

COMUNE DI IMOLA

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Sindaco | Daniele Manca |
| Segretario Comunale | Simonetta D'Amore |
| Assessore all'Urbanistica | Davide Tronconi |
| Dirigente del Servizio | Michele Zanelli |
| Adozione | Delibera C.C. 26 del 9/02/2017 |
| Approvazione | Delibera C.C. |

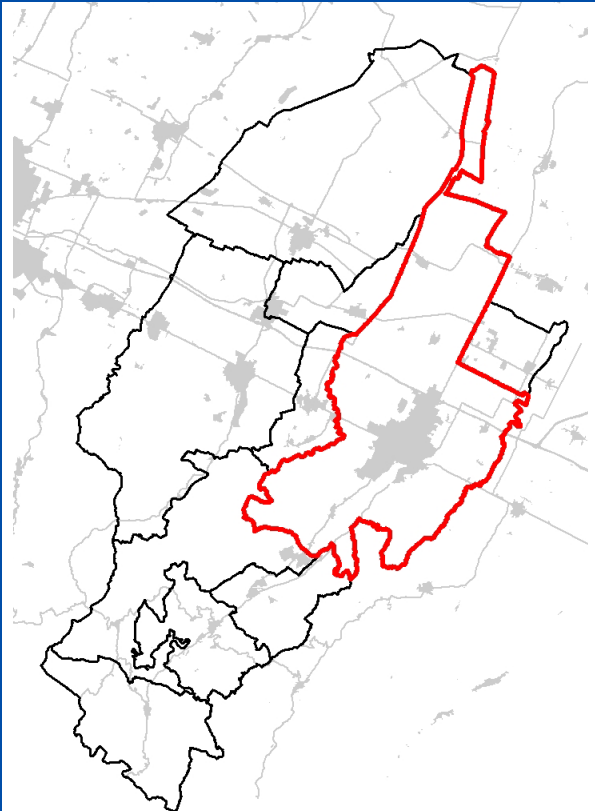
RUE

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

TOMO



**VARIANTE 2 AL RUE
Schede controdedotte
e approvate**



| TESTO ADOTTATO - APPROVATO | |
|--|-----------|
| Scheda 2 | |
| UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE | B |
| UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE A FRONTE BICELLULARE | Bo |
| UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE NOVECENTESCA ORIGINARIA A FRONTE BICELLULARE | Bn |

Parte I - Descrizione

TIPO B

Elemento di schiera a fronte bi/tricellulare caratterizzato da:

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

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

TIPO Bo

Elemento di schiera a fronte bicellulare caratterizzato da:

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

TIPO Bn

Elemento di schiera a fronte bicellulare caratterizzato da:

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

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

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

Parte III - Usi ammessi

1. **A tutti i piani:**
 - FUNZIONI RESIDENZIALI
 - a1) Residenza ordinaria;
 - FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA
 - b1) Esercizi commerciali di vicinato, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*
 - b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione, *purchè sia interessato almeno un locale al piano terra con la medesima destinazione;*
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 - b6) Attività d'interesse privatistico *limitate* a attività associative culturali, politiche e religiose;
 - b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;
- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITA' TERMALI limitate a:

f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.).

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

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

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche.

2. Esclusivamente al **piano terra:**

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale.

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d3) *limitatamente ad* attività espositive senza vendita.

| | |
|---|----------|
| TESTO ADOTTATO - APPROVATO | |
| Scheda 5 | |
| UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA TRASFORMATA | † |
| UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI | f |

Parte I - Descrizione

TIPO †

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

TIPO f

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

Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

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

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

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

Parte III - Usi ammessi

1. A tutti i piani:

FUNZIONI RESIDENZIALI

- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche.

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico *limitate ad* attività associative politiche, religiose e culturali, inoltre attività culturali quali centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche *limitate a* ospedali diurni e altre strutture diurne e residenze sanitarie-assistenziali;
- b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

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

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

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

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

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b7) Attività d'interesse privatistico *limitate a* attività ricreative e di spettacolo;
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;

FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare *limitato a* medio-piccole strutture di vendita;
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari *limitato a* ambulatori veterinari

FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- d3) *limitatamente a* attività espositive senza vendita.

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

FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI CON LA RESIDENZA

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

STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

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

f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.).

DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

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