Nuovo Circondario Imolese

regolamento urbanistico edilizio
circondario imolese

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI IMOLA

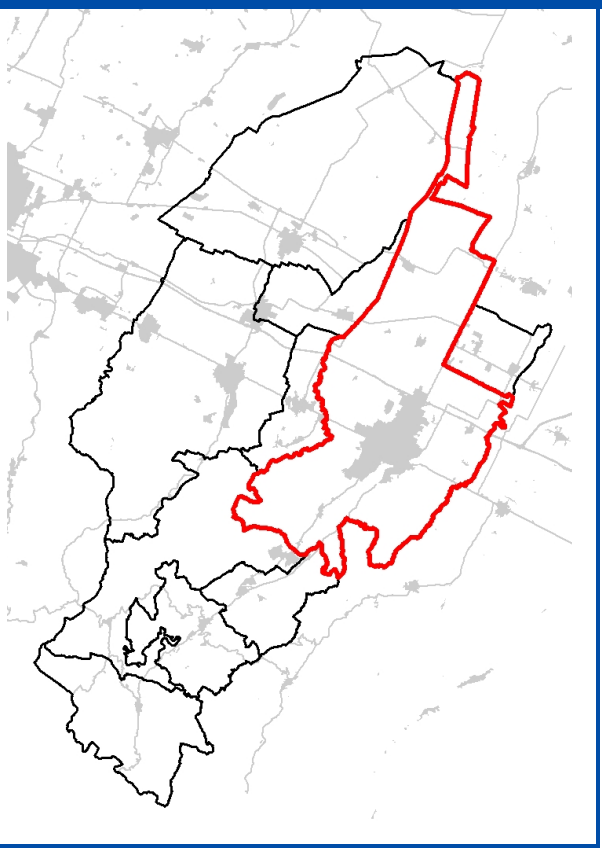
Sindaco	Marzo Panieri
Assessore all'Urbanistica	Michele Zanelli
Dirigente del Servizio	Alessandro Bettio
Adozione	Delibera C.C. n. 41 del 27/03/2013
Approvazione	Delibera C.C. n. 233 del 22/12/2015

RUE

ALLEGATO 2
EDIFICI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE E TESTIMONIALE NEL TERRITORIO URBANIZZATO

TOMO III

AGGIORNATO ALLA VARIANTE 5



ELENCO CRONOLOGICO VARIANTI ALL'**ALLEGATO 2 TOMO III DEL R.U.E. del Comune di Imola**:

VARIANTE 2 al R.U.E.: adozione Del. C.C. n. 26 del 09/02/2017; approvazione Del. C.C. n. 177 del 14/12/2017

VARIANTE 3 al R.U.E.: adozione Del. C.C. n. 77 del 18/06/2019; approvazione Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019

VARIANTE 5 AL R.U.E.: adozione Del. C.C. n. 106 del 29/04/2021; approvazione Del. C.C. n. 94 del 12/05/2022

INDICE

TITOLO 1 - PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ EDILIZIE

Art. 1	CONDIZIONI GENERALI	Pag. 1
Art. 2	IMPIANTI TECNOLOGICI E VOLUMI TECNICI	Pag. 1
Art. 3	TERRAZZI IN FALDA	Pag. 1
Art. 4	SOTTOTETTI	Pag. 1
Art. 5	SOPPALCHI	Pag. 2
Art. 6	PIANI INTERRATI AMMEZZATI E SEMINTERRATI	Pag. 2
Art. 7	UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO	Pag. 2
Art. 8	UNITÀ EDILIZIE APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "RESTAURO SCIENTIFICO"	Pag. 3
SCHEDA 1	**A** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE **An** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE MONOCELLULARE	Pag. 4
SCHEDA 2	**B** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE **Bo** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE **Bn** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE	Pag. 6
SCHEDA 3	**C** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE TRICELLULARE **Co** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE TRICELLULARE **Cn** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE TRICELLULARE	Pag. 9
SCHEDA 4	**D** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE PLURICELLULARE A CORTE **Do** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZ.NE A FRONTE PLURICELLULARE A BLOCCO	Pag. 12
SCHEDA 5	**t** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA **f** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI	Pag. 15
SCHEDA 5 bis	**f***UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI	Pag. 18
SCHEDA 6	**U** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	Pag. 20
SCHEDA 7	**M** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE **MC** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA	Pag. 22
SCHEDA 7 bis	**M*** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Pag. 24
SCHEDA 8	**S** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Pag. 26
SCHEDA 9	**Ko** UNITÀ EDILIZIA OTTOCENTESCA A CAPANNONE	Pag. 28
SCHEDA 10	**Uo** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA **Un** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	Pag. 30
SCHEDA 11	**Mo** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE **MCo** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE COMPLESSA **Mn** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	Pag. 32
SCHEDA 12	**So** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE OTTOCENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO **Sn** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Pag. 34
SCHEDA 12 bis	**Snf***UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Pag. 36
SCHEDA 13	**T** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA TRASFORMATA	Pag. 38
SCHEDA 13 bis	**T***UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA TRASFORMATA	Pag. 40
SCHEDA 14	**Dn** UNITÀ EDILIZIA SPECIALE DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A BLOCCO	Pag. 42
SCHEDA 15	**Nit** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE	Pag. 45
SCHEDA 15 bis	**Nit** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE DA TRASFORMARE	Pag. 47
SCHEDA 16	**Nrs** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE O SOSTITUZIONE	Pag. 49
SCHEDA 17	**Kn** UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA A CAPANNONE	Pag. 50
SCHEDA 18	**E** UNITÀ EDILIZIA ETEROGENEA	Pag. 52
SCHEDA 18 bis	**E*** UNITA' EDILIZIA ETEROGENEA	Pag. 53
SCHEDA 19	**na** ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO	Pag. 54
SCHEDA 20	**nc** MANUFATTO EDILIZIO NON CODIFICABILE	Pag. 55
SCHEDA 21	**VE** UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA EXTRAURBANA	Pag. 56
SCHEDA 22	**ms** MANUFATTI EDILIZI SINGOLI	Pag. 59
SCHEDA 23	UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO	Pag. 60

TITOLO 1
PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ EDILIZIE

Art. 1 - CONDIZIONI GENERALI

1. La disciplina e prescrizioni contenute negli articoli seguenti e nelle successive schede si integrano con i contenuti del Titolo 3 del Tomo III Sezione Intercomunale, relativi al sistema insediativo storico. In caso di contrasto tra le norme, prevale la disciplina di cui al presente allegato.
2. Le Unità Edilizie o parti di esse soggette a "Restauro Scientifico (RS)" sono individuate nella Tavola 2 del RUE con apposito perimetro richiamato nella relativa legenda. Per tali Unità Edilizie si applicano le norme della categoria d'intervento RS Restauro Scientifico, come definite al Titolo 2 del Tomo I Sezione Intercomunale, che prevalgono rispetto a quelle contenute nelle singole schede tipologiche.

Art. 2 - IMPIANTI TECNOLOGICI E VOLUMI TECNICI

1. Sono consentite la manutenzione, la sostituzione e la nuova installazione di:
   - impianti tecnologici installati preferibilmente nelle corti e nei cortili non caratterizzati;
   - servizi interni quali bagni e cucine;
   - sistemi e/o impianti per consentire la mobilità dei disabili;
2. I volumi tecnici degli impianti di condizionamento e di climatizzazione, devono essere, di norma, contenuti all'interno degli edifici.

Art. 3 – TERRAZZI IN FALDA

1. È consentita la realizzazione di terrazzi nelle falde dei tetti escluso negli edifici soggetti a "Restauro Scientifico (RS)" e/o appartenenti alla tipologia "Ve", a condizione che:
   - negli edifici prospicienti piazze o vie di larghe dimensioni, o dove la loro presenza è visibile, siano realizzati esclusivamente nelle falde interne prospicienti le aree cortilive;
   - la superficie del terrazzo sia minore di 10 mq e minore del 20% della superficie sottotetto coperta dalla falda di pertinenza dell'unità immobiliare;
   - ogni lato del terrazzo deve distare almeno m 1,50 dalle linee di colmo e dai confini delle altre Unità Edilizie; la distanza dalla linea di gronda non deve essere inferiore a m 1,50 e deve consentire la realizzazione di un parapetto, mai sporgente dal manto di copertura, e con una altezza non inferiore a m 1,10;
   - la distanza tra terrazzi realizzati sulla stessa falda sia maggiore di m 4,00;
   - siano privi di coperture. Sono ammessi pergolati o tendaggi purché non alterino la configurazione originaria della falda nè creino un contrasto nel disegno, nella forma o nel colore; sono vietate strutture in alluminio anodizzato;

Art. 4 - SOTTOTETTI

1. Sono ammessi interventi volti ad adattarli a fini abitativi, anche come unità funzionali autonome, a condizione che:
   - non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; è consentita solo la realizzazione di aperture a filo falda e di terrazzi in falda;
   - nell'attivare un'utilizzazione abitativa, l'altezza media dei locali, calcolata escludendo dal computo le parti aventi altezza inferiore a m 1,50, non sia inferiore a m 2,40 per i locali abitabili e a m 2,20 per locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e similari;

- sia garantita una superficie ventilante mediante finestre in falda; queste devono avere dimensioni non superiori a mq 2,00 ciascuna e il rapporto illuminante e ventilante non deve essere inferiore a 1/16 della superficie abitabile; nei sottotetti dove vengono ricavate unità immobiliari indipendenti (quando non siano espansioni di unità immobiliari ubicate ai piani sottostanti) il rapporto illuminante deve essere pari a 1/8 della S.U. ricavabile per il 75% in falda e per il 25% a parete, quest'ultimo ottenibile anche attraverso l'utilizzo di terrazzi in falda.

Art. 5 - SOPPALCHI

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

Art. 6 – PIANI INTERRATI AMMEZZATI E SEMINTERRATI

aggiornato a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

1. In tutte le Unità Edilizie sono ammessi gli interventi di MO, MS, RS, RRC, RT dei piani interrati e seminterrati esistenti.
2. In tutte le Unità Edilizie è ammesso l'ampliamento dei piani interrati e la realizzazione di nuovi piani interrati, solo per ricavare garages e cantine legati da vincolo pertinenziale alle Unità Edilizie di riferimento.
3. In tutte le Unità Edilizie, nei piani ammezzati direttamente connessi al piano terra, sono ammessi gli stessi usi previsti ed attivati al piano terra, purché vengano rispettati i requisiti di altezza ed illumino/ventilanti previsti per gli specifici usi e venga garantito l'accesso in sicurezza.
4. I piani interrati e seminterrati esistenti possono essere utilizzabili come ampliamenti delle utilizzazioni attivate o attivabili ai piani superiori, o come servizi degli stessi piani superiori, a condizione che:
   - l'altezza media dei locali adibibili all'ampliamento delle attività dei piani superiori, sia pari a m 2,40 e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari a m 2,20;
   - i piani seminterrati e interrati possono essere destinati ad ampliamenti delle attività dei piani superiori, purchè in presenza di un accesso indipendente direttamente dal suolo pubblico, in un vano al piano terra di superficie non inferiore a mq 25; le attività direzionali ed erogazione di servizi, fermo restando il limite di mq 25, potranno avere accesso anche da androni o cortili interni di proprietà privata.

Art. 7– UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO

1. Oltre a quanto previsto all'art.3.4.6 Tomo III sezione intercomunale, nelle unità di spazio scoperto di pertinenza delle unità edilizie è consentita l'installazione di:
   - impianti per la mobilità dei disabili,
   - ascensori e montacarichi, nel rispetto degli elementi architettonici e delle alberature esistenti;
   - elementi di arredo quali gazebi e pergolati, alle condizioni di cui all'art. 3.2.2;
   - piccole tettoie (max 20% dell'area scoperta e comunque non superiori a mq 10,00), realizzati con materiali tradizionali (legno, ferro, vetro);
   - attrezzature per il gioco esclusivamente se amovibili.

Art. 8 - UNITÀ EDILIZIE APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "RESTAURO SCIENTIFICO"

1. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle proprie caratteristiche.
2. Le unità edilizie o parti di esse soggette a restauro scientifico sono individuate nella tavola 2a del RUE con apposito perimetro indicato nella relativa legenda.
3. Per tali unità edilizie si applicano le seguenti norme che prevalgono rispetto a quelle contenute nella singole schede tipologiche.
4. Il tipo di intervento, tendente al ripristino dei valori originali evitando ogni alterazione, prevede:
   - il restauro degli aspetti architettonici, o il ripristino delle parti alterate, con:
   - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
   - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
   - la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio crollate o demolite;
   - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
   - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi come le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
   - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione, o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
     - murature portanti sia interne che esterne;
     - solai e volte;
     - scale;
     - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
   - inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
   - eliminazione delle superfetazioni senza recupero della volumetria.

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

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO A

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

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

TIPO An

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria d'intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

cellula specializzata nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   FUNZIONI RESIDENZIALI

   a1) Residenza ordinaria;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra**:

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b4) Artigianato di servizio;

   b5) Artigianato laboratoriale.

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

aggiornata a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO B

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

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

TIPO Bo

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

TIPO Bn

Elemento di schiera a fronte bicellulare caratterizzato da:
a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;

c) altezza di edificazione da due a tre piani;
d) composizione del prospetto articolata in 2 allineamenti verticali di finestre dei quali uno comprendente la porta;
e) modello di aggregazione seriale lineare, talvolta doppio, con il solo affaccio frontale libero;
f) frequente presenza di un corpo di fabbrica, originariamente destinato a servizi, separato dall'edificio principale dalla corte interna, accessibile direttamente da quest'ultima.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria d'intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani:**

FUNZIONI RESIDENZIALI

a1) Residenza ordinaria;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:

f2) Ostelli.

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra:**

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale.

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita.

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

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)
aggiornata a seguito della Variante 5 (Del C.C. n. 94 del 12/05/2022)

Parte I - Descrizione

TIPO C

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

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

TIPO Co

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

TIPO Cn

Elemento di schiera a fronte tricellulare caratterizzato da:
a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a due cellule;

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria d'intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:
   FUNZIONI RESIDENZIALI
   a1) Residenza ordinaria;
   a2) Residenze collettive o specialistiche;
   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA
   b1) Esercizi commerciali di vicinato, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive turistiche e di spettacolo
b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
f2) Ostelli;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*
c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra:**

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA
b4) Artigianato di servizio;
b5) Artigianato laboratoriale;
b7) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività ricreative e di spettacolo;
b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

3. A condizione che sia interessato l'**intero edificio:**

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

Scheda 4	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE PLURICELLULARE A CORTE	D
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE PLURICELLULARE A BLOCCO	Do

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO D

Tipo a fronte pluricellulare caratterizzato da:

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

TIPO Do

Tipo a fronte pluricellulare a blocco caratterizzato da:

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria d'intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

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

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   FUNZIONI RESIDENZIALI

   a1) Residenza ordinaria;

   a2) Residenze collettive o specialistiche.

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b6) Attività d'interese privatistico *limitate ad* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne e residenze sanitarie-assistenziali;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   b11) Attività socio-assistenziali;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

   c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

   c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra:**

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b7) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività ricreative e di spettacolo;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

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

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b6) Attività d'interese privatistico *limitate ad* attività di istruzione e a attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

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

aggiornata a seguito della Variante 2 (Del. C.C. n.177 del 14/12/2017)
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO t

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

TIPO f

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

8. Spostamenti dei **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purché non interferiscano con le finestrature e con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   FUNZIONI RESIDENZIALI

   a1) Residenza ordinaria;

   a2) Residenze collettive o specialistiche.

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b4) Artigianato di servizio;

   b5) Artigianato laboratoriale;

   b6) Attività d'interese privatistico *limitate ad* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne e residenze sanitarie-assistenziali;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   b11) Attività socio-assistenziali;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato:

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

   b7) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività ricreative e di spettacolo;

   b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

   c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

   c5) Cliniche e ambulatori veterinari *limitato a* ambulatori veterinari

   FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

   d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività di istruzione;

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

Scheda 5bis	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI	f*

Parte I - Descrizione

TIPO f*

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

Scheda 6	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA UNITARIA	U

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

   b6) Attività d'interesse privatistico limitate ad attività religiose, ad attività associative inoltre ad attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b7) Attività d'interesse privatistico limitate a attività di interesse privatistico ricreativo e di spettacolo;

   b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g1.5) Luoghi di culto;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.5) Luoghi di culto.

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

FUNZIONI RESIDENZIALI
- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali limitate a centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO M

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

TIPO MC

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

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

RESIDENZA

a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b6) Attività d'interese privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato:

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

Scheda 7 bis	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE A STRUTTURA MODULARE	M*

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO M*

È caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei conventi e negli ospedali che ha subito trasformazioni in epoche recenti, ma in cui le tracce dell'antica struttura sono riconoscibili e conservabili.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;
b6) Attività d'interese privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
b11) Attività socio-assistenziali;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
g2.4) Attività culturali sociali e politiche.
g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali.

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

RESIDENZA
a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

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

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b1) Esercizi commerciali di vicinato:
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
b5) Artigianato laboratoriale.

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

Scheda 8	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PREOTTOCENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	S

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani:**

   RESIDENZA

   a1) Residenze ordinaria;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato;

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
b4) Artigianato di servizio;
b5) Artigianato laboratoriale;
b6) Attività d'interese privatistico *limitate ad* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.3) Pubblica Amministrazione;
g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
g2.3) Pubblica Amministrazione;
g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b6) Attività d'interesse privatistico culturali, *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.

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

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
f2) Ostelli.

Scheda 9	
UNITÀ EDILIZIA OTTOCENTESCA A CAPANNONE	Ko

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

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

   RESIDENZA

   a2) Residenze collettive o specialistiche;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b6) Attività d'interesse privatistico *limitate ad attività* religiose, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

b7) Attività d'interesse privatistico *limitate a* teatri, cinematografi e impianti coperti per la pratica sportiva;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente a* magazzini e attività espositive senza vendita.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.5) Luoghi di culto;

g2.5) Luoghi di culto.

2. A **tutti i piani**:

RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato:

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose;

b7) Attività di interesse privatistico *limitate a* attività ricreative e di spettacolo;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;

b9) Sale giochi e assimilabili;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO Uo

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

TIPO Un

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

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

Parte III - Usi ammessi

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b6) Attività d'interesse privatistico *limitate* ad attività religiose, ad attività associative inoltre ad attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b7) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività ricreative e di spettacolo;

   b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g1.5) Luoghi di culto;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.5) Luoghi di culto.

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

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   a2) Residenze collettive o specialistiche;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b6) Attività d'interesse privatistico culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO Mo

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

TIPO MCo

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

TIPO Mn

Unità edilizia speciale, novecentesca originaria o risultante da processi di ristruttura-zione, caratterizzata da una struttura a vani paritetici, più raramente anche gerarchiz-zati, come negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle scuole. Rappresenta un docu-mento della cultura architettonica novecentesca rivolta alla realizzazione di edifici speciali.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali). Mantenimento dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani. È ammesso il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con esclusione di ogni trasformazione che, comportando variazioni ulteriori, ne impedisca la riconoscibilità.
5. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà.

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

Parte III - Usi ammessi

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

   RESIDENZA
   a2) Residenze collettive o specialistiche;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
   b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività culturali e di istruzione inoltre attività associative politiche, religiose e culturali;
   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
   b11) Attività socio-assistenziali.

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
   f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
   f2) Ostelli;

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
   g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
   g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.
   g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
   b1) Esercizi commerciali di vicinato:
   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   b4) Artigianato di servizio;
   b5) Artigianato laboratoriale;
   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
   d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

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

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO So

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

TIPO Sn

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato;
   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
   b4) Artigianato di servizio;
   b5) Artigianato laboratoriale;
   b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose;
   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
   c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;
   c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

   FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

   d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

   b6) Attività d'interesse privatistico culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi.

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

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

   f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
   f2) Ostelli.

Scheda 12bis	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE NOVECENTESCA AD IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Sn*

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

TIPO Sn*

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:
   Possono essere destinati 100 mq della Set a residenza ordinaria, nel limite massimo di una unità immobiliare;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

b7) Attività d'interesse privatistico per attività ricreative e di spettacolo quali*:*

- teatri e cinematografi;
- locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* poliambulatori, ambulatori e centro di primo soccorso;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c1) Attività direzionali, assicurative , finanziarie;

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitate a* medie strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitate a* medie strutture di vendita;

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

Scheda 13	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA TRASFORMATA	T

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   a2) Residenze collettice o specialistiche *limitate a* ospizi e case di riposo;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato:

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

   b6) Attività d'interesse privatistico culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

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

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

   f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

   f2) Ostelli.

Scheda 13bis	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE PRENOVECENTESCA TRASFORMATA	T*

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

1. Conservazione o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, con possibilità di ripristinare le aree coperte originarie anche con materiali non tradizionali.
2. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. È richiesto il mantenimento dell'**impianto distributivo** esistente, diverso da quello originario per successive alterazioni, con possibilità di trasformazioni che ne consentano la riconoscibilità.
5. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale; eventuali suddivisioni di vani caratterizzati da tali elementi, sono ammesse a condizione che sia leggibile la loro unitarietà.
6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** esterni e interni; sono ammesse modifiche a condizione che non venga alterata l'unitarietà e sui prospetti esterni sia conservata la partizione originaria delle aperture.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne**, **volte**, **scale**, **tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrature o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili con possibilità di inserimento di soppalchi eccetto nel complesso dell'Ex- Macello nel corpo che si affaccia sulla via Selice.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato:

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;
b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato* a medie strutture di vendita;
c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato* a medie strutture di vendita;
c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;
g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;
g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

Scheda 14	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A BLOCCO	Dn

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

Tipo a blocco caratterizzato da:

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   a2) Residenze collettive o specialistiche;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   b11) Attività socio-assistenziali;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra**:

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b1) Esercizi commerciali di vicinato:

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

   b4) Artigianato di servizio;

   b5) Artigianato laboratoriale

   b7) Attività d'interesse privatistico ricreative e di spettacolo *limitate a* locali di spettacolo e sale di ritrovo;

   b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

   c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

   FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

   d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita.

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b6) Attività d'interesse privatistico *limitatamente* ad attività di istruzione;

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c1) Attività direzionali *limitate a*: uffici aperti al pubblico e uffici giudiziari;

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

   f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

   f2) Ostelli.

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
g1.3) Pubblica Amministrazione;
g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;
g2.3) Pubblica Amministrazione.

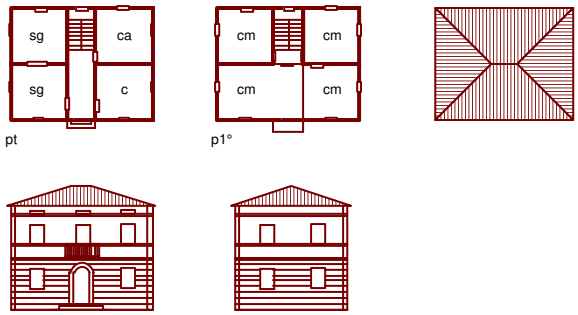
Scheda 15	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE	Nit

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

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

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



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a2) Residenza ordinaria;

   a3) Residenze collettive o specialistiche;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a:* poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra**:

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione.

   E' ammesso l'uso b2) anche ai piani superiori se esistente alla data di adozione del PRG previgente.

3. Nell'intera unità edilizia a **tutti i piani**, ove ciascuno abbia **superficie superiore a 200 mq**, e a condizione che la medesima utilizzazione interessi **l'intera unità edilizia**:

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

   f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

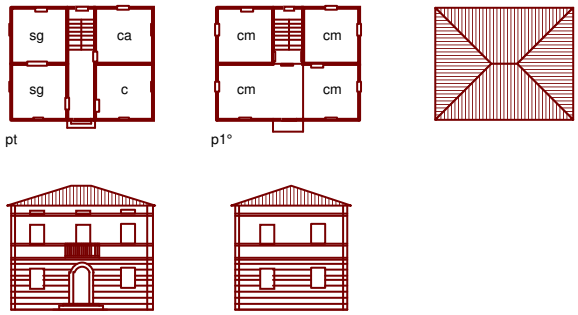
   f2) Ostelli.

Scheda 15 bis	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE DATRASFORMARE	Nit*

inserita a seguito della Variante 5 (Del. C.C. n. 94 del 12/05/2029)

Parte I - Descrizione

Le caratteristiche strutturali, distributive, compositive e insediative, costituiscono la testimonianza di uno specifico periodo storico, in cui permangono aspetti ed elementi di interesse storico.
Schemi grafici di esempio di unità edilizia di base novecentesca di interesse storico testimoniale:



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Conservazione e/o ripristino del sistema degli **spazi liberi** esterni e delle caratteristiche dimensionali e formali, essendo prescritti il mantenimento o la ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate e scoperte).
2. Ampliamento del **volume** mediante innalzamento della quota del tetto e del manto di copertura per non oltre 1,40 m.
3. Realizzazione di **piani interrati**.
4. Inserimento di volumi tecnici per il superamento di barriere architettoniche e per la prevenzione incendi.
5. Conservazione dell'**impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia (androni, corridoi e scale principali), ove sia di interesse storico-testimoniale.
6. Conservazione e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
7. Conservazione e/o ripristino dei **fronti**; sono ammesse modifiche salvaguardando l'unitarietà dei prospetti. E' ammesso l'inserimento di nuove aperture, garantendo l'unitarietà dei prospetti.
8. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrature o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
9. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
10. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli.

Scheda 16	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE O SOSTITUZIONE	Nrs

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia RE"]

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

Parte III - Usi ammessi

Tutti quelli ricadenti nelle classi seguenti qualora compatibili con la caratteristiche dell'unità edilizia:

RESIDENZA

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

DOTAZIONE E INFRASTRUTTURE

Scheda 17	
UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA A CAPANNONE	Kn

aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia RE"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato:
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
b4) Artigianato di servizio;
b5) Artigianato laboratoriale;
b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose;
b7) Attività d'interesse privatistico ricreative *limitate a*:

- locali di spettacolo, sala di ritrovo;
- locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

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

RESIDENZA

a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

b6) Attività d'interesse privatistico religiose e culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, di spettacolo, turistiche *limitate a:*

- teatri e cinematografi;
- locali di spettacolo, sala di ritrovo;
- impianti coperti per la pratica sportiva;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato* a medie strutture di vendita;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato* a medie strutture di vendita;

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente a* magazzini.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.5) Luoghi di culto;

g2.5) Luoghi di culto.

Scheda 18	
UNITÀ EDILIZIA ETEROGENEA	E

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia RE"]

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

Parte III - Usi ammessi

Tutti quelli ricadenti nelle classi seguenti qualora compatibili con la caratteristiche dell'unità edilizia:

RESIDENZA

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

DOTAZIONE E INFRASTRUTTURE

Scheda 18 bis	
UNITÀ EDILIZIA ETEROGENEA	E*

Parte I - Descrizione

Realizzata nella seconda metà del '900, si inserisce con caratteristiche architettoniche e/o dimensionali sostanzialmente diverse nel tessuto urbano circostante; presenta interesse architettonico e/o testimoniale.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia RE"]

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

Parte III - Usi ammessi

Tutti quelli ricadenti nelle classi seguenti qualora compatibili con la caratteristiche dell'unità edilizia:

RESIDENZA

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

DOTAZIONE E INFRASTRUTTURE

Scheda 19	
ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO	na

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

Parte III - Usi ammessi

1. Qualora l'elemento edilizio possa godere di piena autonomia relazionale e funzionale, sono ammessi tutti gli usi ricadenti nelle classi seguenti qualora compatibili con la caratteristiche dell'unità edilizia:

   RESIDENZA

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

   DOTAZIONE E INFRASTRUTTURE.

2. Qualora l'elemento edilizio non sia autonomo, sono ammessi usi analoghi, di servizio e/o complementari a quelli ammessi per l'unità edilizia di riferimento.

Scheda 20	
MANUFATTO EDILIZIO NON CODIFICABILE	nc

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Manutenzione straordinaria MS"]

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

Parte III - Usi ammessi

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

Scheda 21	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA EXTRAURBANA	VE

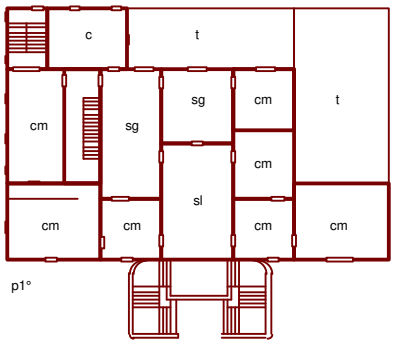
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

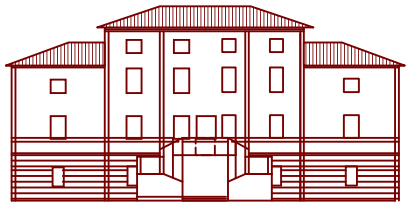
Parte I - Descrizione

Tipo edilizio caratterizzato da:

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

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





Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo RRC"]

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

6. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti**, ed in particolare della configurazione del prospetto frontale, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'unità edilizia interessata. Possibilità di modifiche del numero, delle posizioni, delle dimensioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
7. Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, utilizzando materiali tradizionali o equivalenti, dei seguenti elementi se originari: **murature portanti interne** ed **esterne**, **volte**, **scale**, **tetto** con ripristino del manto di copertura; per volte e tetti sono mantenute le quote, per le murature portanti la posizione.
8. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfetazioni** quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso

Parte III - Usi ammessi

1. A **tutti i piani**:

   RESIDENZA

   a1) Residenza ordinaria;

   a2) Residenze collettive o specialistiche;

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

   b6) Attività d'interese privatistico *limitate a* attività associative culturali, politiche e religiose, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a:* ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;

   b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

   b11) Attività socio-assistenziali.

   FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.

   FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

   e1) Residenza dello IAP;

   e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti).

   DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

   g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

   g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

   g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra**:

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

   b7) Attività d'interesse privatistico ricreative *limitate a* locali di spettacolo, sale di ritrovo;

   b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

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

   FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

   b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* istruzione;

   STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

   f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

Scheda 22	
MANUFATTI EDILIZI SINGOLI	ms

Parte I - Descrizione

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro scientifico RS"]

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

Scheda 23

UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO

PARCHI E GIARDINI

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio interessata, modifica dell'assetto dell'area secondo un progetto di opera pubblica in caso di riqualificazione.
2. Conservazione o ripristino delle partizioni geometriche degli spazi verdi, e del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, quando si tratti di parchi o giardini disegnati; mantenimento e consolidamento delle funzioni esistenti quali aree ristoro, per attività ludiche e introduzione di arredi urbani, piste ciclopedonali, parcheggi pubblici scoperti, chioschi per attività temporanee, monumenti ed altre opere commemorative, spazi per attività sportive.
3. Salvaguardia della vegetazione esistente e della sua evoluzione.
4. Sostituzione, se necessaria, della vegetazione esistente orientata verso specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso, mediante il mantenimento e/o recupero delle specie originarie.
5. Piantumazione di nuova vegetazione con specie adatte alla zona pedoclimatica e al contesto paesaggistico di riferimento.

CHIOSTRI, CORTI E CORTILI CON IMPIANTO PROGETTATO

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni.
2. Conservazione o ripristino della pavimentazione esistente, se originaria, o sostituzione e/o completamento della stessa utilizzando materiali originari o tipici della tradizione edilizia locale.
3. Salvaguardia della vegetazione esistente e della sua evoluzione.
4. Sostituzione, se necessaria, della vegetazione esistente orientata verso specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso, mediante il mantenimento e/o recupero delle specie originarie

CORTI, CORTILI E ALTRI SPAZI NON CARATTERIZZATI

1. Sono ammesse trasformazioni compatibili con quelle previste per le unità edilizie connesse.
2. Conservazione o ripristino della pavimentazione esistente, se originaria, o sostituzione e/o completamento della stessa utilizzando materiali tipici della tradizione edilizia locale.
3. Salvaguardia della vegetazione esistente e della sua evoluzione.
4. Piantumazione di nuova vegetazione con specie adatte alla zona pedoclimatica e al contesto paesaggistico di riferimento.