

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

COMUNE DI IMOLA

Commissario Prefettizio

(Decreto Prefettura di Bologna n.
117357 del 19/11/2019)

Nicola Izzo

Segretario Comunale

Andrea Fanti

Dirigente del Servizio

Andrea Fanti

Adozione

Delibera C.C. n. 77 del 18/06/2019

Approvazione

Delibera Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019

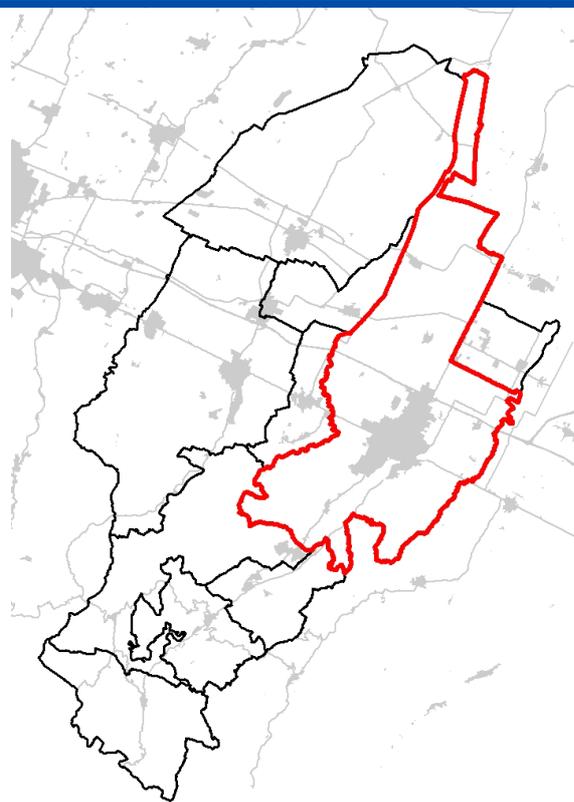
RUE

ALLEGATO 3
EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE
STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE
DEL TERRITORIO RURALE

TOMO

III

AGGIORNATO ALLA VARIANTE 3



ELENCO CRONOLOGICO VARIANTI ALL'ALLEGATO 3 TOMO III DEL R.U.E. del Comune di Imola:

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

INDICE

TITOLO 1 - PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE

Art. 1	CONDIZIONI GENERALI	Pag. 1
Art. 2	IMPIANTI TECNOLOGICI E VOLUMI TECNICI	Pag. 1
Art. 3	STRUTTURE	Pag. 1
Art. 4	SOTTOTETTI	Pag. 2
Art. 5	SOPPALCHI	Pag. 2
Art. 6	INTERRATI E SEMINTERRATI	Pag. 2
Art. 7	SUDDIVISIONE CORTE RURALE	Pag. 2
Art. 8	PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO	Pag. 3
Art. 9	RECUPERO EDIFICI CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI FUNZIONALITÀ	Pag. 3
SCHEDA 1	BR UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE RURALE A FRONTE BICELLULARE.....	Pag. 4
SCHEDA 2	CR UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE RURALE A FRONTE TRICELLULARE	Pag. 7
SCHEDA 3	DR UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE RURALE A FRONTE PLURICELLULARE	Pag. 11
SCHEDA 4	KR UNITÀ EDILIZIA SPECIALE RURALE A CAPANNONE	Pag. 14
SCHEDA 5	AKR UNITÀ EDILIZIA SPECIALE RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE MONOCELLULARE	Pag. 20
SCHEDA 6	BKR UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE BICELLULARE	Pag. 25
SCHEDA 7	CKR UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE TRICELLULARE	Pag. 33
SCHEDA 8	DKR UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE PLURICELLULARE.....	Pag. 38
SCHEDA 9	NAR ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO RURALE	Pag. 44
SCHEDA 10	VE UNITÀ EDILIZIA RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA EXTRAURBANA	Pag. 48
SCHEDA 11	NAE ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO EXTRAURBANO	Pag. 50
SCHEDA 12	Nih UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE.....	Pag. 52
SCHEDA 13	UE UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA UNITARIA EXTRAURBANA	Pag. 54
SCHEDA 14	ME UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA MODULARE EXTRAURBANA	Pag. 57
SCHEDA 15	SE UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO EXTRAURBANA	Pag. 59
	TE UNITÀ EDILIZIA SPECIALE TRASFORMATA EXTRAURBANA	
SCHEDA 16	Nis UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Pag. 61
SCHEDA 17	ms MANUFATTI EDILIZI SINGOLI	Pag. 63
SCHEDA 18	UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO.....	Pag. 64

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 Capo 3.4 e del Titolo 4 del Tomo III Sezione Intercomunale, relativi all'edilizia del sistema insediativo storico in territorio rurale. In caso di contrasto tra le norme, prevale la disciplina di cui al presente allegato
2. È prescritta l'eliminazione delle superfetazioni nel caso di interventi edilizi che prevedano opere di restauro e risanamento conservativo e/o mutamento di destinazione d'uso.

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;
 - ascensori e montacarichi interni, purché non compromettano i valori architettonici, le caratteristiche tipologiche e il profilo altimetrico dell'unità edilizia interessata;
 - servizi interni quali bagni e cucine;
 - sistemi e/o impianti per consentire la mobilità dei disabili;
 - scale interne di raccordo tra due piani della medesima Unità Edilizia; tali scale devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi a elementi di architettura d'interni o arredi fissi.

Art. 3 - STRUTTURE

1. Le strutture verticali portanti continue (muri portanti a una o più teste) devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presenti la necessità, con gli stessi materiali costituenti le murature originali. Qualora vengano introdotti nella muratura cerchiature, cordoli, architravi, e simili, in cemento armato od in ferro, tali elementi non possono essere lasciati a vista nei paramenti murari esterni. È vietato l'utilizzo di nuove strutture verticali puntiformi (pilastri in cemento armato) atte a sostituire completamente la funzione portante delle strutture verticali continue (muri) esistenti.
2. Le strutture verticali puntiformi (pilastri) devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presenti la necessità, con gli stessi materiali. Soltanto qualora tali strutture risultino completamente degradate e non recuperabili è ammesso sostituirle completamente utilizzando mattoni pieni in cotto. È ammesso l'uso di materiali nuovi e di tecnologie innovative solamente per gli interventi integrativi necessari al loro consolidamento.
3. Le strutture orizzontali (solai e tetto) devono essere recuperate, ogniqualevolta sia possibile, con elementi portanti lignei, sostituendo gli elementi deteriorati o estranei con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); soltanto qualora tali strutture risultino completamente degradate e non recuperabili è ammesso sostituirle. La sostituzione delle strutture di copertura (tetto) deve inoltre riproporre le orditure nella forma (a due o più falde) e nelle dimensioni originarie, ed utilizzando elementi strutturali in legno.
4. Parimenti vanno recuperate e/o ripristinate nella forma e dimensioni originarie tutte le strutture orizzontali a volta (a botte, a padiglione e a crociera). È ammesso l'uso di materiali nuovi e di tecnologie innovative solamente per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali. Lo sporto di gronda deve essere coerente con le caratteristiche originarie dell'organismo edilizio

(sporto con cornice in cotto o sporto semplice in travetti di legno e tavelle, e simili), non essendo comunque ammessi sporti di gronda in cemento armato e/o con aggetto superiore a 1 m.

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;
 - 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.

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 divisorii preesistenti;
 - la nuova struttura si differenzi, per forma e materiali, dall'ambiente in cui si può inserire, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni o ad un arredo fisso;
 - nel caso di soluzione aperta (che si affaccia sul volume principale) l'altezza tra pavimento e soffitto, sia nella zona sovrastante che in quella sottostante il soppalco, non deve essere inferiore a m 2,40 (anche come valore medio), escludendo dal computo le parti aventi altezza inferiore a m 1,80;
 - nel caso di soluzione chiusa, i nuovi vani devono possedere i requisiti di superficie, altezza e rapporto illuminante e ventilante, previsti dal Tomo II del RUE.

Art. 6 - INTERRATI E SEMINTERRATI

1. In tutte le Unità Edilizie sono ammesse la manutenzione, il restauro, il ripristino 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 superfici accessorie alle Unità Edilizie di riferimento.

Art. 7 – SUDDIVISIONE CORTE RURALE

1. La corte rurale individuata nelle singole schede di rilievo non può essere divisa all'interno con recinzioni, siepi od altri elementi divisorii, anche se gli edifici che vi insistono appartengono a diverse proprietà.

Art. 8 - PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO

1. Oltre a quanto previsto all'art. 4.3.6 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;
 - attrezzature per il gioco esclusivamente se amovibili realizzati con materiali tradizionali.
2. Non è ammessa la copertura totale delle unità di spazio scoperto.

Art. 9 – RECUPERO EDIFICI CHE HANNO PERSO I REQUISITI DI FUNZIONALITÀ

1. Per gli edifici che hanno perso i requisiti di funzionalità con evidenti parti crollate e per i quali si ritiene importante mantenere la riconoscibilità del bene storico culturale in quanto presentano caratteristiche tipologiche e formali tipiche delle costruzioni del territorio rurale è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di demolizione e fedele ricostruzione se individuati nella scheda dell'Allegato 4 con apposito simbolo (*).

Scheda 1	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE RURALE A FRONTE BICELLULARE	BR

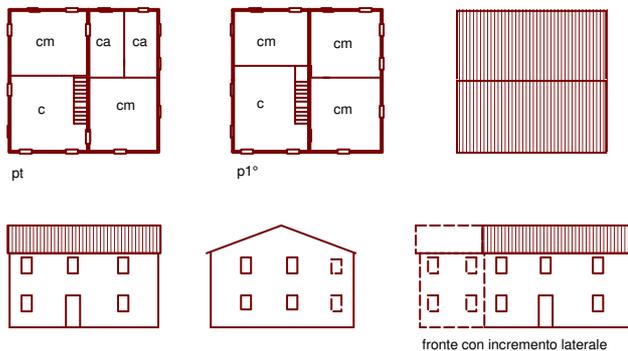
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) scala generalmente a rampa unica ortogonale al fronte in cellula non specializzata;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in tre o quattro allineamenti verticali di finestre, uno dei quali comprendente la porta;
- f) affacci liberi sui quattro lati;
- g) presente anche nella versione ampliata per aggregazione laterale di un ulteriore modulo

Schemi grafici di unità edilizia riconducibile al tipo Br:



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala** 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo.

6. 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.
7. Spostamenti di solai privi di elementi stilistici o decorativi, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
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, indicate nelle schede di rilievo, 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 con *le seguenti limitazioni*:

- per non più di quattro alloggi;
- per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;

a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

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

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;

e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;

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;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali.

2. A tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

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

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

3. 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 pertinenza

f2) Ostelli.

Scheda 2	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE RURALE A FRONTE TRICELLULARE	CR

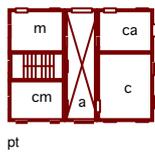
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

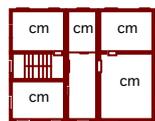
Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) elemento centrale tendenzialmente passante, almeno ad uno dei piani, tra il fronte e il retro;
- e) scala a doppia rampa in cellula specializzata laterale all'elemento passante, generalmente in posizione centrale rispetto al medesimo;
- f) composizione del prospetto articolata in tre/cinque allineamenti verticali di finestre, di cui quello centrale comprendente la porta;
- g) affacci liberi sui quattro lati;

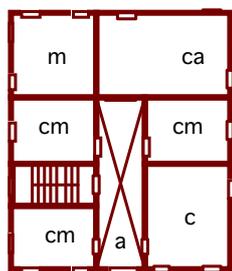
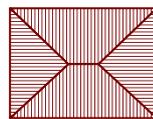
Schemi grafici di unità edilizia riconducibile al tipo Cr:



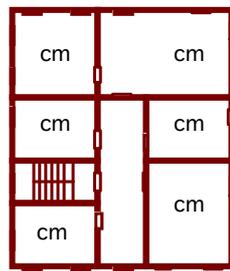
pt



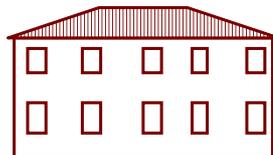
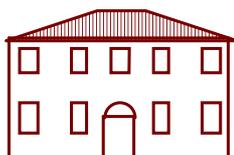
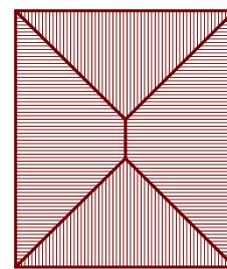
p1°

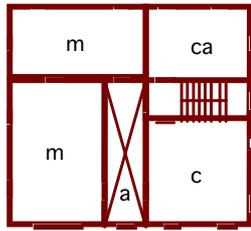


pt

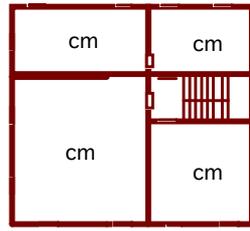


p1°

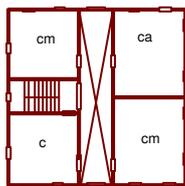
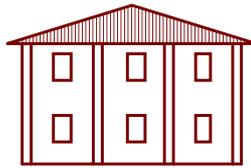
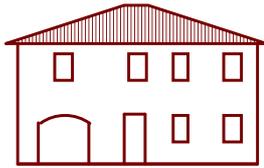
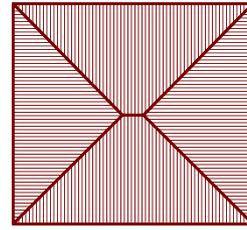




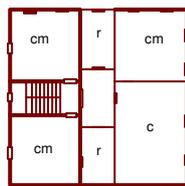
pt



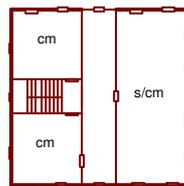
p1°



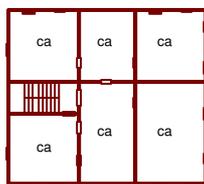
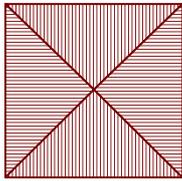
pt



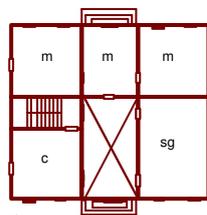
p1°



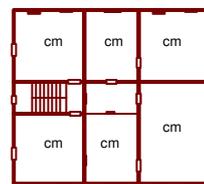
p2°



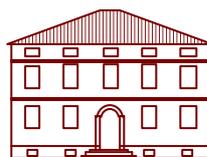
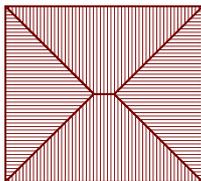
p. semint.



pt



p1° e P2°



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento, ove esistente, della **scala in cellula specializzata**, se rispondente a quella caratteristica del tipo. Mantenimento e/o ripristino dell'**elemento centrale passante** in tutti i piani in cui si presenta, nonché della **cellula a portico d'ingresso** ove presente, e della relativa apertura sul fronte principale di dimensioni carrabili. Tali cellule non possono essere suddivise internamente e non vi si possono collocare nuove scale. Nei casi di realizzazione di più alloggi tali cellule devono svolgere preferibilmente la funzione di ingresso comune e di distribuzione orizzontale. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, anche mediante l'apertura delle finestre tamponate e delle cosiddette "finte finestre".
6. 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.
7. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
8. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
9. Eliminazione delle **superfetazioni**, indicate nelle schede di rilievo, 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 con *le seguenti limitazioni*:
 - per non più di due alloggi per ogni piano;
 - per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;
 - a2) Residenze collettive o specialistiche;
 - FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 - b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;
 - b11) Attività socio-assistenziali;
 - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
 - e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
 - e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
 - 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;
- g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali.

2. A **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **pianoterra**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

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

3. 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 pertinenza
- f2) Ostelli.

Scheda 3	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE RURALE A FRONTE PLURICELLULARE	DR

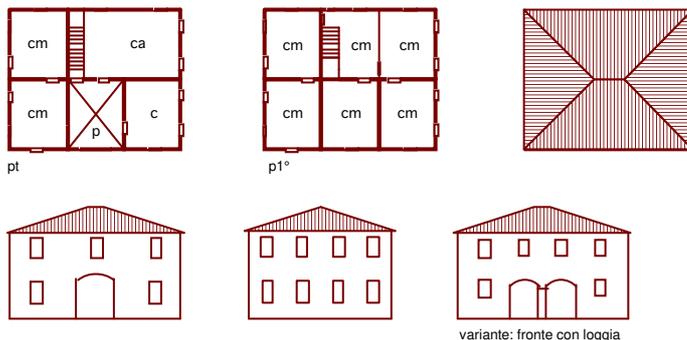
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

Parte I - Descrizione

Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani;
- d) scala a rampa unica generalmente ortogonale al fronte in cellula non specializzata;
- e) composizione del prospetto articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre, di cui quelli centrali comprendenti l'accesso, gerarchizzato dalla frequente presenza di vano aperto o loggia (portico d'ingresso);
- f) affacci liberi sui quattro lati.

Schemi grafici di unità edilizia riconducibile al tipo Dr:



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala** nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. Mantenimento e/o ripristino della **cellula a portico d'ingresso** ove presente, e della relativa apertura sul fronte principale. Tale cellula non può essere suddivisa internamente e non vi si possono collocare nuove scale. Nei casi di realizzazione di più alloggi tale cellula deve svolgere preferibilmente le funzioni di ingresso comune e di distribuzione orizzontale. 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.
4. 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.

5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, anche mediante l'apertura delle finestre tamponate e delle cosiddette "finte finestre".
6. 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.
7. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
8. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
9. Eliminazione delle **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, 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 con *le seguenti limitazioni*:

- per non più di due alloggi;
- per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;

a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

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

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;

e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;

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;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali.

2. A tutti i piani, a condizione che sia interessati il **pianoterra**:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

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

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie;

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

3. 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 pertinenza
- f2) Ostelli.

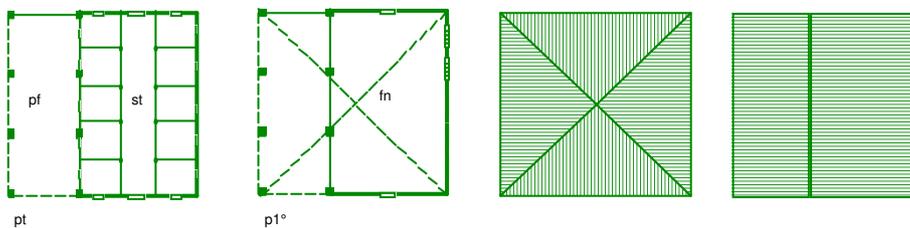
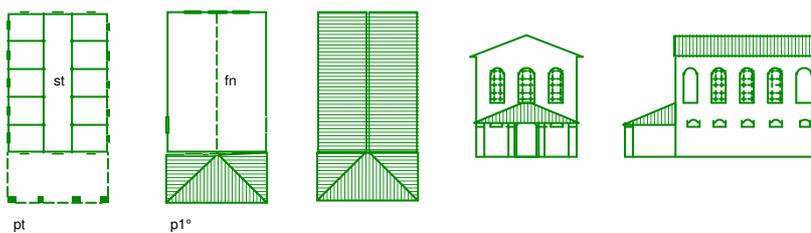
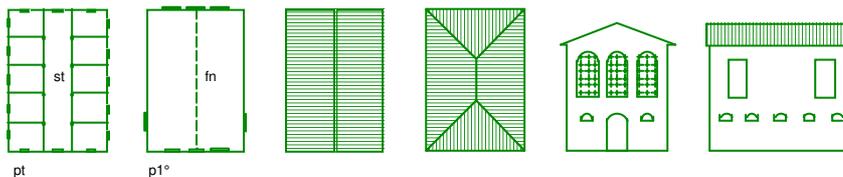
Scheda 4	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE RURALE A CAPANNONE	KR

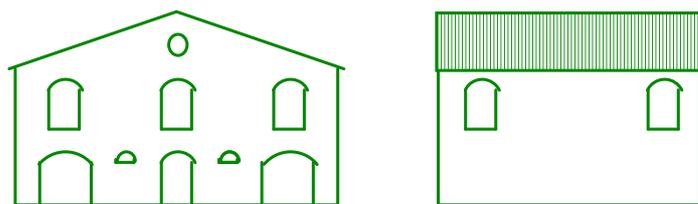
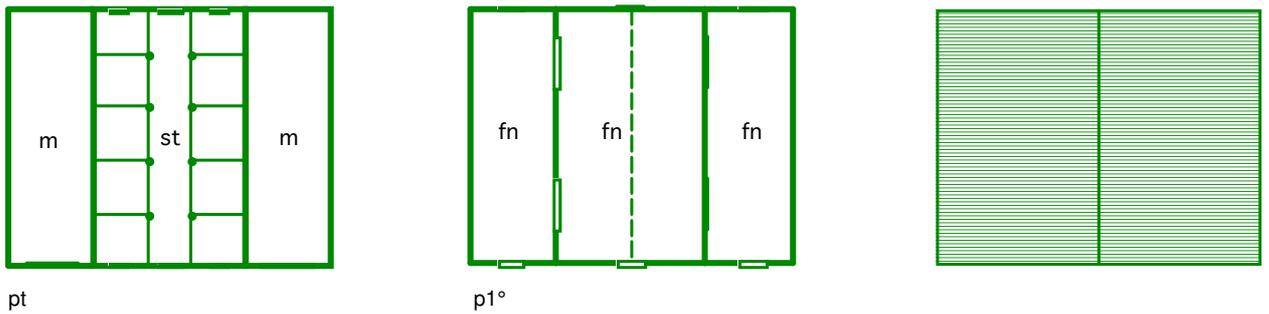
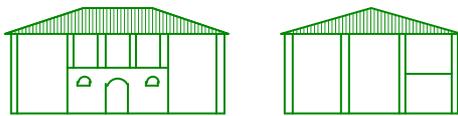
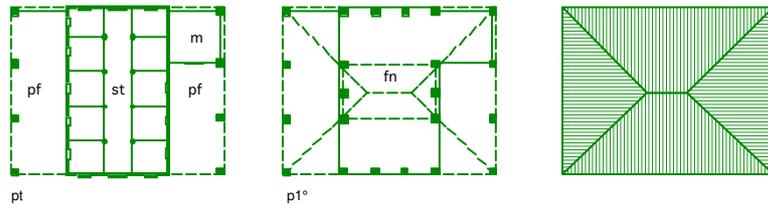
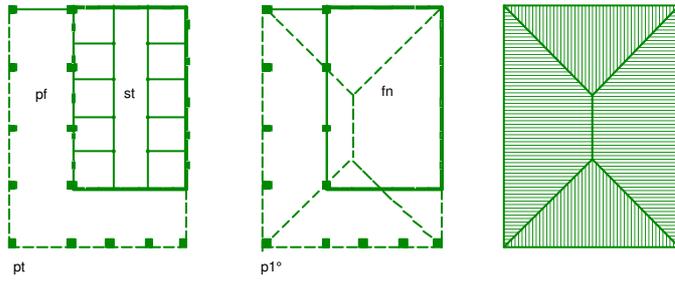
Parte I – Descrizione

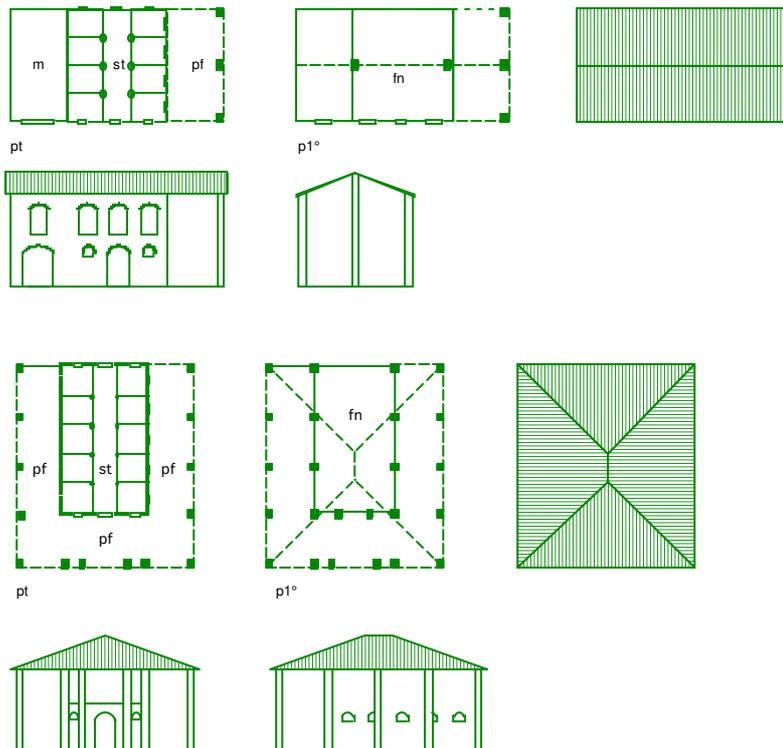
Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula unitaria, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte il fronte di affaccio;
- c) altezza di edificazione generalmente pari a due piani;
- d) composizione del prospetto frontale assiale, caratterizzata da una grande vano d'accesso, centrale rispetto a due allineamenti verticali di aperture (finestre);
- e) composizione dei prospetti laterali caratterizzata da più allineamenti verticali di aperture (finestre);
- f) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
- g) frequente presenza di porticati, almeno originariamente aperti, su uno, o due, o tre lati dell'unità edilizia.

Schemi grafici di unità edilizia riconducibile al tipo Kr:







Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
4. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra originariamente adibito a stalla esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato e, nel loro insieme, devono configurare una composizione coerente con l'articolazione delle aperture del pianoterra.
5. Localizzazione dei servizi interni (**blocchi cucina, impianti tecnologici ed igienico sanitari**) preferibilmente in posizione centrale come indicato negli schemi di seguito riportati.
6. Possibilità di inserimento di nuovi **collegamenti verticali** (scale) realizzati preferibilmente in posizione centrale come indicato negli schemi di seguito riportati.
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. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 7, delle **strutture verticali puntiformi interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.

9. Possibilità di tamponamento, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra originariamente adibiti a stalla**, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - l'inserimento di nuovi solai di piano primo ed il relativo tamponamento perimetrale deve essere realizzato secondo le diverse soluzioni indicate negli schemi grafici di seguito riportati;
 - il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
 - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
 - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale di ogni portico laterale;
 - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
 - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
10. Realizzazione di **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
11. Eliminazione delle **superfetazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. Al **piano terra**:
 - FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
 - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
 - e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
 - e10) Allevamento non intensivo;
 - e11) Allevamento intensivo;
 - e12) Attività di apicoltura.
2. A **tutti i piani**:
 - RESIDENZA
 - a1) Residenza ordinaria, per non più di due alloggi, da realizzarsi come indicato negli schemi di seguito riportati;
 - FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
 - e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti;
 - e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
 - e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;
 - e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
 - e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
 - e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
 - e8) Pet-therapy;
3. A **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **piano terra**:
 - FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA
 - b1) Esercizi commerciali di vicinato;

- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

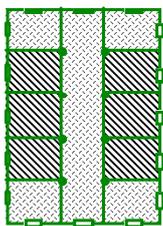
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

INDIRIZZI PER IL RIUTILIZZO:

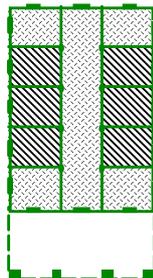
Legenda:

-  Parte di unità edilizia ad originaria funzione stalla - fienile
max. 2 alloggi più servizi
-  Area in cui si devono collocare preferibilmente
i servizi igienici e la distribuzione verticale

Variante 1



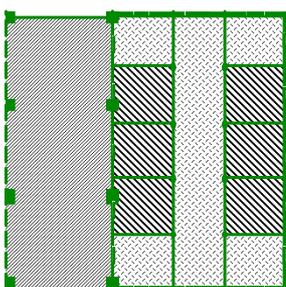
Variante 2



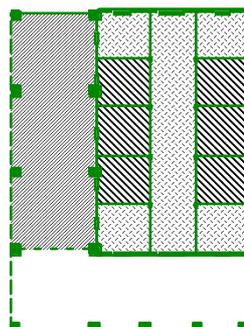
Legenda:

-  Parte di unità edilizia ad originaria funzione stalla - fienile
max. 2 alloggi più servizi
-  Area in cui si devono collocare preferibilmente
i servizi igienici e la distribuzione verticale
-  Portico laterale della stalla eventualmente recuperabile
alle funzioni compatibili

Variante 3



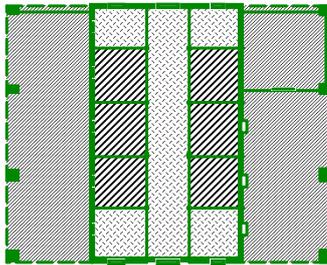
Variante 4



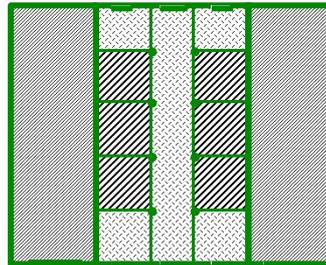
Legenda:

-  Parte di unità edilizia ad originaria funzione stalla - fienile
max. 2 alloggi più servizi
-  Area in cui si devono collocare preferibilmente
i servizi igienici e la distribuzione verticale
-  Portico laterale della stalla eventualmente recuperabile
alle funzioni compatibili

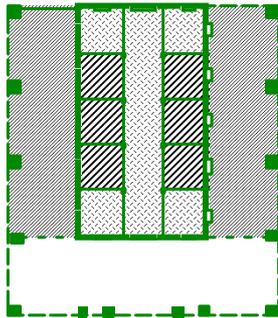
Variante 5



Variante 5a



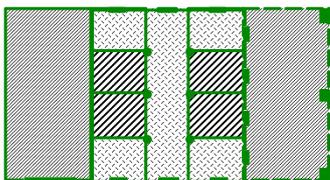
Variante 6



Legenda:

-  Parte di unità edilizia ad originaria funzione stalla-fienile
max 2 alloggi più servizi
-  Area in cui si devono collocare preferibilmente
i servizi igienici e la distribuzione verticale
-  Portico laterale della stalla eventualmente recuperabile
alle funzioni compatibili

Variante 5b



Scheda 5	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE MONOCELLULARE	AKR

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

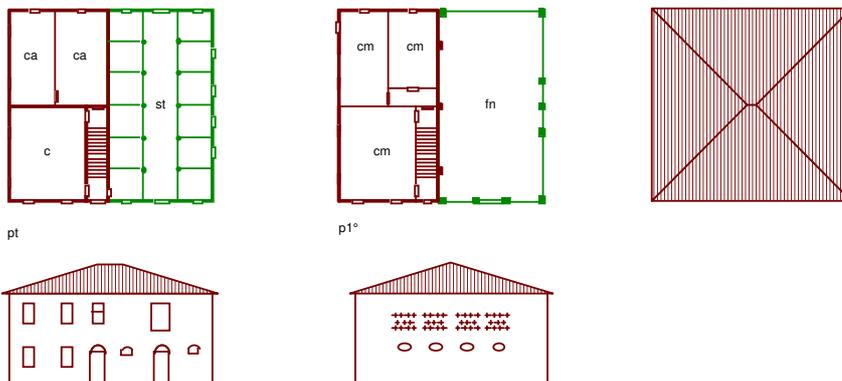
Parte I - Descrizione

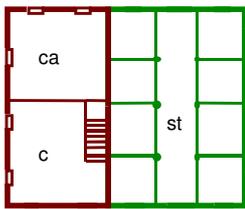
Unità edilizia rurale mista risultante da aggregazione laterale di un'unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare e di un'unità edilizia rurale a capannone.

Tipo edilizio caratterizzato da:

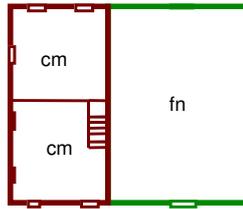
- a) fronte di edificazione residenziale pari a un modulo o cellula, affiancato al fronte di edificazione di un'unità edilizia rurale a capannone;
- b) profondità di edificazione pari a due moduli;
- c) altezza di edificazione pari a due piani;
- d) scala generalmente a rampa unica ortogonale al fronte in cellula non specializzata, attigua all'unità edilizia rurale a capannone;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in due o più allineamenti verticali di finestre e porte per la parte residenziale; assiale, su tre allineamenti verticali, per la parte rurale a capannone; presenza della versione con portico d'ingresso mediano tra la parte residenziale e la parte rurale a capannone;
- f) affacci liberi sui quattro lati;
- g) presente nelle varianti ampliate per ulteriori aggregazioni laterali di moduli residenziali e/o a capannone.

Schemi grafici di unità edilizie riconducibili al tipo AKr:

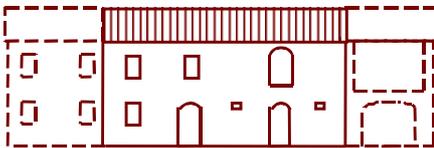
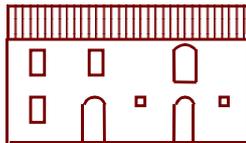
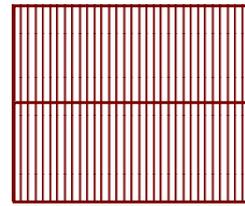




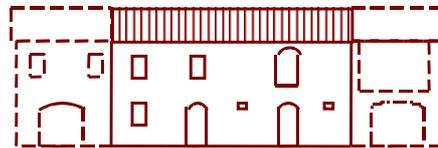
pt



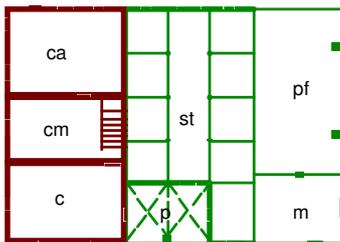
p1°



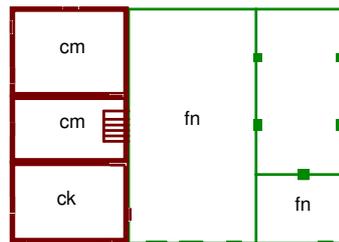
fronte con incrementi laterali



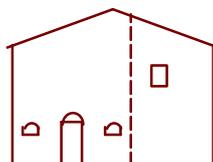
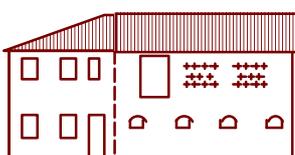
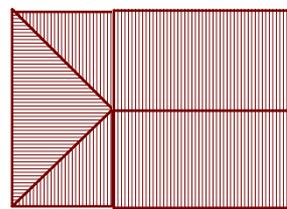
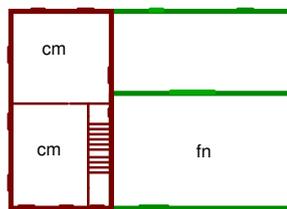
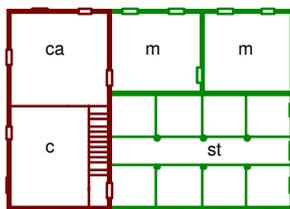
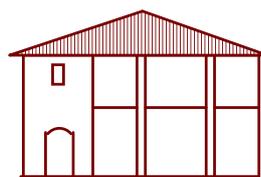
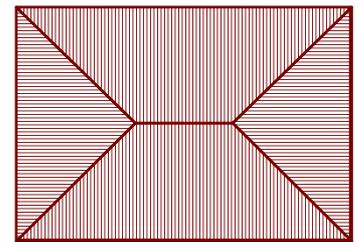
fronte con incrementi laterali



pt



p1°



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala della parte residenziale** 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra della parte a capannone, originariamente adibito a stalla, esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, originariamente adibito a fienile; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato.
6. 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.
7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
8. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 6, delle **strutture verticali puntiformi interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.
9. Possibilità di tamponamento, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra della parte speciale**, originariamente adibiti a stalla, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
 - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
 - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nella parte residenziale dello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale;
 - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
 - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
10. Inserimento di scale interne e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi;
11. Suddivisione e/o accorpamento delle unità immobiliari nel rispetto dei commi precedenti.
12. Eliminazione delle **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. Nella **parte residenziale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:
RESIDENZA
a1) Residenza ordinaria, per non più di tre alloggi;
FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
2. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:
RESIDENZA
a1) Residenza ordinaria, per non più di due alloggi;
FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici e artistici, uffici assimilati;
FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;
e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
e8) Pet-therapy;
3. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, al **pianoterra**:
FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
e10) Allevamento non intensivo;
e11) Allevamento intensivo;
e12) Attività di apicoltura.
4. Nell'**intera unità edilizia**, a **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **pianoterra**:
RESIDENZA
a2) Residenze collettive o specialistiche;
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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, 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;
b11) Attività socio-assistenziali;
FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative, 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.
5. Nell'**intera unità edilizia**, a **tutti i piani**, ove abbiano una **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 pertinenza
- f2) Ostelli.

Scheda 6	
UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE BICELLULARE	BKR

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

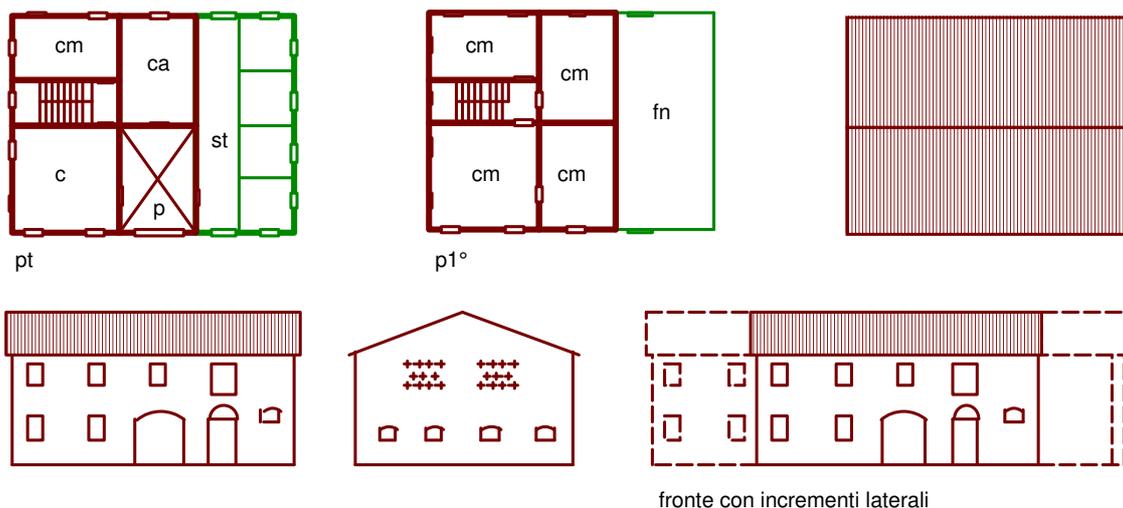
Parte I - Descrizione

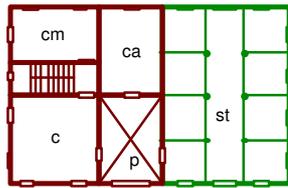
Unità edilizia rurale mista risultante da aggregazione laterale di un'unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare e di un'unità edilizia rurale a capannone.

Tipo edilizio caratterizzato da:

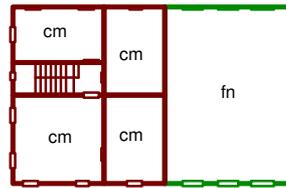
- a) fronte di edificazione residenziale pari a due moduli o cellule, affiancato al fronte di edificazione di un'unità edilizia rurale a capannone; meno frequente l'aggregazione di testa dell'unità edilizia rurale a capannone;
- b) profondità di edificazione pari a due moduli o cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani;
- d) scala generalmente a rampa unica ortogonale al fronte in cellula non specializzata; raramente parallela al fronte ed in tale caso presente anche in cellula specializzata;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre e porte per la parte residenziale; assiale, su tre allineamenti verticali, per la parte rurale a capannone; frequente la presenza di portico d'ingresso, a volte in posizione mediana, con funzione anche distributiva tra la parte residenziale e la parte rurale a capannone, raramente evidenziato da loggia;
- f) affacci liberi sui quattro lati;
- g) presente nelle varianti ampliate per ulteriori aggregazioni laterali di moduli residenziali e/o a capannone, ovvero di portico affiancato all'unità edilizia rurale a capannone sul lato lungo.

Schemi grafici di unità edilizie riconducibili al tipo BKr:

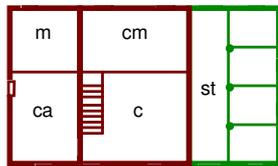
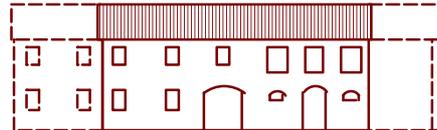
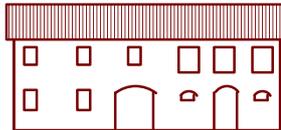
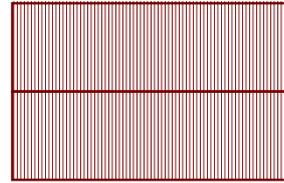




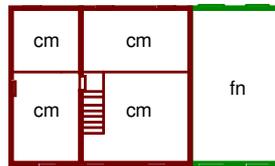
pt



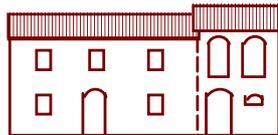
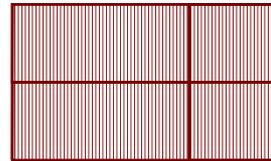
p1°



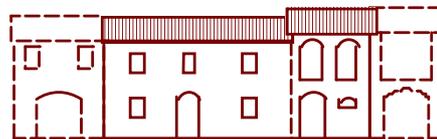
pt



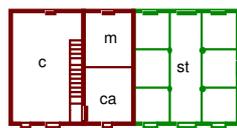
p1°



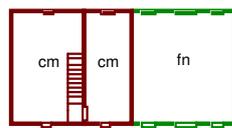
fronte con incrementi laterali



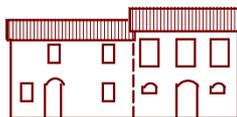
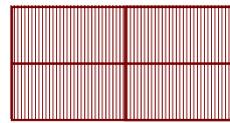
fronte con incrementi laterali



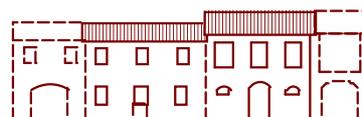
pt



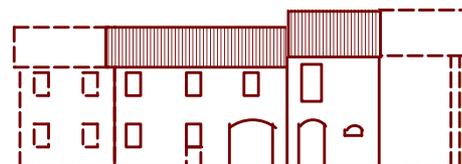
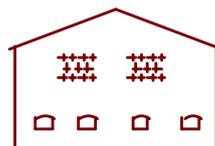
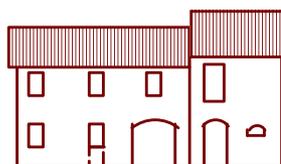
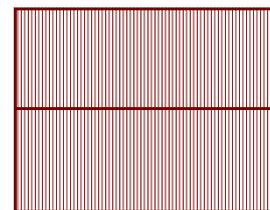
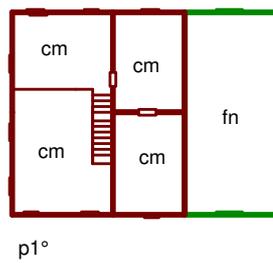
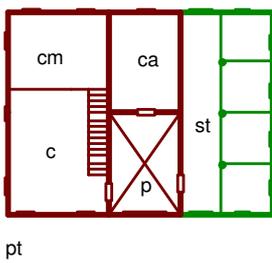
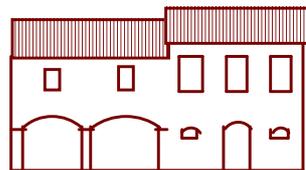
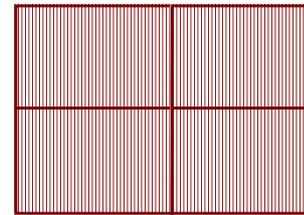
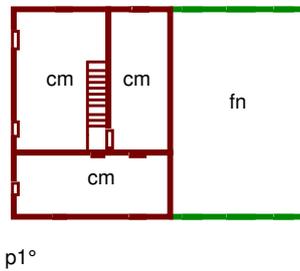
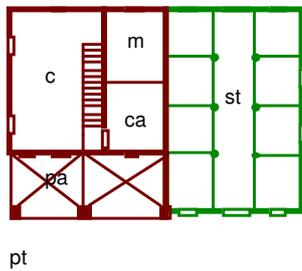
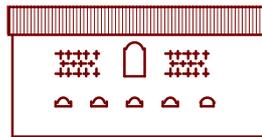
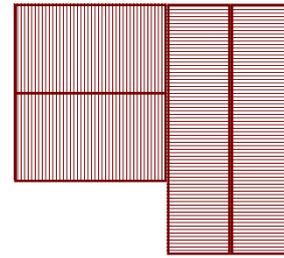
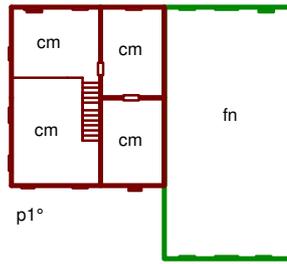
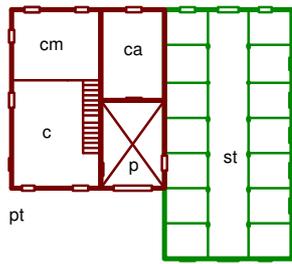
p1°



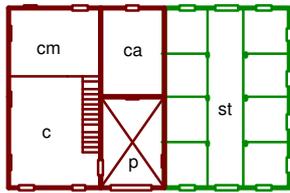
fronte con incrementi laterali



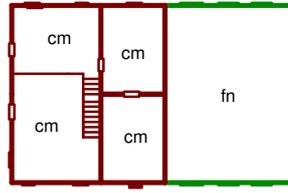
fronte con incrementi laterali



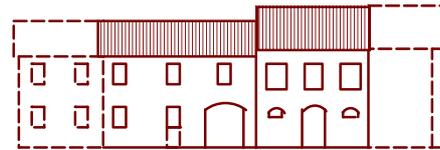
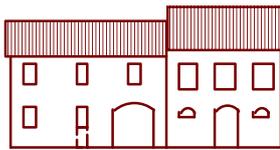
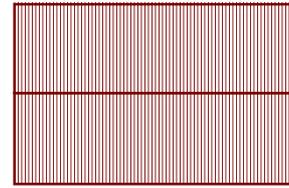
fronte con incrementi laterali



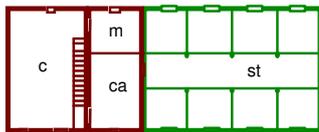
pt



p1°



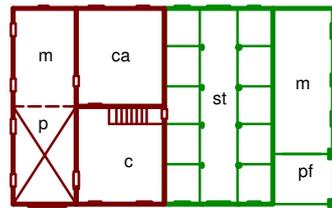
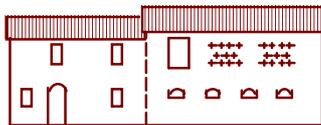
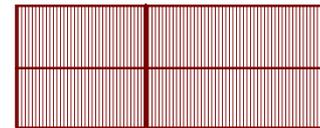
fronte con incrementi laterali



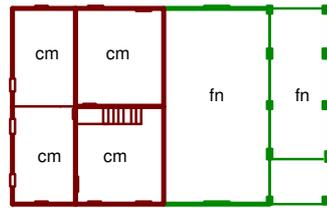
pt



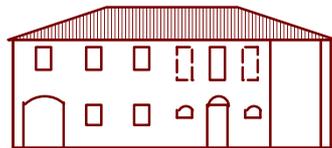
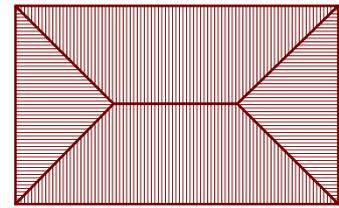
p1°

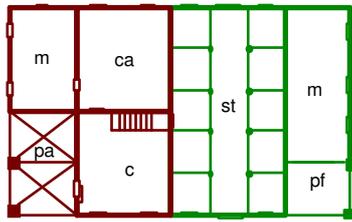


pt

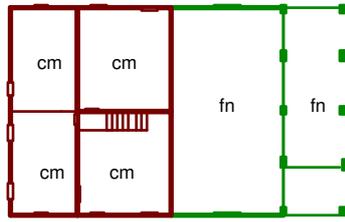


p1°

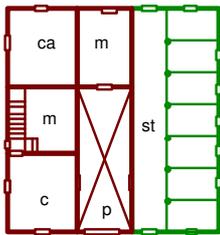
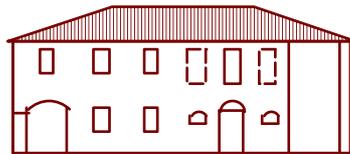
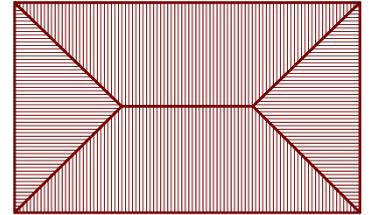




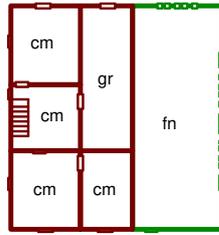
pt



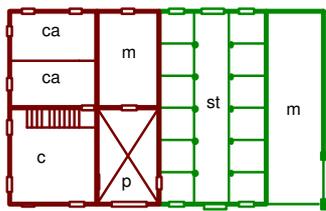
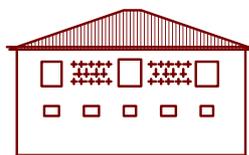
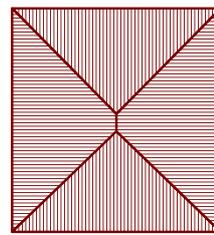
p1°



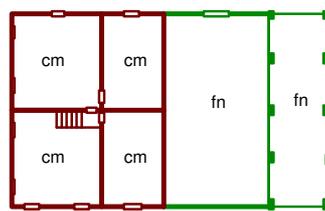
pt



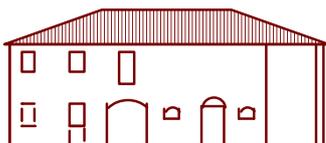
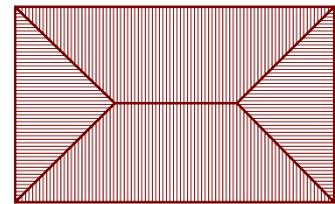
p1°

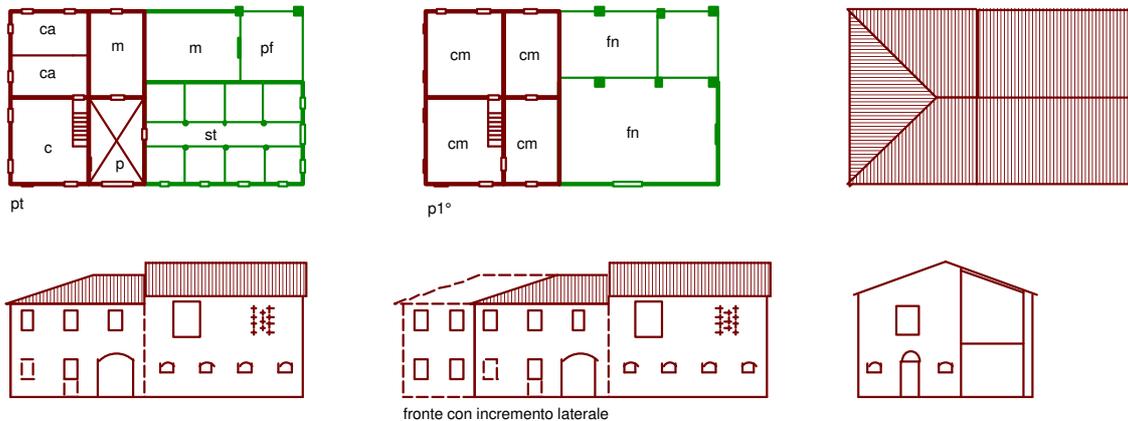


pt



p1°





Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala della parte residenziale** nella posizione in essere e, qualora ricorra il caso, in **cellula specializzata** se rispondente a quella caratteristica del tipo. Conservazione e/o ripristino al piano terra della **cellula a portico d'ingresso** ove presente, e della relativa apertura sul fronte principale di dimensioni carrabili. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra della parte a capannone, originariamente adibito a stalla, esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti, della parte originariamente adibito a capannone; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato.
6. 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.
7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
8. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 6, delle **strutture verticali puntiformi interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.
9. Possibilità di **tamponamento**, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra della parte speciale**, originariamente adibiti a stalla, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
 - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
 - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nella parte residenziale dello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale;
 - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
 - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
10. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi;
 11. Suddivisione e/o accorpamento delle unità immobiliari nel rispetto dei commi precedenti.
 12. Eliminazione delle superfetazioni, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. Nella parte **residenziale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:

RESIDENZA

- a1) Residenza ordinaria con *le seguenti limitazioni*:

- per non più di quattro alloggi;
- per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;

2. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:

RESIDENZA

- a1) Residenza ordinaria *limitata a* non più di due alloggi per ogni piano;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);

3. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, al **piano terra**:

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo;
- e11) Allevamento intensivo;
- e12) Attività di apicoltura;

4. Nell'**intera unità edilizia**, a **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **pianoterra**:

RESIDENZA

- a2) Residenze collettive o specialistiche;

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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, 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;
- b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
- 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.

5. Nell'intera unità edilizia, a **tutti i piani**, ove abbiano una **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 pertinenza
- f2) Ostelli.

Scheda 7	
UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE TRICELLULARE	CKR

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

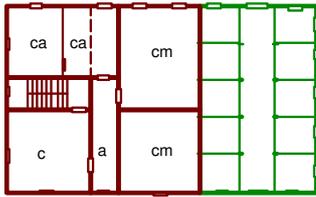
Parte I - Descrizione

Unità edilizia rurale mista risultante da aggregazione laterale di un'unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare e di un'unità edilizia rurale a capannone.

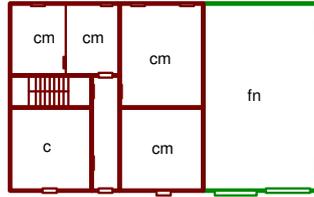
Tipo edilizio caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione residenziale pari a tre moduli o cellule, affiancato al fronte di edificazione di un'unità edilizia rurale a capannone; meno frequente l'aggregazione di testa dell'unità edilizia di base residenziale;
- b) profondità di edificazione pari a due moduli o cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due o tre piani;
- d) scala generalmente a doppia rampa, in cellula specializzata, in posizione mediana parallela al fronte;
- e) elemento centrale con funzione di distribuzione orizzontale, sul quale affaccia la scala, tendenzialmente passante tra il fronte ed il retro;
- f) composizione del prospetto frontale, assiale, articolata in tre/cinque allineamenti verticali di finestre e porte per la parte residenziale; assiale, su tre allineamenti verticali, per la parte speciale rurale a capannone;
- g) affacci liberi sui quattro lati.

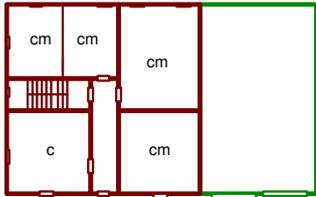
Schemi grafici di unità edilizie riconducibili al tipo CKr:



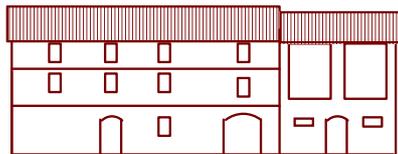
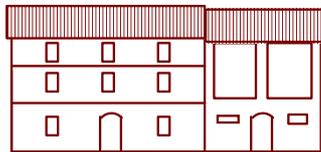
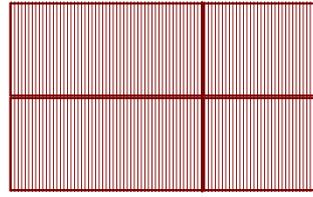
pt



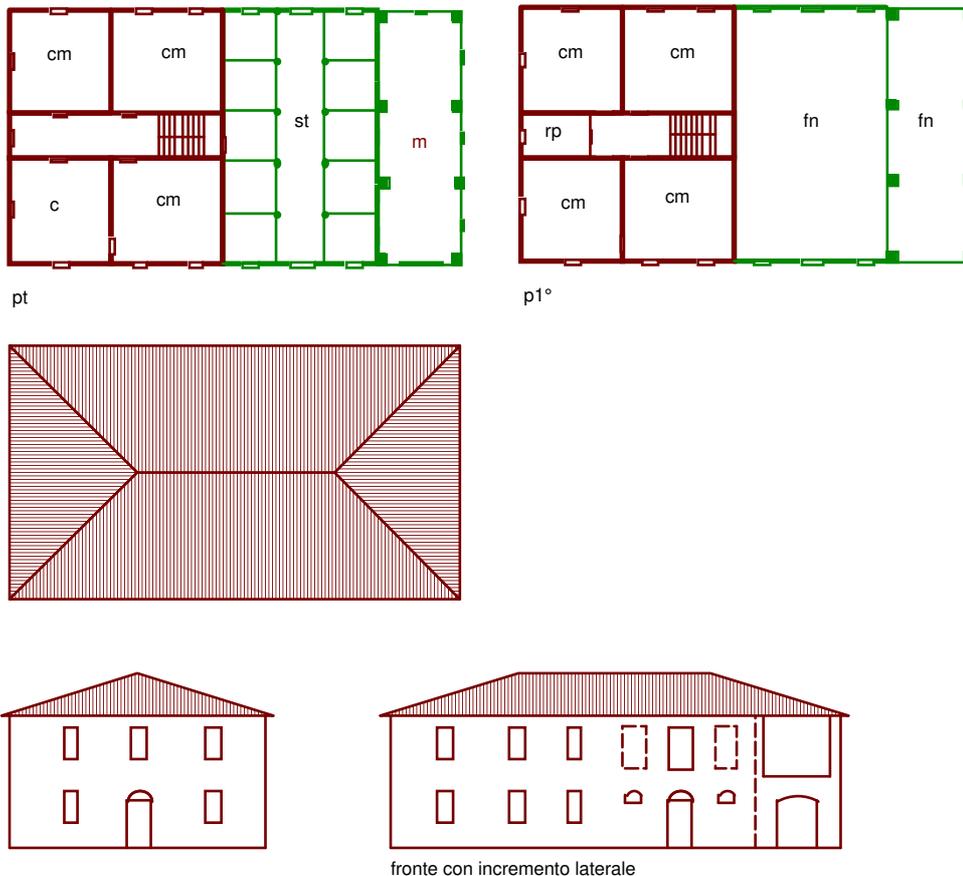
p1°



p2°



fronte con portico d'ingresso



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento, ove esistente, della **scala della parte residenziale in cellula specializzata** nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. Mantenimento e/o ripristino dell'**elemento centrale passante della parte residenziale** in tutti i piani in cui si presenta, nonché della **cellula a portico d'ingresso** ove presente, e della relativa apertura sul fronte principale di dimensioni carrabili. Tali cellule non possono essere suddivise internamente e non vi si possono collocare nuove scale. Nei casi di realizzazione di più alloggi tali cellule devono svolgere preferibilmente la funzione di ingresso comune e di distribuzione orizzontale. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra della parte a capannone, originariamente adibito a stalla, esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei

- prospetti; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato.
6. 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 e murature portanti la posizione.
 7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestre o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
 8. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 6, delle **strutture verticali puntiformi interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.
 9. Possibilità di **tamponamento**, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra della parte speciale**, originariamente adibiti a stalla, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il tamponamento perimetrale dev'essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
 - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
 - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nella parte residenziale dello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale;
 - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
 - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
 10. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi;
 11. Suddivisione e/o accorpamento delle unità immobiliari nel rispetto dei commi precedenti.
 12. Eliminazione delle **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. Nella parte **residenziale** dell'unità edilizia, a **tutti i piani**:
RESIDENZA
 - a1) Residenza ordinaria con *le seguenti limitazioni*:
 - per non più di due alloggi per ogni piano;
 - per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;
 FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
 - e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti.
2. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:
RESIDENZA
 - a1) Residenza ordinaria per non più di due alloggi;
 FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
 - e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti;
 - e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);

- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;
 - e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
 - e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
 - e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
 - e8) Pet-therapy;
3. Nella parte **speciale** dell'unità edilizia, al **piano terra**:
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
 - e10) Allevamento non intensivo;
 - e11) Allevamento intensivo;
 - e12) Attività di apicoltura;
4. Nell'intera unità edilizia, a **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **pianoterra**:
- RESIDENZA
- a2) Residenze collettive o specialistiche;
- 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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, 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;
 - b11) Attività socio-assistenziali;
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
- FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
 - 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.
5. Nell'intera unità edilizia, a **tutti i piani**, ove abbiano una 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 pertinenza
 - f2) Ostelli.

Scheda 8	
UNITÀ EDILIZIA RURALE MISTA A FRONTE RESIDENZIALE PLURICELLULARE	DKR

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

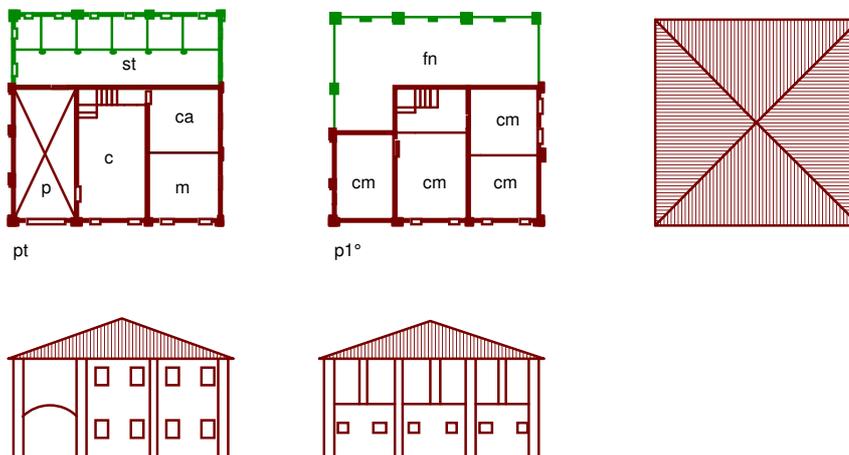
Parte I - Descrizione

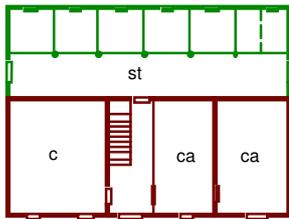
Unità edilizia rurale mista risultante da aggregazione laterale di un'unità edilizia di base residenziale a fronte pluricellulare e di un'unità edilizia rurale a capannone, ovvero, più frequentemente, da trasformazione/ristrutturazione in termini residenziali di porzioni, generalmente accessorie, quali portici originariamente afferenti all'unità edilizia rurale a capannone.

Tipo edilizio caratterizzato da:

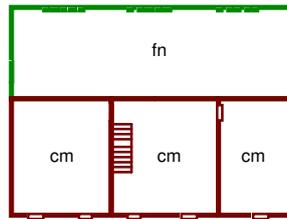
- a) fronte di edificazione interamente residenziale pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione della parte residenziale pari a un modulo, cui si aggrega,
- c) generalmente in parallelo al fronte residenziale, l'unità edilizia rurale a capannone;
- d) altezza di edificazione pari a due o tre piani;
- e) scala generalmente non caratterizzata in cellula non specializzata;
- f) composizione del prospetto frontale articolata in quattro o più allineamenti verticali di finestre e porte, corrispondenti alla parte residenziale, raramente comprendenti il portico d'ingresso, con funzione distributiva tra la parte residenziale e la parte rurale a capannone;
- g) affacci liberi sui quattro lati.

Schemi grafici di unità edilizie riconducibili al tipo DKr:

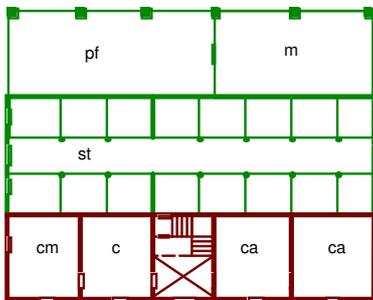
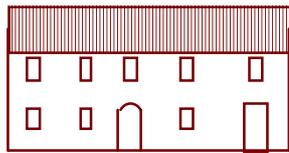
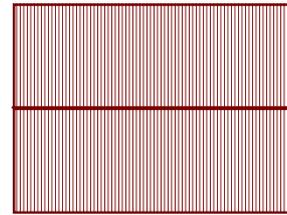




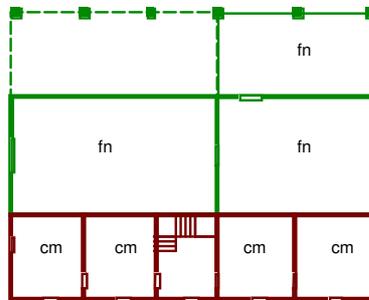
pt



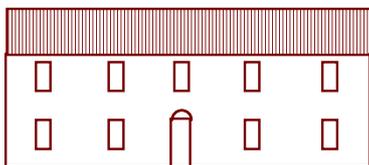
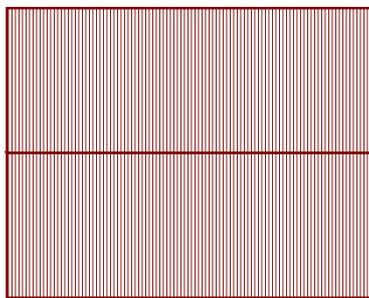
p1°



pt



p1°



fianco con ingresso abitazione



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento della **scala** nella posizione in essere, se rispondente a quella caratteristica del tipo. Mantenimento e/o ripristino della **cellula a portico d'ingresso della parte residenziale** ove presente, e della relativa apertura sul fronte principale. Tale cellula non può essere suddivisa internamente e non vi si possono collocare nuove scale. Nei casi di realizzazione di più alloggi tale cellula deve svolgere preferibilmente le funzioni di ingresso comune e di distribuzione orizzontale. 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.
4. 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.
 5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo. Possibilità di ampliamento delle finestre del piano terra della parte a capannone, originariamente adibito a stalla, esclusivamente abbassandone il lato inferiore. Possibilità di inserimento di nuove aperture nei prospetti; esse non devono discostarsi nella forma e nelle dimensioni da quelle già esistenti nei paramenti murari del piano interessato.
 6. 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.
 7. Conservazione o, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, nel contesto delle operazioni di cui al punto 6, delle **strutture verticali puntiformi interne del piano terra originariamente adibito a stalla**, quali i pilastri con capitelli delimitanti le poste, e strutture verticali puntiformi esterne, quali i pilastri di portici frontali e laterali.
 8. Possibilità di **tamponamento**, totale o parziale, dei **portici laterali ai piani terra della parte speciale**, originariamente adibiti a stalla, e di inserimento in essi di **nuovi solai** di piano primo. Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dei portici e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
 - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
 - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti nella parte residenziale dello stesso organismo edilizio, e deve essere conservato o realizzato al piano terra almeno un accesso di dimensioni carrabili sul fronte principale;
 - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
 - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica alla composizione dei prospetti dell'intera unità edilizia.
 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**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. Nella **parte residenziale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:

RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria con *le seguenti limitazioni*:

 - per non più di due alloggi;
 - per non più di tre alloggi per piano ove il piano abbia una superficie superiore a 200mq;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti;
2. Nella **parte speciale dell'unità edilizia**, a **tutti i piani**:

RESIDENZA

a1) Residenza ordinaria per non più di due alloggi;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;

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

e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;

e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;

e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;

e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;

e8) Pet-therapy;

3. Nella parte **speciale** dell'unità edilizia, al **pianoterra**:

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;

e10) Allevamento non intensivo;

e11) Allevamento intensivo;

e12) Attività di apicoltura;

4. Nell'**intera unità edilizia**, a **tutti i piani**, a condizione che sia interessato il **pianoterra**:

RESIDENZA

a2) Residenze collettive o specialistiche;

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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, 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;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;

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.
5. **Nell'intera unità edilizia, a tutti i piani, ove abbiano una superficie superiore a 200 mq ed 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 pertinenza
 - f2) Ostelli.

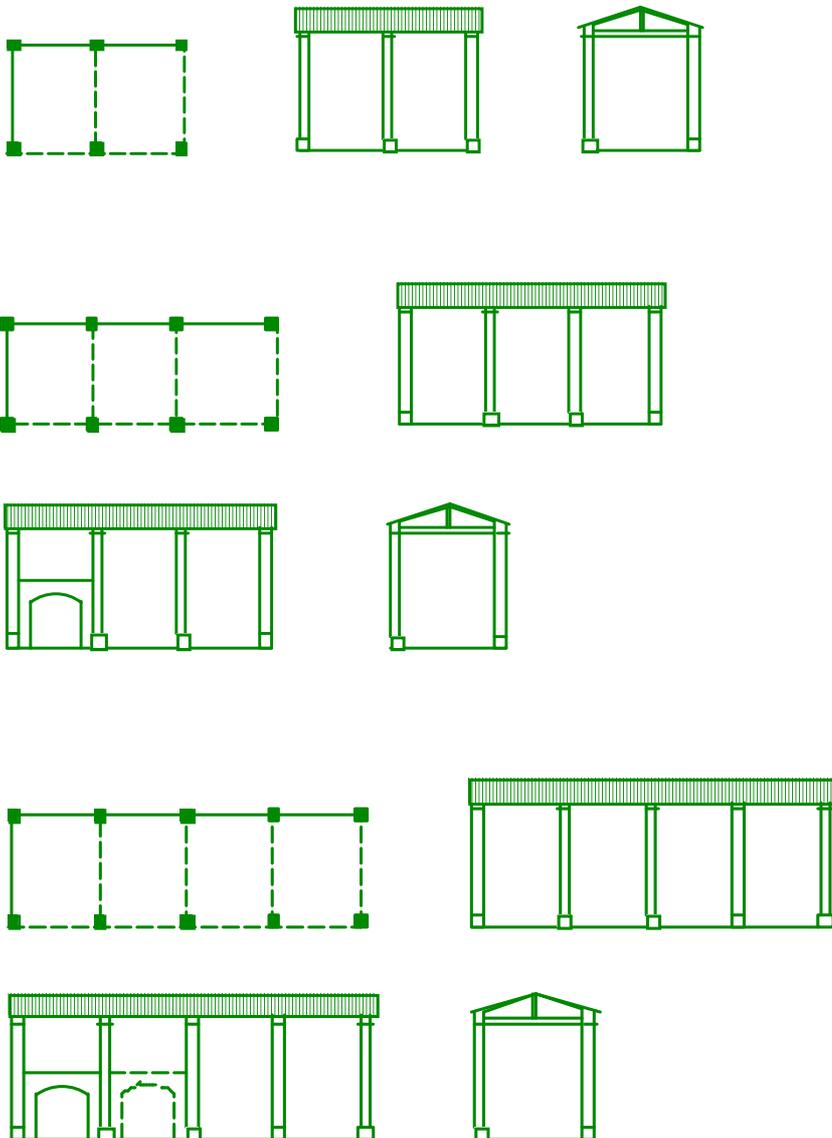
Scheda 9	
ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO RURALE	NAR

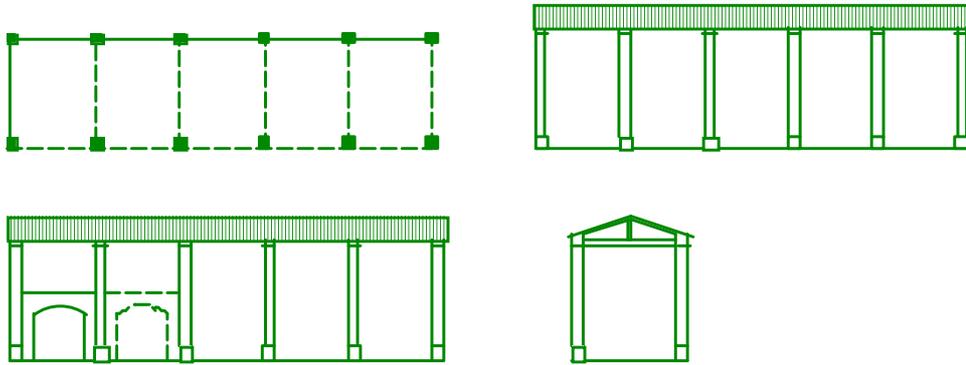
Parte I - Descrizione

Per elemento edilizio non autonomo rurale si intende il manufatto edilizio non classificabile autonomamente come tipo edilizio, in quanto originario annesso a corti rurali, od alle case padronali, come quali fienili e/o caselle (per il deposito e la lavorazione della canapa), forni, stalletti, depositi, altri manufatti edilizi di servizio all'attività agricola.

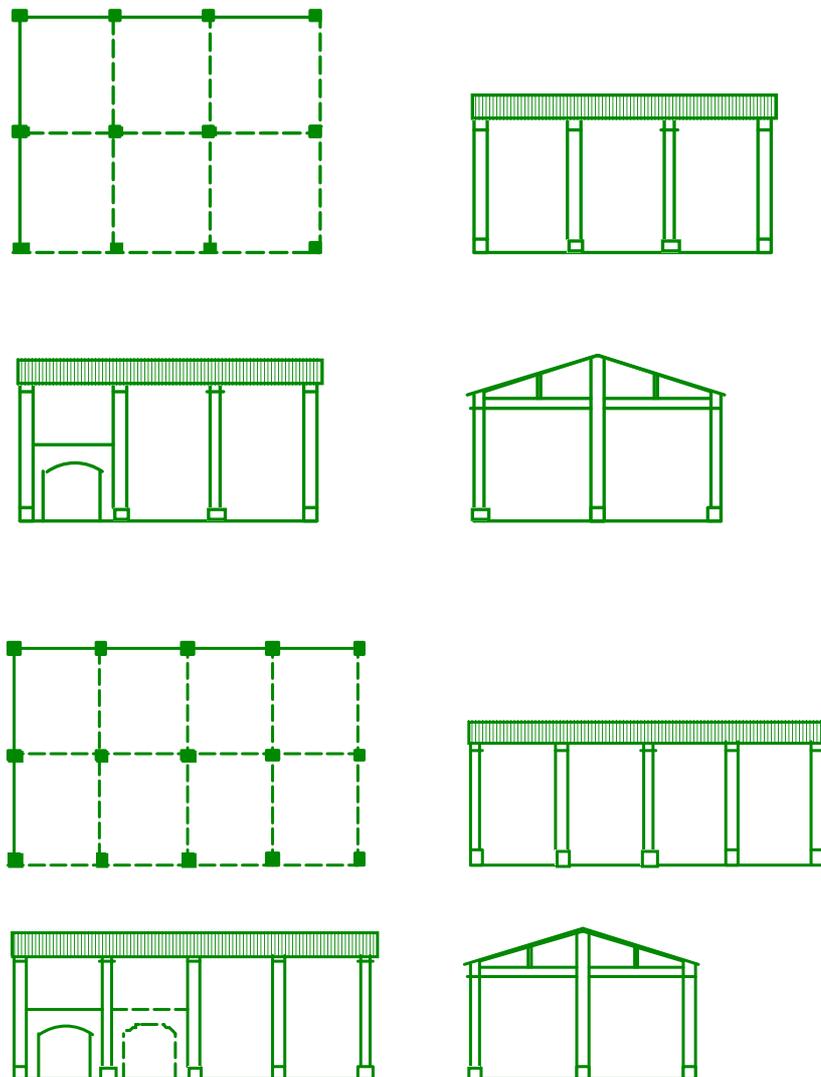
Esempi di elementi edilizi non autonomi rurali

Fienile a corpo semplice

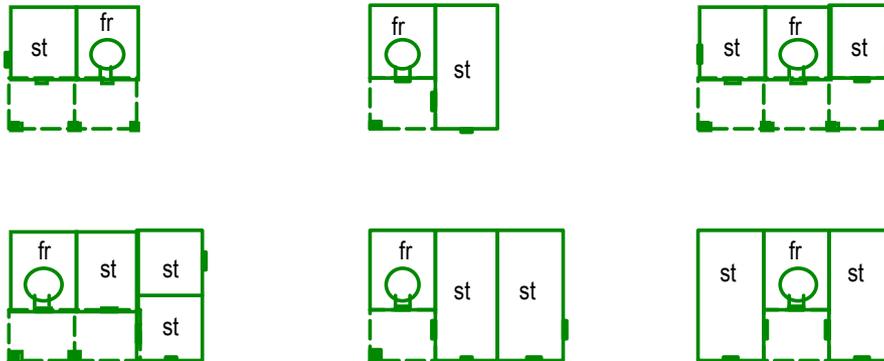




Fienile a corpo doppio:



Forni e stalletti associati:



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume**.
2. Restauro e/o ripristino degli **elementi decorativi**, architettonici e strutturali di valore stilistico o di interesse storico-testimoniale.
3. Conservazione, nei **finili** e simili, ovvero, qualora se ne presenti la necessità, consolidamento, delle **strutture verticali puntiformi** (pilastri), mediante interventi che, nei casi di consolidamento, possono utilizzare anche materiali nuovi e tecnologie innovative. Soltanto qualora tali strutture risultino completamente degradate e non recuperabili è ammesso sostituirle completamente utilizzando mattoni pieni in cotto.
4. Possibilità, nei **finili** e simili, di **tamponamento**, totale o parziale, delle **campate** (da pilastro a pilastro), nonché di inserimento di un **nuovo solaio di piano primo** e del relativo **collegamento verticale** (scala). Tali operazioni devono comunque conservare le caratteristiche strutturali originarie dell'elemento edilizio e devono pertanto avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il tamponamento perimetrale deve essere sempre posizionato a filo arretrato al fine di conservare l'immagine esterna delle strutture verticali puntiformi (pilastri);
 - il tamponamento perimetrale deve essere realizzato:
 - in muratura, nel qual caso le eventuali nuove finestre devono essere chiaramente differenziate da quelle originariamente presenti in cellule a funzione residenziale, al fine di conservare l'originaria immagine di cellula a funzione specializzata;
 - con infissi a vetro a tutta luce (da pilastro a pilastro e da solaio a solaio);
 - le porte d'accesso presenti sulle fronti delle campate tamponate al piano terra devono essere di dimensioni carrabili;
 - l'immagine dei prospetti tamponati deve essere coerente ed organica.
5. Restauro e/o ripristino, negli **altri elementi edilizi**, dei **prospetti**, con la conservazione delle **aperture** di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, con possibilità di inserire nuove porte nel retro e nei prospetti laterali. Le aperture esistenti possono essere tamponate a filo arretrato al fine di conservarne l'originaria immagine esterna.
6. Conservazione o ripristino delle strutture verticali portanti continue (muri), e puntiformi (pilastri). Soltanto qualora tali strutture risultino completamente degradate e non recuperabili è ammesso sostituirle completamente utilizzando, per le strutture puntiformi, mattoni pieni in cotto almeno come finitura esterna.
7. Eliminazione delle **superfetazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

Sono ammessi gli usi previsti dagli artt. 4.4.3 e 4.5.3 del Tomo III del RUE, per gli edifici classificati beni culturali in base alla qualifica posseduta dal soggetto titolare della richiesta.

Scheda 10	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA EXTRAURBANA	VE

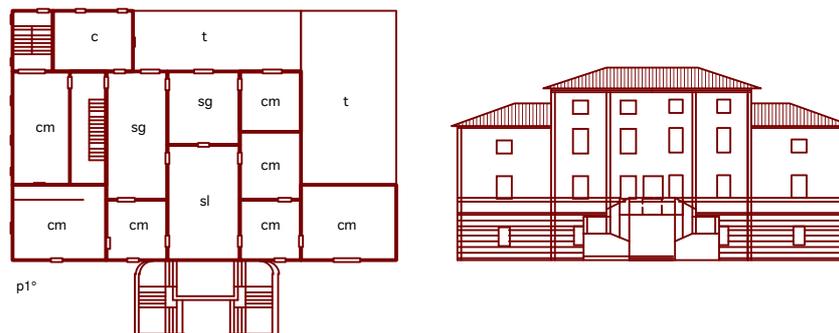
aggiornata a seguito della Variante 3 (Del. Comm. Pref. con i poteri del C.C. n. 37 del 18/12/2019)

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 distributiva orizzontale, talvolta anche verticale;
- e) composizione del prospetto generalmente assiale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre;
- f) affacci liberi sui quattro lati.

Schemi grafici di unità edilizia riconducibile al tipo Ve:



Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

[Riconducibili alla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo 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 decorativi.
 9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
 10. Eliminazione delle **superfetazioni**, indicate nelle schede di rilievo, 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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
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 e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
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. **A tutti i piani** purchè sia interessato anche un locale al piano terra con la medesima destinazione:
FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili.
3. **A tutti i piani** ove ciascuno abbia una **superficie superiore** a 200 mq e a condizione che 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* attività di istruzione;
b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza
f2) Ostelli.
DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;
g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia.

Scheda 11	
ELEMENTO EDILIZIO NON AUTONOMO EXTRAURBANO	NAE

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 elemento edilizio non autonomo extraurbano si intende il manufatto edilizio non classificabile autonomamente come tipo edilizio, in quanto originario annesso a unità edilizia di base residenziale prenovocentesca extraurbana, come scuderie, serre, alloggi per il personale di servizio e simili.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. Conservazione e/o ripristino dell'originario **impianto distributivo** caratterizzante l'assetto tipologico dell'unità edilizia. Mantenimento dei **collegamenti verticali ed orizzontali** nella posizione in essere, se rispondenti a quelli caratteristici del tipo. Mantenimento dei **vani caratterizzanti** l'unità edilizia, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo.
6. 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.
7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
8. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. **A tutti i piani:**
RESIDENZA
 - a1) Residenze ordinarie;
 - a2) Residenze collettive o specialistiche;

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti;
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

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

2. A **tutti i piani** ove abbiano **superficie utile superiore** a 200mq e a condizione che la medesima utilizzazione interessi **l'intera unità edilizia alla quale, almeno originariamente, l'elemento edilizio era legato da vincolo pertinenziale:**

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza
- f2) Ostelli.

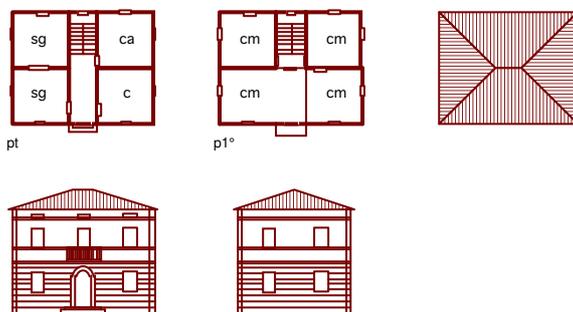
Scheda 12	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	Nit

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 storicotestimoniale



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. 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 **superfettazioni**, indicate nelle schede di rilievo, 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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP e dei suoi famigliari e/o coadiuvanti;
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;

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 ALLA RESIDENZA

- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione.

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

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza
- f2) Ostelli.

Scheda 13	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA UNITARIA EXTRAURBANA	UE

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 unità edilizia speciale a struttura unitaria extraurbana si intende l'unità edilizia speciale extraurbana in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese e nelle cappelle; talvolta sono aggregati, a tale vano unitario, sistemi strutturali cellulari ad originaria utilizzazione residenziale (canonica e relativi servizi).

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo.
6. 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.
7. Inserimento di **scale interne** e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi. Le nuove scale interne devono essere preferibilmente amovibili e differenziarsi dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.
8. Suddivisione e/o accorpamento delle **unità immobiliari** nel rispetto dei commi precedenti.
9. Eliminazione delle **superfetazioni** individuate nelle schede di rilievo quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. Purché l'**intera unità edilizia** sia adibita ad una delle seguenti **utilizzazioni in via esclusiva o prevalente**:
FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività religiose e attività 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, sale di ritrovo;
- locali da ballo, discoteche e altre strutture di intrattenimento;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI AGRICOLE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

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

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza

f2) Ostelli.

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g1.5) Luoghi di culto;

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

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 *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

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

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

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI AGRICOLE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

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

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza

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.

Scheda 14	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A STRUTTURA MODULARE EXTRAURBANA	ME

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 unità edilizia speciale a struttura modulare extraurbana si intende l'unità edilizia speciale extraurbana caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nelle scuole, negli edifici per uffici, nelle stazioni.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei prospetti secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo.
6. 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.
7. Spostamenti di solai privi di elementi stilistici o decorativi, purché non interferiscano con le finestrature o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
8. Inserimento di scale interne e/o modifica di quelle esistenti, se prive di elementi stilistici o decorativi.
9. Suddivisione e/o accorpamento delle unità immobiliari nel rispetto dei commi precedenti.
10. Eliminazione delle **superfettazioni** individuate nelle schede di rilievo quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici dello stesso.

Parte III - Usi ammessi

1. A tutti i piani purché **l'intera unità edilizia** sia adibita ad 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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività di istruzione e attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a*:

- ospedali, cliniche, case di cura;
- ospedali diurni e altre strutture diurne, residenze sanitarie-assistenziali;

b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenza

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.

2. Esclusivamente al **piano terra**, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da **autonomi accessi** agli spazi esterni all'unità edilizia: abitazioni ordinarie;

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.

Scheda 15	
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE A IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO EXTRAURBANA	SE
UNITÀ EDILIZIA SPECIALE TRASFORMATA EXTRAURBANA	TE

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 SE

Per unità edilizia speciale ad impianto singolare o non ripetuto extraurbana si intende l'unità edilizia speciale extraurbana che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio imolese (impianto non ripetuto).

TIPO TE

Per unità edilizia speciale trasformata extraurbana si intende l'unità edilizia speciale extraurbana preottocentesca od ottocentesca, originaria ovvero risultante da processi di ristrutturazione, che ha subito in epoca novecentesca trasformazioni tali da alterare profondamente l'impianto e gli altri elementi caratterizzanti il tipo originario.

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

1. Mantenimento del **volume** e del **numero dei piani**.
2. Realizzazione di **piani interrati**.
3. 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.
4. 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.
5. Conservazione e/o ripristino dei **prospetti** secondo il modello di partitura proprio del tipo. Mantenimento delle aperture esistenti, di porte e finestre nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo.
6. 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.
7. Spostamenti di **solai privi di elementi stilistici o decorativi**, purchè non interferiscano con le finestrate o con altri elementi interni quali cornici, sguinci e simili.
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** individuate nelle schede di rilievo 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;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti).

2. Al piano terra, ed eventualmente anche ai piani superiori;

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;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

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

3. A tutti i piani, a condizione che sia interessato il pianoterra:

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

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

4. Nell'intera unità edilizia, a tutti i piani ove abbiano una superficie superiore a 200 mq ed 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 pertinenza
- f2) Ostelli.

Scheda 16	
UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA AD IMPIANTO SINGOLARE O NON RIPETUTO	Nis

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 unità edilizia di base residenziale novecentesca ad impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia, realizzata in epoca novecentesca, che stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, testimonianza di un determinato periodo storico, non è riconducibile ad alcun tipo codificato (impianto singolare) ovvero 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, 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 **superfettazioni** individuate nelle schede di rilievo 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'interesse privatistico *limitate a* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali *limitate a* centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- e1) Residenza dello IAP E DEI SUOI FAMILIARI E/O COADIUVANTI;
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);

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 ALLA RESIDENZA

- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

- 3. **Nell'intera unità edilizia, a tutti i piani ove abbiano una superficie superiore a 200 mq ed 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 pertinenza
- f2) Ostelli.

Scheda 17	
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.

<h2>Scheda 18</h2>

UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO

GIARDINI E PARCHI DI INTERESSE STORICO-NATURALISTICO

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali originarie dell'unità di spazio interessata.
2. Conservazione o ripristino delle partizioni geometriche degli spazi verdi, e del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, quando si tratti di parchi o giardini disegnati.
3. Conservazione della sistemazione originaria dell'area e ripristino, con gli stessi materiali, nei casi di ricostituzione di sistemazioni precedenti; i materiali utilizzati devono essere tradizionali sulla base di idonea documentazione, o con materiali ritenuti congrui per raffronto con esistenti sistemazioni.
4. Salvaguardia della vegetazione esistente e della sua evoluzione.
5. 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.
6. Piantumazione di nuova vegetazione limitatamente ai parchi e giardini con valore naturalistico di specie adatte alle zona pedoclimatica e al contesto paesaggistico di riferimento.