

R1

ALLEGATO B

Linee guida progettuali
per la Città Storica e gli
edifici tutelati esterni

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 9602/51 DEL 25/03/2013
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 143 DEL 25/07/2016
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 19 DEL 20/02/2017
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 138 DEL 02/10/2017
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 17 DEL 12/02/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 40 DEL 18/03/2019
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 45 DEL 08/04/2019
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 99 DEL 14/10/2019
VARIANTE APPROVATA DALLA G.R. CON DELIBERA N. 2264 DEL 22/11/2019

VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 34 DEL 24/02/2020

VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 35 DEL 24/02/2020

SINDACO
LUCA VECCHI

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
E PROGETTI SPECIALI
Arch. Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE
Arch. Elisa Iori

Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio 2011

SINDACO
GRAZIANO DELRIO

ASSESSORE URBANISTICA ED EDILIZIA
UGO FERRARI

CONSULENTE GENERALE
Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti

DIRETTORE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Arch. Massimo Magnani
COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA
Ing. Maria Sergio
CONSULENTE URBANISTICO
TECNICOOP Bologna
Arch. Rudi Fallaci

Equipe di progettazione interna all'Amministrazione

Coordinamento urbanistico	Elisa Iori
Sistema territoriale e accordi territoriali	Moreno Veronese
Sistema insediativo e Piano dei servizi	Maddalena Fortelli
Piano dei Servizi	Paolo Tamagnini
Analisi delle proposte urbanistiche	Marco Bertani
Progettazione urbana	Valeria Spinato
Sistema naturale e ambientale - Valsat	Luca Dall'Aglio, Anna Pratissoli
Sistema del paesaggio	Gianluca Galuppo, Elisa Ferretti
Gruppo di lavoro	Christian Boettger, Francesca Bosonetto, Stella Ferrari, Maria Grazia Gazzani, Giorgia Guarino, Cecilia Lirici, Carlotta Morini, Marina Parmiggiani
Percorso amministrativo	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Deanna Davoli, Antonella Fontanesi, Patrizia Panciroli, Sereno Prodi, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari
Amministrazione dati urbanistici	Mirco Lanzoni
Elaborazione e gestione dati territoriali	Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

Specifici approfondimenti progettuali elaborati con:

Area vasta e poli funzionali	Alex Pratissoli, Moreno Veronese
Sistema della mobilità	Alessandro Meggiato
Città Storica	Massimo Magnani
Area nord	David Zilioli
Offerta del sistema commerciale	Mara Garuti
Energie rinnovabili - Ecoabita	Alex Lambruschi
Regole per la trasformazione	Lorena Belli, Angela Calzolari Daniele Bondavalli, Luca Cingi, Paolo Pellati, Daniele Pecorini

Equipe di progettazione esterna

Studi, ricerche e approfondimenti progettuali

Valsat	Maria Rosa Vittadini, Carlo Giacomini
Sistema di area vasta	Piero Cavalcoli
Analisi, proposte urbanistiche e normative	TECNICOOP Bologna Rudi Fallaci Franco Tinti Barbara Marangoni
Piano Tematico della via Emilia	Carlo Quintelli con Enrico Valenti

Sistema storico-architettonico e testimoniale	Walter Baricchi Chiara Castellani, Giorgia Lugli, Giorgia Mazzoli
Sistema dell'offerta commerciale	Riccardo Trevisani
Reti ecologiche	Ecosistema - Andrea Serra
Zonizzazione acustica	Studio Alfa S.r.l.
Studi e ricerche	
Sistema socio-economico	Nomisma S.p.a.
Sistema di scolo delle acque reflue e di drenaggio urbano	Università di Bologna - DISTART Alberto Montanari
Studio geologico	Intergeo S.r.l. Rino Guadagnini, Luigi Zarotti, Alessandro Maccaferri, Gianpiero Tusso, Giorgia Campana Stefano Castagnetti
Analisi sismica comunale delle aree suscettibili di effetti locali	
Sistema insediativo ambito della via Emilia	Università di Parma, dipart. di ingegneria e architettura Carlo Quintelli con Andrea Oliva
Studio sulla viabilità e il traffico dell'area nord	Polinomia S.r.l. Luigi Torriani, Alfredo Drufuca, Antonio Liguigli
Output cartografici RUE	Filippo Formentini
Percorsi di partecipazione e ascolto	
Laboratori e interviste	Studio APS Franca Olivetti Manoukian, Marco Brunod, Luisa Sironi

Hanno contribuito al percorso di elaborazione del piano, numerosi servizi interni dell'Amministrazione Comunale che di seguito si elencano per area e competenza

Direzione generale	Mauro Bonaretti
Gestione e sviluppo delle tecnologie e dei sistemi informativi	Eros Guareschi Patrizia Bondavalli
Comunicazione, relazioni esterne e marketing	Nicoletta Levi Sara Ferri
Area pianificazione strategica	Massimo Magnani
Università, cultura e Sviluppo economico	Elena Edgarda Davoli
Decentramento partecipazione e processi deliberativi	Roberto Montagnani Carla Benatti
Politiche per la coesione sociale e la solidarietà	Elena Margherita Davoli Daniela Scrittore
Politiche per l'integrazione, l'inclusione, la convivenza	Carlo Vestrali
Politiche per la Città Sostenibile	Paolo Azzolini, Laura Degl'Incerti Tocci, Elisia Nardini
Politiche per la sostenibilità ambientale	Laura Montanari

Area servizi alla città	Antonio Russo
Servizi ai cittadini	Alberto Bevilacqua
Gestione dei Tributi Comunali	Claudia Zabaglio, Flavio Ferretti
Area servizi alla persona	Giordano Gasparini, Maurizio Festanti
Unità di progetto sviluppo dei programmi culturali e museali	Elisabetta Farioli
Servizi sociali	Germana Corradini, Annamaria Fabbi
Scuola sport socialità	Luca Fantini
Istituzione nidi e scuole	Paola Cagliari, Aristodemo Sergio Spaggiari
Area ingegneria e gestione delle infrastrutture	Carlo Chiesa
Servizi di Ingegneria	Ermes Torreggiani
Gestione del patrimonio immobiliare	Ines Melloni, Rodolfo Galloni
Per il Piano dei servizi	Elena Orlandini (polo sociale territoriale Città Storica) Alessandra Margini (polo sociale territoriale Nord) Sabina Orlandini (polo sociale territoriale Ovest) Chiara Bonazzi (polo sociale territoriale Sud) Aurelia Garziera (polo sociale territoriale Est) Circoscrizioni
Per il percorso di partecipazione e ascolto	Nadia Ferrari, Anna Ottone
Per la gestione delle attrezzature e software informatici	Susanna Ferrari, Lisa Baricchi, Paola de Grazia Simona Poli, Marco Montanari, Marta Morani, Adele Prandi Daniele Bertolini, Alex Bulgarelli, Gianluca Gasparini, Lorenzo Paterlini, Massimo Ronchetti
L'elaborazione del piano urbanistico è stata coordinata con i seguenti piani settoriali	
Piano delle strategie per il centro storico	Studio Agorà - Massimo Casolari, Jacopo di Cristofaro
Piano della mobilità di area vasta	Servizio Politiche per la mobilità
Gruppo di lavoro	Università IUAV, Polinomia S.r.l., Politecnico di Milano, TRT S.r.l
Progetto casa	CAIRE - Cooperativa architetti e ingegneri RE
Piano del verde	Studio Binini
Progetti di riqualificazione delle frazioni	Andrea Oliva. Chiara Dazzi. Giovanni Avosani, Moreno Veronese. Roberta Gozzi, Emanuela Rossi. Barbara Stefani, Matteo Serri, Elvira Tannini. Christian Prati, Laura Zaccardi, Alessia Bulgarelli. Andrea Bergianti, Francesco Bombardi. Micaela Finelli, Paolo Ferri, Cecilia Lirici. Luca Galeotti, Gianfranco Bombaci, Matteo Costanzo
Studio di fattibilità relativo al riassetto urbano e della mobilità dell'area Giglio - piscine Acquatico	Christian Gasparini, Andrea Oliva, Luca Medici, Luca Monti, Lorenzo Rapisarda

ALLEGATO B

Linee guida progettuali per la Città storica e gli edifici tutelati esterni



Le presenti Linee Guida hanno lo scopo di illustrare i criteri generali di intervento da adottare all'interno della Città storica (insediamenti Acs1, Acs2, Acs3 e Acs4) e negli edifici tutelati esterni ad essa.

Al fine di tutelare il valore storico, architettonico, tipologico e testimoniale e di valorizzare la qualità dell'edificato, i principi da perseguire sono:

- la salvaguardia dell'assetto morfologico,
- la conservazione o il ripristino dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificato,
- la valorizzazione degli spazi aperti e delle aree di pertinenza.

Tutte le scelte progettuali (sia materiche che tecnologiche) illustrate seguono pertanto il principio generale della caratterizzazione storica degli edifici e di tutte le loro componenti (elementi strutturali, elementi decorativi, impianti, ecc.). Inoltre, ove espressamente specificato è consentito impiegare materiali e tecnologie che siano espressione dell'architettura contemporanea, purché sappiano integrare i nuovi elementi con quelli storici presenti nel fabbricato e nel contesto, valorizzandone la presenza.

Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.1 della Parte Seconda Titolo III Capo V del Regolamento Edilizio, in materia di *“Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni dei luoghi”*.

Nel documento sono riportate immagini relative agli insediamenti della Città Storica e agli edifici tutelati esterni. La titolarità dei diritti e di ogni proprietà intellettuale su tali immagini spetta esclusivamente ai rispettivi titolari: si rimanda pertanto ai rispettivi diritti d'autore in materia di copyright.

I_ insediamenti Acs1 e Acs2	7
II_ insediamenti Acs3	27
tessuti edificati e spazi aperti meritevoli di salvaguardia	27
tessuti eterogenei dei nuclei storici (Auc3, Auc6, Auc8, Trem)	45
III_ insediamenti Acs4	49
IV_ edifici tutelati esterni	51

I_nsedimenti Acs1 e Acs2



[1.] Per tutti gli edifici ricompresi all'interno degli insediamenti Acs1 e Acs2 si applicano i criteri generali di intervento di cui ai successivi punti.

[1.1 Materiali ed elementi costruttivi]

Negli edifici di categoria di tutela **1, 2 e 3A**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Le strutture portanti verticali dovranno essere preferibilmente consolidate con tecniche compatibili con le strutture originarie fra le quali si richiamano il 'cuci-scuci', la risarcitura e le iniezioni di malta adeguate alle tecnologie costruttive presenti.

Per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 si richiama l'osservazione delle *“Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale”*, elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

[1.2 Strutture portanti orizzontali]

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti devono essere preferibilmente effettuati secondo le tecnologie originarie ovvero riconducibili alle tecnologie proprie del momento storico in cui l'edificio ha raggiunto compiutezza formale. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo.

Negli immobili in categoria di tutela **1, 2 e 3A**, gli eventuali nuovi solai dovranno essere

realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria.

Solo negli edifici in categoria di tutela **3B** e **3C** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne (fra cui il legno lamellare), ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

[1.3 Coperture e manto di copertura]

Negli edifici di categoria di tutela **1**, **2** e **3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, salvo modifiche che siano giustificate da adeguata ricerca storica.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici di categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento di materiali diversi se preesistenti.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario, la geometria e la pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non potranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio. Negli edifici di categoria di tutela **1** è prescritto il rame.

[1.4 Comignoli e torrini esalatori]

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ecc.) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle

caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. Nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi devono essere collocati (per quanto è possibile) in aderenza ad altri comignoli preesistenti e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame.

[1.5 Coperture di spazi di collegamento]

Nel caso esistano due unità immobiliari facenti parte di due unità edilizie contigue di categoria di tutela **2B** o **3**, e collegate fra loro da un percorso scoperto (scala esterna o ballatoio o simili), purché siano della stessa proprietà alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009), può essere proposta la copertura del collegamento con struttura leggera, secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

[1.6 Collegamenti verticali]

Negli edifici di categoria di tutela **1**, **2** e **3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario, fatto salvo quanto normato in relazione agli accorpamenti, di cui all'art.25a delle NdA del RUE.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originari o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questi non interferiscano significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni) e comunque secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto

alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o corti interne incluse dentro ai fabbricati, a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

[1.7 Aperture]

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originari che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di categoria di tutela 1 e nei fronti degli edifici di categorie di tutela 2 e 3, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare (basato anche su un'indagine storica) sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

L'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, dove ammissibile in base alle categorie di tutela), deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo del fronte dell'edificio.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto. In Acs1 inoltre è esclusa l'aggiunta di pensiline, pergolati o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

[1.8 Aperture sul piano di falda]

Negli edifici di categoria di tutela 1 e 2 non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernari sul piano di falda, esclusivamente nella misura minima necessaria per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili, applicando le disposizioni della L.R. 11/1998 e

s.m.i.; nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernario di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. E' sempre ammessa la conservazione di abbaini preesistenti ad esclusione di quelli con caratteristiche di superfetazione.

Negli edifici di categoria di tutela 1, inoltre, non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda.

In Acs1 e Acs2 e in particolare negli edifici di categoria di tutela 2 e 3 è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda, previo parere della CQAP e alle seguenti condizioni:

- l'apertura può essere consentita solo su falde non visibili da pubblica via o spazio pubblico antistante l'edificio (in apposito elaborato dovranno essere illustrati i rapporti piano volumetrici con il contesto in termini di distanze, affacci e relative prospezioni dallo spazio pubblico) e nel caso di edifici 'condominiali' deve essere autorizzata da tutte le proprietà interessate;
- l'inizio del taglio del tetto, che deve coincidere con il parapetto del terrazzino, deve essere impostato ad una altezza minima di m 1,10, misurata fra l'estradosso del tetto ed il piano di calpestio del terrazzino stesso che deve corrispondere all'ultimo solaio calpestabile;
- non devono essere realizzati elementi sporgenti rispetto al profilo della falda (corrimano, altane, tende, ecc.).

Ogni singolo terrazzo inoltre non può superare 10 mq di superficie per gli edifici di categoria di tutela 2 e i 15 mq per gli edifici di categoria di tutela 3.

[1.9 Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature]

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno 'a faccia a vista', con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici di categoria di tutela 3C. E' possibile prevedere un trattamento di finitura a 'cocciopesto', secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

Negli edifici di categoria di tutela 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione e spessore dell'intonaco originario (intonaco, intonachino, cocciopesto, ecc.), previa campionatura. Anche per

gli edifici di categoria di tutela **2** la presenza di tracce di finiture storiche sui fronti degli edifici costituisce il riferimento per le tecniche di restauro. Gli interventi saranno indirizzati in linea di massima al consolidamento delle parti esistenti ed all'individuazione delle tecniche più appropriate per il trattamento delle parti degradate o mancanti.

Per gli edifici di categoria di tutela **1, 2 e 3A**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Dovranno essere riproposte le originarie partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

Il progetto dovrà garantire la lettura unitaria della facciata di ciascuna unità edilizia indipendentemente da eventuali suddivisioni proprietarie. E' vietata la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere concordati con gli uffici competenti anche attraverso appositi sopralluoghi in situ; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo contesto circostante. I colori devono inoltre preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando contrasti stridenti con il contesto.

Negli edifici di categoria di tutela **1, 2 e 3** con presenza di intonaco originario a calce, si dovrà prevedere il tinteggio a calce. Viceversa negli intonaci già compromessi degli edifici di categoria di tutela **1 e 2**, potranno essere utilizzati intonaci a base di silicati (non sono invece ammessi i silossanici). Il consolidamento strutturale tramite l'utilizzo di intonaco armato è ammesso secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

[1.10 Elementi decorativi di facciata]

Tutti gli elementi in materiale lapideo o in laterizio e le decorazioni plastiche in intonaco o stucco costituenti l'ornato e la composizione architettonica della facciata (cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi

delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.), devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista e, ove occorra, ripristinati. Per gli elementi lapidei a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

[1.11 Pluviali]

Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due unità edilizie contigue. In generale si dovrà evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata.

I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. In presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale o dal marciapiede e in ogni caso per tutta l'altezza del piano terra. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso in cui non sia possibile incassarli.

La parte terminale a terra del pluviale, se esterna, dovrà essere in ghisa. La restante parte dovrà essere in rame per gli edifici di categoria di tutela 1, mentre per quelli di categoria di tutela 2 potrà essere prevista anche in acciaio zincato preverniciato, previo parere della CQAP. Per gli edifici di tutte le categorie di tutela non è ammessa la realizzazione di pluviali in PVC.

[1.12 Serramenti esterni]

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto.

I serramenti esterni dovranno essere di norma del tipo persiana alla fiorentina o con doghe chiuse (scuroni), non è ammessa la tipologia a doghe verticali sottili (inferiori a cm 15). I serramenti dovranno essere in legno, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originari, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità, a seconda della cromia del paramento murario. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la superficie del serramento (compresa la ferramenta) e su tutta la facciata.

Salvo che negli edifici di categoria di tutela **3C**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del contesto storico e con doghe orientabili. Parimenti non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno e di serramenti ad anta asimmetrica. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario.

Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.

[1.13 Serramenti interni delle finestre]

Gli infissi interni delle finestre dovranno utilizzare di norma il modulo a doppia anta. Non è inoltre consentito sostituire moduli a doppia anta con moduli ad anta unica negli edifici di categoria di tutela **1** e **2**. Non è consentito l'utilizzo di doppie finestre e di vetri a specchio.

Dovrà essere di norma usato come materiale il legno verniciato con vernici non trasparenti di colore avorio, grigio o marrone, diversificati nelle varie tonalità. Non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili. Serramenti in materiali diversi, purché di buona qualità formale ed elevate prestazioni tecniche possono essere ammessi previo parere favorevole della CQAP.

Sia nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato sia nel caso di intervento su una unica unità edilizia, i serramenti interni delle finestre, ad eccezione del piano terra,

dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Gli interventi dovranno pertanto uniformare i serramenti, se di foggia diversa.

[1.14 Porte e portoni]

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbia qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

In Acs1 tutte le porte e i portoni dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo inglese ed i vetri colorati. Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata. In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui in lega leggera, ferro e quant'altro risulti incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originario e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

[1.15 Vetrine e arredi]

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Ove siano presenti arredi interni di valore storico e testimoniale dovranno essere conservati e restaurati.

Per le vetrine fornite di strutture ed elementi di arredo pregevoli sotto il profilo storico e testimoniale, gli interventi consentiti dovranno prevedere:

- il restauro e il ripristino filologico delle diverse strutture;
- la manutenzione, senza modificazione, dei materiali esistenti e degli elementi caratterizzanti, quali ad esempio le insegne e le chiusure.

Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di m 2,00.

Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

Non sono ammesse vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. Laddove possibile, si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

Non è consentito l'utilizzo di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata. Per la realizzazione delle vetrine non sono giudicati compatibili i materiali riflettenti e il legno chiaro non verniciato, nonché l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine.

Nel caso di sostituzione della pavimentazione, la soglia di ingresso del locale dovrà essere in pietra locale.

[1.16 Bacheche]

Le bacheche informative ed espositive, quali i manufatti fissati a parete con frontale apribile da destinare alla comunicazione o esposizione di elementi propri delle attività cui si riferiscono, devono rispettare i seguenti requisiti:

- essere realizzate nello stesso materiale e colore della vetrina ovvero dei serramenti presenti sullo stesso fronte al piano terra, privilegiando materiali che garantiscano un corretto inserimento ambientale e di rispondenza alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Non sono ammesse bacheche in materiale plastico, alluminio o altro laminato riflettente;

- essere dotate di chiusura di sicurezza e anta di protezione contro umidità, vento e pioggia ed essere eventualmente dotate anche di illuminazione;
- essere collocate ad altezza non difforme a quella della vetrina ovvero dei serramenti presenti sullo stesso fronte al piano terra;
- avere dimensioni da stabilirsi in maniera congrua allo sviluppo parietale.

L'individuazione degli immobili e degli spazi per l'installazione dovrà essere concordata in via preliminare con gli uffici competenti. Per gli immobili di categoria di tutela 1, 2A e 2B le caratteristiche tecniche e i materiali delle bacheche dovranno essere sottoposte al parere della CQAP.

[1.17 Erogatori automatici di prodotti e servizi]

Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli 'bancomat' e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico (SUAP) e dovrà essere concordata, in via preliminare, la posizione con sopralluogo in situ degli uffici competenti, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

- non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
- non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- verifica delle condizioni di sicurezza.

[1.18 Elementi in ferro battuto, inferriate e cancelletti]

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata, quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastendardi, che costituiscono elementi costitutivi dell'immagine degli edifici, vanno mantenuti e non possono essere rimossi. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

In una stessa unità edilizia, le eventuali inferriate e cancelletti che vengano aggiunti a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate, le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per

forma e colore a quelle preesistenti.

Nelle facciate ove non siano già presenti cancelletti o inferriate, nel caso di edifici tutelati di categorie di tutela **1** e **2**, l'installazione deve essere autorizzata e sottoposta al parere della CQAP.

[1.19 Manufatti tecnologici]

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità e nel rispetto del criterio del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio, sempre nel rispetto delle linee architettoniche dell'edificio.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via e dovranno essere collocati all'interno degli immobili, su cavedii, su cortili interni o sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico. Ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. L'installazione è comunque soggetta al parere della CQAP.

Negli edifici di categoria di tutela **3** è tollerato il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima. La collocazione di tali apparecchi dovrà inoltre tenere conto della necessità di non arrecare disagio alle unità immobiliari limitrofe quanto ad emissioni acustiche, vibrazioni, odori, alterazioni delle condizioni microclimatiche locali.

Nel caso di interventi edilizi di recupero di intere unità edilizie, le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate, prevedendo cioè antenne

uniche per ciascuna unità edilizia, e dovranno essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna, in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità. I collegamenti delle antenne mediante cavi dovranno di norma essere disposti all'interno dell'edificio. Qualora i cavi siano collocati all'esterno, la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti o mediante condotti rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Non sono ammessi cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti. Le antenne paraboliche di ricezione radiotelevisiva non possono essere installate sui fronti principali e sui fronti prospicienti la pubblica via. L'installazione è comunque soggetta al parere della CQAP.

Le radio-antenne della telefonia cellulare devono essere posizionate sul coperto, nella falda interna dell'edificio, in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici su cui prospettano. Per quanto riguarda la visibilità da piazze, slarghi, viabilità e spazi pubblici su cui le antenne non prospettano direttamente, il posizionamento dovrà comunque rispettare le indicazioni per la minimizzazione degli impatti di cui all'art.8 della Parte Seconda Titolo III Capo IV del Regolamento Edilizio.

E' preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun edificio (per impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva).

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela 1; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e comunque non visibili da spazi e strade pubbliche. Se gli edifici sono tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, dovrà essere richiesto parere alla competente Soprintendenza.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra non è ammessa.

[1.20 Cavi elettrici e condutture del gas e dell'acqua]

Nei casi di riqualificazione delle facciate di edifici sottoposti a categoria di tutela 1 e 2 è prescritto il riordino organico dei cavi e delle condotte della rete elettrica, telefonica e della rete Wireless, attualmente esposti nel prospetto principale, previa verifica di fattibilità presso l'ente gestore da parte del soggetto attuatore, in modo da rendere

pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata e, nel contempo, occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

I criteri guida cui conformarsi nell'ambito dell'applicazione dei disposti di cui al comma precedente sono così definiti:

- utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali simili, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;
- posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata;
- posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista. In questo caso, i cavi devono essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- rispetto assoluto delle presenze di dipinti murali e di decorazioni plastiche.

Le condutture dell'acqua non possono essere a vista in facciata.

Le condutture di distribuzione del gas alle singole unità immobiliari, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata principale, ma devono trovare alloggiamento nelle facciate interne o comunque secondarie. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerato solo l'arrivo della tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm dalla quota del piano stradale. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, potranno collocarsi le condutture di distribuzione sulla facciata principale, ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata in vicinanza dei canali di gronda e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata.

Il contatore del gas e quello dell'acqua devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in apposite nicchie opportunamente occultata da uno sportello, a filo di facciata, in ghisa o acciaio, colore ferro naturale o del colore della facciata.

[1.21 Campanelli, citofoni, videocitofoni]

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, nell'imbotte del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile è ammessa la collocazione in facciata, immediatamente a lato del portone di ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi come stipiti in materiale lapideo.

Pulsantiere, campanelli, citofoni e videocitofoni, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati ed essere realizzati con i seguenti materiali: ottone, ferro, rame, materiale lapideo.

Le cassette postali devono preferibilmente trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

[1.22 Insegne, targhe, apparecchi luminosi e altri mezzi pubblicitari]

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente, in larghezza, la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti Linee guida.

Si rimanda inoltre al *“Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche e di uso*

pubblico” e s.m.i. e al “Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l’installazione di mezzi pubblicitari - Piano generale degli impianti pubblici” e s.m.i., qualora le disposizioni ivi contenute non risultino in contrasto con le disposizioni specifiche di cui al presente punto.

Non potranno essere installati cartelli pubblicitari in prossimità di edifici di categorie di tutela 1 e 2 e comunque in posizione da compromettere la vista dell’edificio da qualsiasi punto.

E’ vietata l’installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.

Le targhe e le insegne dei pubblici esercizi, ossia le scritte a carattere permanente per la segnalazione di attività private o pubbliche da collocarsi a fianco degli accessi e delle vetrine sugli edifici, non potranno avere misure superiori a mq 0,20 e dovranno essere collocate sulla muratura curandone l’inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione, colori e materiali usati, escludendo di interessare elementi architettonici o decorativi quali colonne, lesene, modanature. Negli edifici di categoria di tutela 1 e 2 dovranno ottenere il parere favorevole della CQAP.

Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I sono ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui al presente punto, al “Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche e di uso pubblico” e al “Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l’installazione di mezzi pubblicitari - Piano generale degli impianti pubblici”, purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

L’Amministrazione Comunale può apporre o far apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del Centro storico, curandone l’inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

[1.23 Tende e frangisole]

Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d’arte. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe

con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.

L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione del SUAP, nel caso in cui aggettino su suolo pubblico.

Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a m 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a m 5,10 dal suolo.

Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

L'installazione di tende esterne, anche su suolo privato, è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, cartelli indicatori di viabilità, semafori, numeri civici, e non disturbino la circolazione.

Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali, ecc.

[1.24 Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico]

Negli edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,15 fino ad un'altezza da terra di m 6,00 e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori. Previo parere della CQAP sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

[1.25 Aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico]

Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

[1.26 Deroghe]

Con riguardo ai precedenti punti [1.12], [1.13], [1.14], [1.15], [1.18], [1.19], [1.20], [1.21] e [1.22] per situazioni particolari, da verificarsi con specifico progetto, potranno essere adottate soluzioni alternative, tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[1.27 Pavimentazioni]

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate, nel rispetto, sia nelle progettazioni che nell'uso dei materiali e quindi dal punto vista edilizio e prestazionale, della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i. e D.M. 236/89), consentendo di individuare soluzioni atte a garantire il criterio dell'accessibilità in relazione alle funzioni insediate.

Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate, ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione in asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

[1.28 Spazi scoperti e aree a verde]

Nelle aree a verde private non è ammessa la costruzione di serre, tettoie, manufatti precari e di qualsiasi altra costruzione. La realizzazione di opere di attività edilizia libera (tra cui l'installazione di manufatti di arredo e di servizio) deve rispettare quanto previsto dalla Parte Prima Capo F del Regolamento Edilizio.

Nelle aree a verde private devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. In tutti gli interventi, la sistemazione delle

aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del *“Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato”*.

Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 *“Riduzione dell’Impatto Edilizio RIE”*.

[1.29 Aree di pertinenza]

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature ed evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l’inghiaitura o l’acciottolato).

Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 *“Riduzione dell’Impatto Edilizio RIE”*, se non diversamente disposto dal parere della competente Soprintendenza negli edifici vincolati da D.Lgs. 42/2004.

[1.30 Fabbricati accessori]

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e di demolizione (D), nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona. Tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

[1.31 Recinzioni]

Le recinzioni dovranno essere realizzate adottando soluzioni stilistiche compatibili (per dimensioni, materiali, colori, partiture) sia con il contesto storico sia con la categoria di tutela e la tipologia edilizia; particolare attenzione dovrà essere riservata ai fronti prospicienti lo spazio pubblico e le viabilità principali.

[1.32 Elementi architettonici isolati]

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, piastrelli votivi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso alle unità edilizie e simili.

[1.33 Edifici moderni segnalati dall'IBC]

Per tutti gli edifici si applicano i criteri generali di intervento di cui al capitolo [III_insediamenti Acs4].

II_insedimenti Acs3

*tessuti edificati e spazi aperti
meritevoli di salvaguardia*



[2.] Per tutti gli edifici ricompresi all'interno degli insediamenti Acs3, che hanno conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari o che risultano trasformati ma compatibili e congruenti con i caratteri morfologici del tessuto storico, si applicano i criteri generali di intervento di cui ai successivi punti.

Gli interventi di RE (con demolizione e ricostruzione) dovranno garantire la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione di:

- A) caratteri tipo-morfologici originari, prevedendo un corretto inserimento del fabbricato nel contesto storico circostante;
- B) caratteri strutturali, architettonici, decorativi e materici propri del fabbricato;
- C) caratteri ed elementi propri degli spazi esterni pertinenziali.

Gli interventi di CD, MO, MS, RRC e RE (senza demolizione e ricostruzione) dovranno garantire la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione di:

- B) caratteri architettonici, strutturali, decorativi e materici propri del fabbricato;
- C) caratteri ed elementi propri degli spazi esterni pertinenziali.

A) CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI

[2.1 Sede stradale]

Negli interventi che riguardano più Unità minime di intervento (UMI) e che prevedono la riorganizzazione edilizia dell'intero nucleo storico, da attuarsi tramite Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, si dovrà caratterizzare la sede stradale in corrispondenza dell'ingresso e dell'uscita dal nucleo storico mediante la realizzazione di elementi di riconoscibilità, da concordarsi con gli uffici competenti (quali ad esempio una differente caratterizzazione della pavimentazione stradale, dossi rialzati, ecc.)

ovvero concorrere alla realizzazione di tali interventi in altre modalità equivalenti.

[2.2 Passaggi pedonali e marciapiedi]

Gli interventi di RE (con demolizione e ricostruzione) dovranno confermare i passaggi e i percorsi pedonali esistenti e le caratteristiche materiche degli elementi di delimitazione tra aree private e pubbliche. Nel caso in cui l'intervento preveda la riqualificazione o la realizzazione di nuovi passaggi, le soluzioni dovranno essere concordate previo parere della CQAP.

Le pavimentazioni dovranno essere coerenti con le caratteristiche del contesto storico, privilegiando pavimentazioni realizzate con materiali lapidei.

[2.3 Allineamenti]

Al fine di tutelare e valorizzare l'impianto urbano storico, la sua morfologia e i caratteri aggregativi, gli interventi dovranno confermare le caratteristiche tipologiche, aggregative e morfologiche d'impianto originario, i margini dell'edificato, gli allineamenti, il mantenimento delle relazioni reciproche originarie tra le diverse unità d'intervento e l'impianto distributivo del tessuto (rapporto pieni-vuoti).

Gli interventi dovranno pertanto essere coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, desumibili dalla lettura del tracciato dei lotti, degli isolati e delle rete stradale.

La ricomposizione dei fronti dovrà essere effettuata lungo gli allineamenti originari, armonizzandosi con le caratteristiche del contesto storico e rispettando i caratteri aggregativi dell'impianto del nucleo.

Dovrà essere preservata l'immagine di insieme dei fronti dell'isolato di riferimento e i caratteri di ordine dimensionale (rapporti dei prospetti, dimensioni, altezze e proporzioni generali del fronte).

In sede di progettazione si potranno prevedere modifiche solo per esigenze funzionali, urbanistiche ovvero per motivi legati alla fruibilità degli spazi o in funzione della sicurezza. Nel caso in cui l'allineamento modificato si trovi su pubblica via, l'intervento dovrà prevedere congrui passaggi pedonali tramite idonee soluzioni previo parere della CQAP, così come definito al punto [2.2].

B) CARATTERI STRUTTURALI, ARCHITETTONICI, DECORATIVI E MATERICI

[2.4 Materiali, elementi costruttivi, strutture portanti verticali ed orizzontali]

Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia ed il recupero di materiali, elementi costruttivi, strutture portanti verticali ed orizzontali, valorizzando gli specifici aspetti formali e materici ed i valori storico-tipologici presenti nell'edificio e nel contesto del nucleo storico.

Nel caso in cui sia documentata la non conservabilità di materiali, elementi costruttivi, strutture portanti verticali ed orizzontali oppure quando si presentino esigenze d'uso incompatibili con lo stato dei luoghi, sono consentite demolizioni e ricostruzioni, che privilegino il recupero dei materiali provenienti dalla demolizione e adottino tecniche compatibili con le strutture originarie. Tali condizioni dovranno essere adeguatamente illustrate nella relazione tecnica di progetto in sede di richiesta del titolo abilitativo. La relazione dovrà inoltre essere corredata da una documentazione fotografica, che illustri lo stato originario.

Le strutture portanti verticali dovranno essere conservate e preferibilmente consolidate con tecniche proprie della tradizione locale o con tecniche compatibili con le strutture originarie. Gli interventi di miglioramento della coibentazione delle pareti dovranno essere realizzati senza pregiudicare la qualità stessa degli elementi originari.

Previo parere favorevole della CQAP, è inoltre consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie che siano espressione dell'architettura contemporanea, purché sappiano integrare i nuovi elementi con quelli storici presenti nel fabbricato e nel contesto, valorizzandone la presenza.

[2.5 Coperture e manto di copertura]

Gli interventi di consolidamento, ripristino, rifacimento e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, salvo modifiche che siano giustificate da adeguata ricerca storica.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario, la geometria e la pendenza delle falde. Non è ammesso modificare la quota di gronda, se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze

di coibentazione e di adeguamento antisismico. Gli interventi di miglioramento della coibentazione delle coperture di adeguamento sismico dovranno pertanto essere realizzati senza pregiudicare la qualità stessa degli elementi originari.

Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore, che risulti conforme a quello originario (ossia di norma il coppo, la tegola a canale in cotto). Altresì sarà necessario fornire una relazione tecnica di progetto in sede di richiesta del titolo abilitativo che documenti la non conservabilità dei materiali. Tale relazione dovrà essere corredata anche da una documentazione fotografica, che illustri gli elementi originari.

Non sono ammesse coperture piane (tranne nei casi in cui risultino presenti nell'edificio originario), coperture in cemento, materie plastiche e lamiera.

Non è inoltre ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e dovranno avere sezione a semicerchio. Saranno inoltre da privilegiare elementi in acciaio o in rame.

Previo parere favorevole della CQAP, è inoltre consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie che siano espressione dell'architettura contemporanea, purchè sappiano integrare i nuovi elementi con quelli storici presenti nel fabbricato e nel contesto, valorizzandone la presenza.

[2.6 Comignoli e torrini esalatori]

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, ecc.) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile il raggruppamento dei comignoli esistenti verso il centro della copertura ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate.

Nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi devono essere collocati in aderenza

ad altri comignoli preesistenti e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto. Saranno da privilegiare elementi in muratura o in laterizio intonacati e tinteggiati, con foggia e dimensione analoga a quelli della tradizione locale. Non è ammessa la posa di comignoli prefabbricati in cemento o altro materiale che risulti in contrasto con i caratteri storici del contesto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame.

[2.7 Coperture di spazi di collegamento]

Non è consentito realizzare nuovi elementi di copertura di spazi di collegamento. Solo nel caso in cui tali elementi risultino appartenenti all'assetto originario storico, potranno essere ripristinati, adottando soluzioni stilistiche coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto del nucleo storico.

[2.8 Collegamenti verticali]

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario, privilegiando la conservazione e il ripristino degli elementi strutturali e dei materiali di pavimentazione originari, qualora considerati di pregio o qualora siano testimonianza di tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Anche la realizzazione ex-novo di collegamenti verticali e il nuovo posizionamento di collegamenti esistenti dovranno rispettare l'impianto tipologico originario dell'edificio ed essere sottoposti al parere della CQAP.

E' inoltre consentito, previo parere favorevole della CQAP, l'utilizzo di materiali e tecnologie che siano espressione dell'architettura contemporanea, purchè sappiano integrare i nuovi elementi con quelli storici, qualora presenti e conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questi non interferiscano significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario e comunque secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto

alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o corti interne, a condizione che esso, attraverso soluzioni che impieghino strutture leggere, reversibili e di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche delle facciate (in particolare modo del fronte principale) e l'integrità degli spazi aperti, delle corti interne e più in generale della morfologia dell'insediamento del nucleo storico.

[2.9 Aperture]

Gli interventi dovranno perseguire:

- la salvaguardia dell'impianto compositivo dei fronti;
- il rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo del fronte dell'edificio;
- il congruo rapporto tra la dimensione delle aperture (nuove ed esistenti) e l'entità della superficie del fronte;
- il ripristino di aperture e accessi originari, eventualmente tamponati.

Nel caso l'intervento preveda la realizzazione di un nuovo assetto dei fronti, di nuove aperture o la modifica delle aperture preesistenti, si dovrà privilegiare l'utilizzo di forme e proporzioni desumibili dai modelli tradizionali e ottenere il parere favorevole della CQAP.

Gli accessi alle corti interne dovranno essere conservati e non potranno essere tamponati.

E' esclusa l'aggiunta di nuovi elementi aggettanti, quali balconi, parapetti o davanzali, pensiline, pergolati e tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata. Se presenti, tali elementi potranno essere ripristinati, adottando soluzioni stilistiche coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto del nucleo storico. Gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione di tali elementi presenti in facciata, qualora considerati superflui o che risultino in contrasto con i caratteri formali ed i valori storico-tipologici presenti nell'edificio e nel contesto.

[2.10 Aperture sul piano di falda]

E' ammessa la realizzazione di lucernari sul piano di falda, esclusivamente nella misura minima necessaria per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili, applicando le disposizioni della L.R. 11/1998 e s.m.i.. Tali elementi dovranno essere realizzati in modo tale da non risultare preponderanti rispetto alla superficie opaca della copertura e dovranno risultare allineati agli elementi già esistenti, in modo da mitigarne la percezione visiva.

Nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernari di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.

E' sempre ammessa la conservazione di abbaini preesistenti salvo che abbiano le caratteristiche di una superfetazione. Le parti in muratura degli abbaini dovranno essere tinteggiate, se intonacate, con colori simili a quelli della facciata e non impiegare parti vetrate di tipo specchiante.

[2.11 Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature]

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista" è ammessa solo nel caso in cui ne sia documentata la presenza originaria. Gli interventi e le eventuali riprese, integrazioni e sostituzioni dovranno assicurare il rispetto delle tessiture e dei materiali originari.

I rivestimenti incompatibili presenti in facciata, che risultino in contrasto con le caratteristiche del manufatto e del contesto del nucleo storico, dovranno essere rimossi e sostituiti con altri conformi.

Dovranno essere riproposte cromie e partizioni (fondo, cornici, ecc.) sulla base di un progetto della tinteggiatura, che privilegi le cromie originali. Il progetto dovrà garantire la lettura unitaria della facciata di ciascuna unità edilizia indipendentemente da eventuali suddivisioni proprietarie. E' vietata la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, la distinta struttura tipologica interna.

Il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere concordati con gli uffici

competenti anche attraverso appositi sopralluoghi in situ; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo inserimento nel contesto circostante. I colori devono inoltre preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

Nel caso in cui l'intonaco originario sia a calce, sarà da prevedere il tinteggio a calce. Viceversa negli intonaci già compromessi potranno essere utilizzati intonaci a base di silicati (non sono invece ammessi i silossanici). Il consolidamento strutturale tramite l'utilizzo di intonaco armato è ammesso secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

[2.12 Elementi decorativi di facciata]

Gli elementi di pregio delle facciate e gli elementi in materiale lapideo o in laterizio, le lapidi, le immagini votive, le marmette ecclesiastiche, i numeri civici, le scritte e gli elementi di valore testimoniale e simbolico presenti sui fronti dell'edificio originario dovranno essere conservati e valorizzati. Qualora tali elementi risultino in stato di degrado se ne dovrà prevedere il ripristino.

[2.13 Pluviali]

I pluviali dovranno essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata e non dovranno occludere alla vista e rispettare l'integrità di particolari architettonici e decorativi, di aggetti di facciata e di cornici orizzontali.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale o dal marciapiede e in ogni caso per tutta l'altezza del piano terra. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso in cui non sia possibile incassarli.

La parte terminale a terra del pluviale, se esterna, dovrà essere in ghisa. La restante parte dovrà essere preferibilmente in rame, in acciaio zincato preverniciato o in lamiera e con profili di forma tradizionale. Non è ammessa la realizzazione di pluviali in PVC.

[2.14 Serramenti esterni e interni]

Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia ed il recupero dei serramenti esterni ed interni esistenti, qualora siano coerenti con gli aspetti formali e materici ed i valori storico-tipologici presenti nell'edificio e nel contesto del nucleo storico (per forma, dimensione, materiale e colore). Qualora sia documentata la non conservabilità dei serramenti esistenti, gli interventi dovranno prevederne il rifacimento impiegando elementi che per forma, dimensione, partitura, materiale e colore risultino percettivamente coerenti con gli elementi originari.

Sia nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato sia nel caso di intervento su una unica unità abitativa, i serramenti dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Gli interventi dovranno pertanto uniformare i serramenti, se di foggia diversa.

Per i serramenti sia esterni che interni è preferibile l'utilizzo di infissi in legno. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata e si dovranno impiegare colori tradizionali (verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità), in relazione alla cromia del paramento murario.

Per i serramenti sia interni che esterni non è consentito l'utilizzo di serramenti in metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri del contesto del nucleo storico. Per i serramenti esterni non è inoltre consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di veneziane esterne, di doppi serramenti posati sul filo esterno della facciata. Per i serramenti interni non è consentito inoltre l'utilizzo di doppie finestre e di vetri a specchio.

Tali elementi, qualora presenti e considerati incongrui, andranno rimossi e sostituiti con serramenti coerenti per forma, dimensione, materiale e colore agli aspetti formali e materici ed ai valori storico-tipologici presenti nell'edificio e nel contesto del nucleo storico. Sono fatti salvi i casi di edifici in cui tali elementi e materiali risultino presenti nel progetto originario.

Per situazioni particolari, da verificarsi con specifico progetto, potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[2.15 Porte e portoni]

Gli interventi dovranno conservare le porte e i portoni, qualora rappresentino elementi significativi dell'impianto di facciata storico. Nel caso in cui ne sia documentata la non conservabilità, si potrà intervenire attraverso sostituzione con elementi che per forma, dimensione, materiale e colore risultino percettivamente coerenti con gli elementi originari.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originario e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo inglese ed i vetri colorati. Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

Qualora questi elementi non consentiti dovessero essere già presenti, fatti salvi i casi di edifici in cui tali elementi e materiali risultino presenti nel progetto originario, andranno rimossi e sostituiti con elementi coerenti per forma, materiale e colore agli aspetti formali e materici ed ai valori storico-tipologici presenti nell'edificio e nel contesto del nucleo storico.

Per situazioni particolari, da verificarsi con specifico progetto, potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[2.16 Vetrine e arredi]

Qualora siano presenti vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata e arredi interni di valore storico e testimoniale, si applicano i criteri generali di intervento di cui al punto [1.15].

Per tutte le altre tipologie di vetrine:

- il collocamento di telai e strutture deve salvaguardare gli impianti compositivi del fronte in oggetto;
- non sono ammessi soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata;
- non sono ammessi doppi vetri, materiali riflettenti e i vetri a specchio;

- non è consentito l'utilizzo di cancelletti, serrande e di elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata.

Per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[2.17 Erogatori automatici di prodotti e servizi]

Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli 'bancomat' e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico (SUAP) e dovrà essere concordata, in via preliminare, la posizione con sopralluogo in situ degli uffici competenti, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

- non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
- non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- verifica delle condizioni di sicurezza.

Gli erogatori automatici di prodotti o servizi, qualora afferenti ad esercizi commerciali, dovranno essere collocati all'interno delle vetrine degli esercizi stessi. Non è ammessa la collocazione nelle aree prospicienti gli esercizi commerciali, visibili da pubblica via.

[2.18 Elementi in ferro battuto, inferriate e cancelletti]

Qualora sulla facciata dell'edificio siano presenti elementi in ferro battuto quali grate, inferriate, ringhiere, cancelli e ferma imposte, che costituiscono elementi di interesse testimoniale e costitutivi dell'immagine dell'edificio, ne è prescritta la conservazione. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con soluzioni che risultino percettivamente coerenti (per materiali, forme e colori) con gli elementi originari.

In una stessa unità edilizia, le eventuali inferriate e cancelli che vengano aggiunti a protezione delle aperture sull'esterno dovranno armonizzarsi per forma, colore e materiali, anche rispetto agli eventuali cancelli o inferriate già presenti.

Per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[2.19 Manufatti tecnologici]

Si applicano i criteri generali di intervento di cui al punto [1.19].

Inoltre per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

Per quanto riguarda i criteri relativi ai pannelli solari (termici o fotovoltaici), l'installazione potrà essere ammessa in copertura previo parere della CQAP. I pannelli dovranno essere integrati nella copertura o comunque in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento, in modo da non essere visibili da spazi e strade pubbliche.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra nelle aree di pertinenza degli edifici non è ammessa.

[2.20 Cavi elettrici e condutture del gas e dell'acqua]

Si applicano i criteri generali di intervento di cui al punto [1.20].

Inoltre per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[2.21 Campanelli, citofoni, videocitofoni]

L'apposizione di campanelli, citofoni, videocitofoni e cassette postali deve avvenire, in genere, nell'imbotte del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile è ammessa la collocazione in facciata, immediatamente a lato del portone di ingresso.

Campanelli, citofoni e videocitofoni, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati ed essere realizzati con i seguenti materiali: ottone, ferro, rame, materiale lapideo.

Le cassette postali dell'edificio dovranno essere omogenee tra loro per forma, materiale e colorazione e risultare coerenti con le caratteristiche cromatiche della facciata.

[2.22 Insegne, targhe, apparecchi luminosi e altri mezzi pubblicitari]

Le insegne di esercizio dovranno essere collocate esclusivamente in modo da non interferire con le linee architettoniche dei prospetti. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, ecc.), illuminate ma non luminose.

Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti Linee guida.

Si rimanda inoltre al *“Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche e di uso pubblico”* e s.m.i. e al *“Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari - Piano generale degli impianti pubblici”* e s.m.i., qualora le disposizioni ivi contenute non risultino in contrasto con le disposizioni specifiche di cui al presente punto.

Le targhe, ossia scritte a carattere permanente per la segnalazione di attività private o pubbliche da collocarsi a fianco degli accessi e delle vetrine sugli edifici, non potranno avere misure superiori a mq 0,20 e dovranno essere collocate sulla muratura curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione, colori e materiali usati.

Insegne e le targhe dovranno avere forma, disegno e colorazione tali da non produrre abbagliamento e non interferire con la segnaletica stradale.

E' vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.

Non potranno essere installati cartelli pubblicitari sui muri degli edifici e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

[2.23 Tende e frangisole]

Si applicano i criteri generali di intervento di cui al punto [1.23].

[2.24 Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico]

Negli edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,15 fino ad un'altezza da terra di m 6,00 e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori. Previo parere della CQAP sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

[2.25 Pavimentazioni]

Qualora presenti, le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate, nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e D.M.236/89), consentendo di individuare soluzioni atte a garantire il criterio dell'accessibilità in relazione alle funzioni insediate.

Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate, ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali compatibili con quelli preesistenti ed utilizzando tecniche proprie della tradizione locale o tecniche compatibili con quelle utilizzate originariamente.

C) CARATTERI ED ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI PERTINENZIALI

[2.26 Spazi scoperti e aree a verde private]

Al fine di salvaguardare e valorizzare i caratteri morfologici e organizzativi-distributivi degli spazi scoperti (in quanto per impianto e composizione contribuiscono alla

definizione dei caratteri del tessuto urbano, garantendone la riconoscibilità e la leggibilità dal punto di vista formale e percettivo), gli interventi dovranno mantenere il grado di fruibilità esistente e l'accessibilità da pubblica via (es. corti interne).

Per tutelare la loro funzione di elementi fisici autonomi ed identitari, che mediano il rapporto tra il nucleo storico e l'edilizia circostante e che modulano i rapporti tra i vari edifici, collaborando alla costruzione dell'immagine urbana e alla definizione delle quinte prospettiche originarie, tali spazi potranno essere recintati solo con le modalità previste dal punto [2.28]. Non si potrà inoltre suddividere con manufatti gli spazi delle corti interne e delle aree a verde private.

Al fine del mantenimento e della valorizzazione dei caratteri organizzativi-distributivi dell'edificato (accessi, rapporto con la strada e con altri fabbricati) e dell'integrazione con il contesto, gli interventi dovranno confermare i passaggi privati e i percorsi esistenti. Nel caso in cui l'intervento preveda la riqualificazione o la realizzazione di nuovi passaggi, le soluzioni dovranno essere concordate previo parere della CQAP.

Al fine di salvaguardare e valorizzare i caratteri fisici degli spazi scoperti e delle aree a verde, qualificandone gli elementi costitutivi, si dovrà:

- conservare e ripristinare i valori ambientali originari degli spazi;
- valorizzarne il disegno, riorganizzando la vegetazione delle aree in relazione all'ubicazione dei fabbricati;
- salvaguardare gli esemplari arborei presenti, qualora costituiscano riferimento storico-morfologico, garantendo le opere di rinnovo che si rendono necessarie e sostituendo solo gli esemplari compromessi, nel rispetto del *“Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato”*;
- conservare le pavimentazioni originarie, sostituendo solo elementi non riparabili con altri compatibili per materiale, colore e finitura, rispettando il disegno originario ed evitando l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili continue (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaitura o l'acciottolato);
- conservare gli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno (quali muri in pietra, cancellate in ferro battuto) ovvero prevedere il ripristino di tali elementi con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali;
- eliminare gli elementi incongrui e le superfetazioni presenti negli spazi aperti, che

risultino in contrasto con il contesto storico e che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali degli spazi;

- prevedere interventi di razionalizzazione dei passi carrai e delle uscite per autorimesse.

Negli spazi scoperti e nelle aree a verde private non è ammessa la costruzione di serre, tettoie, manufatti precari e di qualsiasi altra costruzione. La realizzazione di opere di attività edilizia libera (tra cui l'installazione di manufatti di arredo e di servizio) deve rispettare quanto previsto dalla Parte Prima Capo F del Regolamento Edilizio.

Non è ammessa la chiusura degli spazi scoperti esterni.

Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 *“Riduzione dell’Impatto Edilizio RIE”*.

[2.27 Fabbricati accessori]

I fabbricati accessori e quelli facenti parte della medesima unità edilizia sono destinabili a pertinenze degli edifici principali. Gli interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato principale.

[2.28 Recinzioni]

Non dovranno essere realizzate nuove recinzioni nei passaggi che costituiscono accesso alla corte storica. Eventuali recinzioni di ulteriori spazi scoperti su fronte strada dovranno essere concordate con gli uffici competenti, al fine di non pregiudicare la sicurezza della circolazione. Tali recinzioni su fronte strada e le recinzioni all'interno degli spazi a corte potranno essere ammesse previo parere della CQAP, adottando soluzioni che per disegno, forma, dimensione e materiali risultino compatibili con i caratteri edilizi del contesto storico di corte e che non ostruiscano la vista, garantendo la fruibilità percettiva degli spazi.

Negli accessi alle corti interne non si dovranno impiegare elementi di chiusura schermanti, che ostruiscano la vista, al fine di mantenere il grado di fruibilità percettiva degli spazi.

Le recinzioni esistenti su fronte strada, se realizzate con materiali non coerenti con il contesto storico e con i caratteri tipologici dell'edificio, potranno essere ripristinate adottando soluzioni stilistiche che per disegno, forma, dimensione e materiali risultino compatibili con i caratteri edilizi del contesto storico circostante. Le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. Non sono ammesse recinzioni che imitino i materiali naturali con altri materiali.

I muri di recinzione verso la viabilità pubblica dovranno essere conservati e ripristinati: non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originarie e la loro sostituzione con recinzioni di materiale differente.

I cancelli dei passi pedonali e carrabili dovranno essere realizzati come parte integrante delle recinzioni, con forme e materiali congruenti.

A confine con l'ambito agricolo, sono da preferirsi recinzioni con siepe viva, con eventuale recinzione metallica interposta, alta al massimo m 1,20 e priva di cordolo di base, tale da non essere visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe.

Nel caso di interventi in prossimità della viabilità rurale storica si richiamano le indicazioni di maggiore dettaglio contenute nel sub-allegato A1 *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore"*.

[2.29 Elementi architettonici isolati]

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, piastrelli votivi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso alle unità edilizie e simili.



II_insedimenti Acs3

*tessuti eterogenei dei nuclei storici
(Auc3, Auc6, Auc8, Trem)*

[3.] Per tutti gli edifici ricompresi all'interno degli insediamenti Acs3 (o limitrofi ad essi), che risultano riconducibili per caratteristiche tipologiche e di impianto ai tessuti Auc3, Auc6, Auc8 e Trem, si applicano i criteri generali di intervento di cui ai successivi punti, esplicitati in riferimento all'intervento edilizio da effettuare.

[3.1] Gli interventi di RE (con demolizione e ricostruzione) dovranno garantire il recupero di:

- A) allineamenti e caratteri tipo-morfologici originari, per garantire un corretto inserimento del fabbricato nel contesto storico circostante;
- B) caratteri strutturali, architettonici e materici, propri del contesto storico;
- C) caratteri ed elementi degli spazi esterni pertinenziali, propri del contesto storico.

[3.1.1 Allineamenti]

Gli interventi dovranno ripristinare le caratteristiche tipologiche, aggregative e morfologiche originarie in termini di impianto, di margini e di allineamenti. Tali elementi dovranno essere illustrati in apposita relazione storico-documentale che attesti l'allineamento e l'assetto originario.

La ricomposizione dei fronti dovrà inoltre essere effettuata lungo gli allineamenti originari e dovrà per dimensioni, altezze e proporzioni armonizzarsi con le caratteristiche originarie dell'edificio e con quelle dell'isolato in cui si inserisce.

In sede di progettazione si potranno prevedere modifiche solo per esigenze funzionali, urbanistiche ovvero per motivi legati alla fruibilità degli spazi o in funzione della sicurezza.

[3.1.2 Caratteri strutturali, architettonici e materici]

Gli interventi dovranno ripristinare i caratteri strutturali, architettonici e materici propri del contesto storico in cui si collocano gli edifici, adottando soluzioni tecnologiche che risultino coerenti con tali caratteri.

Si richiamo i criteri generali di cui ai punti [da 2.4 a 2.25].

[3.1.3 Caratteri ed elementi degli spazi aperti pertinenziali]

Gli interventi dovranno prevedere il recupero e la valorizzazione degli spazi aperti pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali e storici circostanti.

Si richiamo i criteri generali di cui ai punti [da 2.26 a 2.29].

[3.2] Gli interventi di CD, MO, MS, e RE (senza demolizione e ricostruzione) dovranno:

- A) utilizzare tecniche e materiali che privilegino soluzioni coerenti con i caratteri strutturali, architettonici, decorativi e materici, propri del contesto storico;
- B) eliminare elementi e materiali incongrui con i caratteri del contesto storico.

[3.2.1 Caratteri strutturali, architettonici e materici]

Gli interventi dovranno tenere in considerazione il carattere proprio dell'ambito storico in cui si collocano, adottando soluzioni materiche e tecniche costruttive atte a perseguire la perfetta ottimizzazione degli edifici nel contesto.

Al fine di concorrere al miglior inserimento del fabbricato oggetto di intervento all'interno del contesto storico (per quanto ammesso e possibile rispetto alle caratteristiche di partenza del fabbricato stesso), si dovranno adottare soluzioni che risultino analoghe o coerenti con le scelte materiche e tecnologiche che caratterizzano il contesto storico circostante e gli edifici in esso ricompresi, così come illustrate al punto [2.] e relativi sotto-punti [da 2.4 a 2.29] (in tema di elementi costruttivi, coperture, aperture, serramenti, paramenti esterni, elementi e manufatti tecnologici, spazi aperti pertinenziali, recinzioni, ecc.).

In particolare, il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere concordati con gli uffici competenti anche attraverso appositi sopralluoghi in situ.

Per gli edifici che presentano particolari caratteristiche architettoniche e tipologiche (quali ad esempio i tessuti Auc8 in cui sono presenti cantine, latterie, ecc.), gli interventi dovranno valorizzare i caratteri architettonici e gli elementi di valore artistico, simbolico e testimoniale presenti, assicurandone la conservazione e la riproposizione.

[3.2.2 Elementi e materiali incongrui]

Al fine di armonizzare il fabbricato oggetto di intervento al contesto storico in cui si colloca, gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione e la sostituzione degli elementi architettonici e dei materiali considerati incongrui rispetto al contesto, così come meglio individuati al punto [2.] e relativi sotto-punti [da 2.4 a 2.29].



[4.] Per tutti gli edifici ricompresi all'interno degli insediamenti Acs4 si applicano i criteri generali di intervento di cui al successivo punto [4.1].

[4.1 Edifici moderni segnalati dall'IBC]

Gli interventi riguardanti edifici singoli o complessi considerati testimonianza significativa dell'architettura segnalati dall'IBC devono conservare:

- i caratteri distintivi formali e volumetrici originari dei fabbricati;
- l'unitarietà e i caratteri stilistici dei prospetti;
- gli elementi morfologici e tipologici (infissi e chiusure, coperture, comignoli, ecc.);
- gli elementi architettonici e decorativi presenti;
- i materiali, le finiture, i rivestimenti e le tinteggiature originarie.

Qualora non sia possibile la conservazione degli elementi originari (quali ad esempio infissi, serramenti di oscuramento, elementi delle aree di pertinenza ecc.) per il raggiungimento dei requisiti previsti dalle normative vigenti, l'eventuale sostituzione potrà avvenire con elementi che risultino analoghi per forma, materiale e colore, previo parere della CQAP.

Per quanto non specificato, si applicano i criteri generali di intervento di cui al capitolo [I_insedimenti Acs1 e Acs2].

Nel caso di edifici appartenenti a complessi segnalati dall'IBC, gli interventi devono conservare anche i caratteri morfologici e tipologici dell'impianto distributivo originario, non compromettendo l'unitarietà del complesso, preservando le relazioni tra edifici e spazi aperti di pertinenza e valorizzando gli elementi fisici e i caratteri formali originari degli spazi esterni (pavimentazioni, arredi, specie botaniche, ecc.).

Gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione dovranno inoltre garantire la conferma o il miglioramento del RIE esistente, così come definito ai sensi del sub-allegato A6 *“Riduzione dell’Impatto Edilizio RIE”*.

Nelle aree a verde private non è ammessa la costruzione di serre, tettoie, manufatti precari e di qualsiasi altra costruzione. La realizzazione di opere di attività edilizia libera (tra cui l'installazione di manufatti di arredo e di servizio) deve rispettare quanto previsto dalla Parte Prima Capo F del Regolamento Edilizio.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) potrà essere ammessa sul tetto previo parere della CQAP. I pannelli dovranno essere integrati nella copertura o comunque in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento, in modo da non essere visibili da spazi e strade pubbliche.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra nelle aree di pertinenza non è ammessa.

IV_edifici tutelati esterni



[5.] Per tutti gli edifici tutelati (così come definiti dall'art.30 delle NdA di RUE) ricadenti all'esterno della Città storica e inclusi nel restante territorio urbano e per gli edifici tutelati ricadenti nel territorio rurale (così come definiti dall'art.51 delle NdA di RUE), si applicano i criteri generali di cui al capitolo [I_insediamenti Acs1 e Acs2], integrati dai criteri specifici individuati ai seguenti punti.

[5.1 Collegamenti verticali]

Nel caso di edifici rurali l'inserimento del vano ascensore risulta compatibile se non visibile da pubblica via e a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

[5.2 Aperture sul piano di falda]

Nel territorio rurale, non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini e terrazzini esistenti). E' ammessa l'apertura di lucernari a raso nella falda.

[5.3 Manufatti tecnologici]

Oltre a quanto specificato al punto [1.19], non è ammessa l'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra nelle aree di pertinenza degli edifici di categoria di tutela 1 e 2.

[5.4 Aree di pertinenza]

Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati, dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati, essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del punto [1.30].

[5.5 Recinzioni]

Nel territorio rurale, attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo quelle costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo m 1,20 e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone come previsto dal *"Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato"*. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli sugli accessi carrabili o pedonali. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

Nel caso di interventi in prossimità della viabilità rurale storica si richiamano le indicazioni di maggiore dettaglio contenute nel sub-allegato A1 *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore"*.

[5.6 Elementi architettonici isolati]

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, piastrelli votivi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso (alle unità edilizie e ai fondi agricoli) e simili.

[5.7 Oratori privati]

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

[5.8 Manufatti idraulici storici]

Gli interventi dovranno essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici e ai caratteri tipo-morfologici presenti nel manufatto, nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali.

E' prescritta inoltre la conservazione o il ripristino di materiali ed elementi originari e caratteristici del manufatto. Qualora non sia possibile la conservazione degli elementi originari per il raggiungimento dei requisiti previsti dalle normative vigenti e per l'ottimizzazione del funzionamento idraulico, l'eventuale sostituzione potrà avvenire con elementi che risultino analoghi per forma, materiale e colore, previo parere della CQAP.