniche idonee, di intonaci a cemento, sbruffato o a finta cortina.
- Utilizzo di modine di profilo identico alle modanature esistenti per il rifacimento o l'integrazione di lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.
- Utilizzo di tecniche deumidificanti alternative ed innovative rispetto alle tradizionali (per es. deumidificazione elettrofisica) purchè supportate da idonei certificati di garanzia.

## **Art. 20.2 — Superfici in mattoni a vista**

*Interventi previsti:* pulitura, stuccatura dei giunti, riparazione di lacune, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

In particolare:

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

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

### *Tecniche*

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

## **Art. 20.3 — Particolari architettonici**

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

*Materiali:* materiale lapideo, mattoni a vista, conglomerato cementizio, graniglia.

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

## REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione ed evidenziazione dell'apparato decorativo esistente.
- 2) Conservazione del basamento a scarpa.
- 3) Riproposizione del cromatismo e della patina delle parti lapidee o in mattoni, all'origine a vista, successivamente intonacate o verniciate.

- 4) Riproposizione del cromatismo originario degli elementi decorativi Novecenteschi in conglomerato cementizio.

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

- Utilizzo di pietre e mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e polvere di marmo o di mattone, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.
- Utilizzo di conglomerati cementizi o graniglie di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi.
- Utilizzo, per le connesure, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di leganti cementizi.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui da sostituire con i materiali sopradescritti.

### *Tecniche*

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

## **Art. 20.4 — Tinteggiature**

*Interventi previsti:* rifacimento con le stesse caratteristiche delle preesistenti, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

- I materiali usati per le tinteggiature dovranno avere buona resistenza all'acqua piovana, coadiuvare l'intonaco nella sua azione di trasparenza, mantenere a lungo consistenza, aderenza al supporto e colore.
- È raccomandato l'uso di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce e terre coloranti (riconducibili alla gamma cromatica dell'edilizia bagnacavallese vedi Allegato A3) eventualmente miscelate con fissativo.
- È comunque ammesso l'uso di prodotti industriali purchè rispondenti ai requisiti sopra descritti.
- È ammesso, anche se non preferibile, l'uso di ossidi al posto delle terre minerali naturali.
- È ammesso l'uso di tinteggiature a base di silicati con contenuto di resine non superiore al 3%.
- Non sono ammesse pitture lavabili o a base di resine epossidiche, poliuretaniche o acriliche nè vernici al quarzo plastico perchè non permeabili al vapore.

#### *Tecniche: Edilizia antica*

Si raccomanda l'utilizzo di tecniche tradizionali quali:

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

#### *Tecniche: Edilizia del novecento*

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

#### *Colori*

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

### **Art. 20.5 — Infissi**

*Oggetto:* porte, portoni, porte di bottega con o senza vetrina, vetrine, serramenti esterni come: finestre, porte finestre, sportelli, sportelloni, persiane e scuroni.

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, messa in opera di doppi vetri, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione o ripetizione del disegno, della lavorazione, della posizione (a filo interno o esterno), del materiale, del colore degli infissi esistenti da salvaguardare o nuovi di sostituzione, nel rispetto delle caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio escludendo quindi modelli di infissi e ferramenta estranei alla tradizione locale. In scuroni e persiane le ferramenta devono essere a scomparsa o verniciati dello stesso colore del legno.

- 2) Massima salvaguardia degli infissi storici, di particolare pregio, da sottoporre, nel caso di documentata irrecuperabilità, ad interventi di rigorosa ricostruzione.
- 3) Omogeneità cromatica degli infissi esterni appartenenti alla medesima unità edilizia, armonizzazione con la tinteggiatura della facciata.
- 4) Nella conservazione verifica della presenza delle termiti e loro bonifica.

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

- In generale legno verniciato e/o trattato (mordenzati scuri).
- Per finestre, porte-finestre e vetrine può essere consentito, in casi particolari o di revisione generale della facciata, l'uso del ferro o altro metallo, verniciati con colori della gamma cromatica tradizionale da sottoporre, di volta in volta, al parere di membri dell'ufficio Urbanistica delegati dal Comune.
- È vietato l'uso di alluminio anodizzato color oro o argento o rivestito in plastica nonché di pvc.
- È consentito l'uso di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.
- Non sono ammessi vetri a specchio.
- È escluso l'uso esterno di "veneziane".
- È escluso l'uso di serrande di qualsiasi natura o materiale se di sostituzione di persiane preesistenti.
- È ammesso l'uso di serrande di sicurezza avvolgibili a maglie aperte in ferro zincato preverniciato o elettrocolorato, per la protezione di vetrine, ove non fosse possibile il recupero o la riproposizione di porte esterne o sportelli in legno.
- È escluso l'uso di serrande a fascioni continui in lamiera, così come cancelletti in ferro ritraibili.
- È escluso l'uso di tapparelle e/o avvolgibili ad eccezione delle preesistenze nell'edilizia novecentesca.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (alluminio anodizzato color oro o argento, plastica, ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti.

### *Tecniche*

- Non è consentito l'arretramento dei portoni d'ingresso;
- Sono consentite variazioni dello spessore del telaio, esistente o nuovo, per l'inserimento di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.
- Non è consentito il montaggio a filo esterno della facciata del secondo infisso.
- Non è ammessa la suddivisione delle luci delle finestre del tipo "all'inglese".
- In presenza di termiti gli infissi a contatto con le murature (prevalentemente le parti semifisse dei portoni a più ante) devono essere particolarmente protetti tramite trattamenti con prodotti in soluzione a base di sali di boro, in particolare sui lati nascosti si possono inserire profili metallici di protezione.

### *Colori*

- Tutti gli infissi dovranno essere dipinti con colorazione opaca o semilucida, dedotta dalle tracce originali o, in mancanza di queste e in attesa di uno specifico piano del colore, con i colori tradizionali.
- Non è ammessa la verniciatura a vista del legno nei colori chiari.
- Solo le porte ed i portoni possono differenziarsi, nella colorazione, dagli infissi dei piani superiori, ferma restando la fedeltà alla gamma cromatica tradizionale.

### *Modelli di riferimento*

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

## **Art. 20.6 — Elementi di finitura in metallo**

*Oggetto:* grate, ringhiere, roste di sopraluce, cancelli, cancellate, ferma-imposte, anelli, ferri battuti, ecc...

*Materiali:* ferro, ghisa stampata.

*Interventi previsti:* pulitura, riparazione e integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dai precedenti, restauro ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Massima salvaguardia e valorizzazione degli elementi di finitura.
- 2) Riproposizione del cromatismo originario.
- 3) Rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni e modelli ripresi dalla tradizione locale ed improntati alla massima semplicità.

### MODALITÀ REALIZZATIVE

#### *Materiali*

**Ferro:** Utilizzo di ferro per la riparazione con saldatura di elementi rotti.  
Utilizzo di placche, fasce, anelli di ferro o ottone, per l'unione di parti scollegate.  
Utilizzo di verniciatura opaca di protezione che evidenzia la colorazione naturale degli elementi in ferro o di vernici colorate, se preesistenti.

**Ghisa:** Utilizzo di acciaio per la saldatura di elementi rotti.  
Utilizzo di resine epossidiche o di placche, fasce, anelli in acciaio, da avvitare, per l'unione di parti scollegate.  
Utilizzo di vernici micacee e protettivi.

## **Art. 20.7— Vani porta e vani finestra esterni**

*Interventi previsti:* apertura, chiusura, modificazione, solo se di ripristino dell'esistente; restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue, nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.

### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.
- 2) Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, dell'unità compositiva dei prospetti.
- 3) Dimensioni proporzionate a quelle delle aperture esistenti, nel caso di nuove aperture su prospetti interni.
- 4) Nei casi di cui sopra l'eventuale diminuzione delle superfici finestrate è ammissibile anche nel mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti minimi.

### MODALITÀ REALIZZATIVE

#### *Materiali*

- Utilizzo di materiali compatibili con l'edilizia storica nel caso di modifiche di ripristino dell'esistente o di nuove aperture su prospetti interni: architravature in laterizio armato o in ferro da non lasciare a vista, spallette in mattoni pieni, tamponature in mattoni pieni.

#### *Tecniche*

- Utilizzo di tecniche compatibili con l'edilizia storica e con la normativa antisismica vigente.

### **Art. 21 — INTERNI: PROPRIETA' PRIVATE E CONDOMINIALI**

#### **Art. 21.1 — Intonaci**

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con caratteristiche diverse dal preesistente, realizzazione ex novo, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

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

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

##### *Materiali*

- materiali utilizzati dovranno essere dotati di sufficiente porosità per garantire la traspirabilità tra corpo murario e ambiente esterno con evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.
- È raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.
- Oltre all'intonaco tradizionale di calce e sabbia è consentito l'uso di intonaci premiscelati monostrato che garantiscano analoghe prestazioni di traspirabilità delle murature.
- Per l'integrazione e parziale rifacimento degli intonaci esistenti di pregevole fattura dovranno essere usati materiali e granulometrie analoghe a quelli originali.

##### *Tecniche*

- Nel caso di rifacimenti parziali o totali di intonaci, si consiglia di ripetere le tecniche di stesura proprie dell'intonaco rimosso (se storiche) quali, ad esempio:
  - a) stesura a cazzuola e frattazzo piccolo non piano, per l'edilizia antica;
  - b) stesura con l'aiuto di fasce guida per ottenere intonaci perfettamente piani, tipici dell'edilizia del Novecento.

#### **Art. 21.2 — Rivestimenti**

*Oggetto:* rivestimenti storicizzati di pregio in materiale ligneo, lapideo, mosaico, ceramiche, ecc..



*Interventi previsti:* pulitura, riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con caratteristiche diverse dal preesistente, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

- Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e inerti di materiale idoneo, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito e/o consigliato, nelle parti condominiali del fabbricato, solo in presenza di rivestimenti incongrui (piastrelle, pietre, graniti, perlinato ecc...) aggiunti in tempi recenti e del tutto estranei, per tecniche e materiali, al contesto ed alla tradizione costruttiva locale.

### *Tecniche*

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, sabbiatura o idro sabbiatura a bassa pressione e con inerti molto fini o altre tecniche non distruttive, intonacatura, tinteggiatura, dei rivestimenti presenti nelle parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cucì/scucì, o a mezzo di stuccature.
- Utilizzo di tecniche deumidificanti alternative ed innovative rispetto alle tradizionali (per es. deumidificazione elettrofisica) purchè supportate da idonei certificati di garanzia.

## **Art. 21.3 — Particolari architettonici**

*Oggetto:* elementi decorativi come stucchi, comici di porte e nicchie in intonaco sagomato, ecc.;

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

*Interventi previsti:* pulitura, riparazione, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione e valorizzazione degli elementi in oggetto specialmente per le parti condominiali

- del fabbricato (androni, corpi scala);  
2) Rimozione solo in caso di documentata irrecuperabilità.

## MODALITÀ ESECUTIVE

### *Materiali*

- Riparazione e restauro con utilizzo di materiali analoghi agli originali.

### *Tecniche*

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

## **Art. 21.4 — Tinteggiature**

*Interventi previsti:* rifacimento anche con caratteristiche diverse dalla preesistenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

## MODALITÀ ESECUTIVE

### *Materiali*

- È raccomandato l'uso, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, terre coloranti o ossidi, eventualmente miscelati con fissativo.
- È consigliato l'uso di prodotti industriali rispondenti ai requisiti sopra descritti.
- Per il restauro o ripristino di decorazioni pittoriche verranno utilizzati materiali analoghi a quelli in opera.

### *Tecniche*

- Restauro o ripristino di decorazioni murarie interne, specie delle parti condominiali del fabbricato, androni, corpi scala tramite: lavaggi e puliture con strumenti idonei, ripresa delle lacune secondo le tecniche proprie del restauro conservativo.

### **Art. 21.5 — Infissi**

*Oggetto:* portoncini d'accesso ai singoli alloggi, porte, porte a vetri di androni, finestre interne, ecc...

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento anche con caratteristiche diverse dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Conservazione degli infissi originali o storicizzati specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).
- 2) Mantenimento o riproposizione del cromatismo e delle ferramenta originarie, specie per le parti condominiali del fabbricato.
- 3) Omogeneità cromatica per i portoncini d'accesso ai singoli alloggi dello stesso piano.

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

##### *Materiali*

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

##### *Tecniche*

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

### **Art. 21.6 — Elementi di finitura**

*Oggetto:* gradini, soglie, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala, ecc.

*Materiali:* legno, spesso usato per corrimano e balaustre di corpi scala. Ferro o ghisa, tradizionalmente usati per corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala. Marmo, pietra, graniglia, per gradini, soglie, balaustre.

*Interventi previsti:* pulitura, riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del precedente, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

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

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

*Materiali*

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Utilizzo di materiali simili agli originali (legno, ferro, ghisa, marmo, pietra, graniglia), per dimensione, forma, spessore, composizione e colore, per integrare, ripristinare, ricostruire, parti deteriorate o mancanti.

In particolare:

- per elementi in ferro o ghisa cfr. voce “materiali” art. 20.6 della presente normativa;
- per elementi in materiale lapideo o graniglia cfr. Voce “materiali” art. 20.3 della presente normativa;
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (gradini in granito, ringhiere in alluminio, corrimano in pvc, ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti; è consentito il rifacimento in ferro degli elementi di finitura in ghisa stampata, se irrecuperabili.

*Tecniche*

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

**Art. 21.7 — Pavimenti**

*Oggetto:* pavimentazioni storicizzate, di pregio, in marmo, pietra, cotto, sagomato e non, marmette di graniglia a decori, ceramica, seminati “alla veneziana”, in legno.

*Interventi previsti:* riparazione, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

**REQUISITI PRESTAZIONALI**

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

**MODALITÀ REALIZZATIVE***Materiali*

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

*Tecniche*

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

### **Art. 21.8 — Tramezzature**

*Interventi previsti:* consolidamento, demolizione, ricostruzione anche con materiali diversi dai preesistenti, restauro o ripristino.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

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

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

##### *Materiali*

- Mattoni pieni, forati, cartongesso, ecc...

##### *Tecniche*

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

### **Art. 22 — APPARATO STRUTTURALE**

#### **Art. 22.1 — Strutture verticali**

*Interventi previsti:* consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici, ricostruzione con materiali diversi, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Rispetto degli elementi tipologico—strutturali.
- 2) Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico—costruttiva dei sistemi murari, sia interni che esterni.

- 3) Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termo—igrometrico.

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

- Utilizzo di materiali tradizionali: mattoni pieni nuovi o di recupero per le parti a vista.
- Utilizzo di malte con esclusione di legante cementizio, meno coibente, più acido e più impermeabile ai vapori, a favore di malte “dolci” ottenute con calci debolmente idrauliche.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte.
- Quando l'intervento di ristrutturazione è radicale (vedi Art.14) sono ammesse tecniche costruttive moderne in muratura di laterizio.

### *Tecniche*

- Le tecniche d'intervento saranno non invasive e privilegeranno, sulla base di un'attenta lettura storica e strutturale, le connessioni e le bonifiche localizzate e la distribuzione dei carichi.
- Nelle opere di consolidamento si raccomanda l'uso del metodo cuci/scuci per il risarcimento di parti murarie non conservabili e l'uso, in genere, di tecniche tradizionali, rispettose dell'equilibrio statico del fabbricato nonché dei materiali di cui esso è costituito, quali: incatenamenti, tirantature, riammorsature, cucitura armate, rinnovamento della malta di allettamento, ecc... in alternativa a tecniche che, irrigidendo eccessivamente le strutture murarie, ne compromettano nel lungo periodo la stabilità.

## **Art. 22.2 — Archi e volte**

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

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

### *Materiali*

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

*Tecniche*

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

**Art. 22.3 — Solai e strutture del tetto**

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

**REQUISITI PRESTAZIONALI**

- 1) Conservazione e valorizzazione delle strutture esistenti in buono stato di conservazione.
- 2) Mantenimento o ripristino, in caso di alterazione, del sistema statico originario.
- 3) Conservazione, in caso di rifacimento, della tipologia strutturale esistente.

In particolare: conservazione delle quote d'imposta, delle pendenze (comunque adeguabili fino al 33%), degli interassi, degli elementi costitutivi;

**MODALITÀ REALIZZATIVE***Materiali*

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

materiali comunque compatibili con l'edilizia storica.

### *Tecniche*

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

### **Art. 22.4 — Corpi scala**

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

### REQUISITI PRESTAZIONALI

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

### MODALITÀ REALIZZATIVE

#### *Materiali*

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



*Tecniche*

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

**Art. 23 — ADEGUAMENTO NORMATIVA TECNICA****Art. 23.1 — Servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici**

*Interventi previsti:* riparazione, ammodernamento, integrazione, sostituzione totale, realizzazione di nuovi servizi, inserimento degli impianti tecnici ed igienico—sanitari essenziali ai sensi del REC.

## REQUISITI PRESTAZIONALI

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

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

Esterni:

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

In particolare:

Per le tubazioni e le canalizzazioni:

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

Per le nicchie di alloggiamento:

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

## MODALITÀ REALIZZATIVE

*Materiali*

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

mattoni o tinteggiare con i colori della facciata per mitigarne l'impatto.

### *Tecniche*

#### Interni

— Prevedere, ove possibile, cavetti esterni alle murature

#### Esterni

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

### **Art. 23.2 — Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici**

*Interventi previsti:* riparazione, sostituzione, inserimento, inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali ai sensi del REC.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

Ferme restando le vigenti normative:

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

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

##### *Materiali e tecniche*

— La coibentazione del solaio di copertura può essere eseguita all'estradosso della struttura del tetto, senza che ciò comporti alterazione della sagoma. L'incremento dell'altezza di gronda conseguente all'inserimento della coibentazione non può essere superiore allo spessore della coibentazione medesima fino ad un massimo di 10 cm.

### **Art. 23.3 — Impianti speciali e arredi**

*Oggetto:* Antenne, Parabole, Impianti di climatizzazione, fotovoltaici e pannelli solari, ripetitori per telefonia mobile, tende parasole, insegne, targhe, cassette postali....

*Interventi previsti:* riparazione, sostituzione, inserimento.

#### REQUISITI PRESTAZIONALI

- 1) Massima mitigazione dell'impatto

#### MODALITÀ REALIZZATIVE

##### *Materiali e tecniche*

— Non è ammessa l'installazione di apparecchi di climatizzazione sulle facciate prospicienti le strade e gli spazi pubblici;

- Le apparecchiature per gli impianti di climatizzazione, se posizionate sulle coperture, non dovranno essere visibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
- E' ammessa l'installazione di un'unica antenna e/o parabola (di colore uniforme e senza simboli o scritte visibili a distanza) per ogni fabbricato da collocarsi nella posizione meno visibile dalle strade e spazi pubblici;
- L'installazione di impianti e ripetitori per la telefonia mobile è ammessa a condizione che le apparecchiature tecnologiche non siano visibili dagli spazi pubblici.
- E' ammessa l'installazione di tende con tesata, in colori monocromatici nelle tonalità delle "terre naturali" (rossi, ruggine, marroni, beige...) senza scritte se non eventualmente il genere di vendita in lingua italiana. Nello stesso fabbricato le tende devono essere degli stessi materiali, forma e colore.
- Non è consentita l'installazione di insegne luminose nelle parti esterne del fabbricato. L'insegna dovrà, di norma, essere installata nella zona sovrastante l'apertura di facciata, arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti. Per le attività poste in fabbricati senza portici sono consigliate scritte tradizionali sui muri che riportino il solo genere di vendita in lingua italiana e comunque che non riportino marche di prodotti commerciali. Per le attività poste in fabbricati con portici sono consigliate serigrafie sulle vetrine;
- Le targhe professionali sono ammesse nella dimensione massima di un A4 orizzontale. Vanno realizzate in metallo (ottone, acciaio corten...) o in vetro temperato distaccato dalla parete. Nello stesso fabbricato se vengono installate più targhe queste devono essere degli stessi materiali, forma e colore di quelle preesistenti (se congrue) e posizionate in maniera ordinata;
- E' ammessa la collocazione di strutture provvisorie, previa approvazione della CQAP, quali ombrelloni, pedane, tavolini ....., gli ombrelloni devono essere in tinta chiara, monocromatica e senza scritte o disegni. Le strutture coperte devono essere contestualizzate, (allineate col fabbricato) e il più possibile trasparenti.
- E' consentito convertire la superficie ammissibile (Art.19.3) per i lucernai in pannelli solari o fotovoltaici purchè siano mantenuti sotto l'estradosso del manto di copertura;
- I numeri civici dovranno essere installati secondo le indicazioni e le tipologie indicate dall'ufficio tecnico comunale.
- Le cassette postali e i campanelli non possono essere collocati a rilievo sul prospetto e su porte e portoni. Detti elementi potranno essere unicamente incassati, preferibilmente all'interno dei vani porta. Le cassette postali dovranno essere incassate in modo da lasciare in vista solo la fessura.
- Le tubazioni e nicchie gas acqua e simili, preferibilmente dovranno essere collocate sulle facciate interne o laterali. Se alloggiato sulla facciata principale dette tubature dovranno essere ordinatamente collocate secondo una linea verticale e dipinte dello stesso colore di facciata. Sulla facciata è tollerata la sola tubazione principale che non potrà in ogni caso che non potrà superare l'altezza di 70 cm dalla quota del piano stradale e dovrà essere installata, se possibile, in apposita scanalatura. La nicchia contatori dovrà essere chiusa con uno sportello a filo muro con trattamento superficiale, colore e finitura, in continuità con quelli di facciata.

## **Art. 24 — CORTI E SPAZI COMUNI**

### **Art. 24.1 — Recinzioni**

*Interventi previsti:* riparazione, modifiche, costruzione ex novo, restauro.

#### **REQUISITI PRESTAZIONALI**

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

#### **MODALITÀ REALIZZATIVE**

### *Materiali e tecniche*

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

### **Art. 24.2 — Pavimentazioni esterne**

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

*Interventi previsti:* riparazione, rifacimento, costruzione ex novo, restauro.

### REQUISITI PRESTAZIONALI

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

### MODALITÀ REALIZZATIVE

cfr. Art. 21.7 - Pavimenti.

## **TITOLO V — NORME FINALI**

### **–Art. 25 — DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 25.1 — Disposizioni transitorie**

Con l'adozione della presente normativa gli elementi costruttivi e decorativi realizzati in maniera difforme dalle norme prestazionali verranno tollerati purchè a suo tempo regolarmente autorizzati. Questi elementi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi della presente normativa, ogni qualvolta venga presentata domanda per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro/risanamento conservativo.