



COMUNE DI PISA

# Regolamento urbanistico

## Norme

## Appendice 4

### Disposizioni relative alle unità di spazio di interesse storico

Pisa, dicembre 2001



## 1. Premessa

Le presenti disposizioni sono dirette alla definizione delle caratteristiche architettoniche costitutive delle unità edilizie di impianto storico, come presupposto essenziale per la loro identificazione, a sua volta momento preliminare all'intervento, cui è assegnato il compito di assicurarne la conservazione fisica, in rapporto alle esigenze di intervento ed adeguamento alle condizioni d'uso attuali.

Al riguardo occorre premettere che, in merito alle condizioni attuali di conservazione della produzione edilizia cosiddetta storica, sia ottocentesca che novecentesca, si rileva, accanto a casi di sostanziale ed integrale conservazione dei tipi originari, una casistica di interventi di ristrutturazione ed ampliamento, posteriori all'epoca della loro realizzazione ma anteriori alle date discriminanti le differenti classi di edifici - ossia alle determinanti le differenti fasi storiche cui la classificazione dell'edificato fa riferimento - comunque non congruenti rispetto ai caratteri tipo-morfologici originari e loro propri. Casistica che comprende, ad esempio, addizioni di avancorpi al piano terreno, nuove scale o vani scala esterni al volume originario, latrine, rimesse, volumi tecnici, altri vani d'abitazione o meno, specie in corrispondenza delle zone laterali o tergalì.

La nozione di decoro dell'immagine urbana, tipica delle epoche cui l'edificato cosiddetto ottocentesco o novecentesco rispettivamente afferisce, implica che la riduzione del contrasto morfologico comunque determinatosi - quantunque in epoca non contemporanea - eventualmente correlata ad una soddisfazione dei mutati requisiti dell'abitare e/o dell'adeguamento ad altri standard qualitativi e non necessariamente igienico-sanitari, comporti la liceità di interventi volti direttamente allo scopo.

Gli interventi di trasformazione che comportino non solo la riduzione delle suddette addizioni ai caratteri tipo-morfologici originari, ma anche il loro adeguamento attraverso interventi di tipo cosmetico, risultano dunque coerenti ad una stessa finalità prevalente, correlata ai tipici requisiti generali di qualità dell'immagine urbana.

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede da 1 a 6 devono in ogni caso assicurare la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

- a) alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;
- b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
- d) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
- e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Il rispetto delle prescrizioni di cui al punto precedente può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alla scheda 7.

3. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra od in cotto, formelle, targhe, e simili.

4. E' altresì prescritta in ogni caso:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, utilizzando gli stessi materiali;
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

5. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
- b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

6. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

7. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostre ed i cavedi eventualmente esistenti, ed in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
- c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- f) scale interne di raccordo tra due piani dell'unità edilizia, interessando esclusivamente solai piani e comunque nel rispetto delle relative orditure; tali scale devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi ad elementi d'architettura d'interni, od arredi fissi;
- g) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

8. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è ammissibile e/o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

9. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto ammissibile, salvo che per le unità edilizie di cui è ammissibile la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

10. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
- b) le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;

c) devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciatisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità, ovvero sull'interessata unità di spazio scoperto concluso che si configuri come corte.

11. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto ammissibile, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

12. In tutte le unità edilizie sono ammissibili, ferme restando le prescrizioni relative alle utilizzazioni stabilite compatibili, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, <sup>1</sup> per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda di cui al punto 13;
- b) sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con gli stessi materiali, ove i medesimi corrispondano a quelli originari, oppure con materiali tradizionali;
- c) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,40; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,20; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80.

13. Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 metri quadrati ognuno, e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata.

14. In tutte le unità edilizie è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- a) la posizione del soppalco non sia tale da reseccare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- b) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- c) l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;
- d) l'altezza del soppalco dal pavimento sia di almeno metri 2,20;
- e) l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a metri 1,80, sia pari almeno a metri 2,40;
- f) l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, ed a condizione che presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero un'altezza pari o maggiore a metri 2,40.

15. In tutte le unità edilizie sono ammissibili la manutenzione, il restauro, il ripristino dei piani interrati e seminterrati esistenti, nell'osservanza delle pertinenti disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie cui ineriscono. In tutte le unità edilizie sono altresì ammissibili gli ampliamenti dei piani interrati e seminterrati esistenti, e la realizzazione di nuovi piani interrati, purché sia garantita l'osservanza di tutte le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili delle unità edilizie cui i piani interrati ineriscono. Le trasformazioni relative ai piani interrati e seminterrati esistenti, possono essere volte a renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani superiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) le utilizzazioni comportanti la presenza continuativa di persone siano limitate alle seguenti:
  - **manifatture**, limitate a:
  - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
  - **commercio al dettaglio**, limitato a:
  - **pubblici esercizi**, limitati a:
  - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
  - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**

---

<sup>1</sup> Eliminata frase in coerenza con la decisione relativa all'oss.246.

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **studi professionali;**
  - **strutture associative;**
  - **strutture ricreative**, limitate a:
    - **sale da ritrovo e da gioco;**
- b) l'altezza media dei locali direttamente adibibili alle suddette utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,40; e l'altezza media dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a metri 2,20;
- c) sia garantito, anche mediante impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, l'aerazione dei locali con coefficienti di ricambio non inferiori a quelli prescritti dalle norme vigenti.

16. In riferimento ai criteri sopra espressi, risultano compatibili con i caratteri tipo-morfologici e linguistici originari, in quanto riferibili ad una casistica documentata di esempi dell'epoca, gli interventi di trasformazione circoscritti a parti quali scale esterne o balconi.

Segnatamente, in riferimento alla produzione cosiddetta novecentesca, gli esempi di scale esterne comprendono essenzialmente manufatti con rampe costituite da gradini monolitici in pietra o, più frequentemente, in cemento bugiardato a finta pietra o in cemento a graniglia, realizzate a sbalzo - infisse nella muratura perimetrale - o supportate inferiormente da murature ordinarie o in laterizio intonacate a civile a formare il relativo vano sottoscala, complete di balaustre in elementi assemblati in ghisa o in ferro, ovvero con colonnini in cemento.

L'armonizzazione ai modelli originali di balconi realizzati in epoche successive a quella del tipo edilizio di riferimento o comunque difforni o incongrui, come pure l'eventuale realizzazione di nuovi elementi - quando ammissibile e comunque giustificata dal citato adeguamento ai criteri coevi di decoro urbano - risulterà congrua se e in quanto riferibile alla presenza di campioni originali di riferimento oppure, in subordine, in quanto desumibile dalla modellistica dell'epoca.

17. Per quanto concerne gli interventi relativi agli interni dei manufatti edilizi oggetto delle presenti schede, sia ottocenteschi che novecenteschi - le possibilità di una ridefinizione dei rispettivi impianti distributivi - derivanti ad esempio da frazionamenti o accorpamenti assentibili - appaiono subordinate sotto il profilo tipologico e morfologico alla valutazione dei caratteri specifici dei singoli manufatti.

In generale il frazionamento di vani originariamente indivisi per la realizzazione di disimpegni o servizi igienici - di altezza necessitata inferiore a quella degli altri locali abitabili - appare tanto più congrua quanto armonizzata alla percezione complessiva dello stesso spazio originario, ovvero tale da non pregiudicare, in particolare la percezione di spazi voltati. La modificazione qualitativa e quantitativa di spazi interni caratterizzati a controsoffitti appare conforme ai citati criteri solo in quanto volta alla restituzione delle specificità tipo-morfologiche, necessariamente documentate. La rimozione di controsoffitti originali appare dunque compatibile solo se relativa a strutture tipologicamente e morfologicamente incongrue a quelle tipiche e realizzate in addizione agli orizzontamenti originali sovrastanti, oppure se finalizzata alla messa in luce di strutture sovrastanti di indiscutibile maggior pregio. In ogni caso, per quanto concerne in particolare l'edificato novecentesco, la demolizione di controsoffitti tipici in legno, canniccio e rete intonacata inferiormente, sarà ammissibile soltanto in relazione alla loro oggettiva e documentata precarietà statica e subordinata alla loro ricostituzione, in luogo della pratica diffusa di sostituzione degli stessi controsoffitti con solai praticabili che, realizzati a quote inferiori all'originale, determinerebbero alterazioni definitive del manufatto.

Comune di Pisa  
Regolamento urbanisticoScheda  
1AMBITI DI IMPIANTO PRE-URBANO:  
NUCLEI DI CASE COLONICHE

## Parte I - Descrizione

I  **nuclei di case coloniche**  sono caratterizzati da:

- a) unità edilizie di base residenziali a fronte monocellulare o bicellulare, talvolta con elemento distributivo interposto, con profondità di edificazione pari a due cellule;
- b) altezza di edificazione delle unità edilizie di base residenziali normalmente di due piani, talvolta con presenza di sottotetti;
- c) scala delle unità edilizie di base residenziali in una delle cellule del retro, specializzata, oppure nella parte dell'elemento distributivo interposto corrispondente alle cellule del retro; più raramente esterna, "a profferlo", giustapposta ad un prospetto laterale, più raramente a quello frontale;
- d) affacci liberi delle unità edilizie di base residenziali sul fronte e sul retro;
- e) composizione dei prospetti frontali delle unità edilizie di base residenziali articolata di norma secondo i seguenti modelli di partitura, comunque comprendente due porte:
  - e1. caratterizzato da due allineamenti verticali di aperture, entrambi comprendenti una porta;
  - e2. caratterizzato da due allineamenti verticali di finestre, con porte disassate rispetto ad essi;
  - e3. caratterizzato da tre allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprendente una porta;
  - e4. caratterizzato da tre allineamenti verticali di finestre, con porte disassate rispetto ad essi;
- f) tetto delle unità edilizie di base residenziali a doppio spiovente inclinato debolmente verso il fronte ed il retro;
- g) presenza di unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, talvolta aggregate linearmente con le unità edilizie di base residenziali, od addossate linearmente ad esse;
- h) unità edilizie di base non residenziali a fronte monocellulare, o, assai più frequentemente, bicellulare, essendo in tale caso una delle due cellule occupata dalla "parata dei carri", ovvero da un grande portico passante di comunicazione dal fronte al retro;
- i) profondità delle unità edilizie di base non residenziali, ove aggregate con unità edilizie di base residenziali, od addossate ad esse, pari a quella delle medesime unità edilizie di base residenziali;
- l) altezza delle unità edilizie di base non residenziali normalmente di due piani, frequentemente interessati entrambi dalla "parata dei carri" nella cellula da essa occupata;
- m) frequente aggregazione lineare di due unità edilizie di base residenziali, distinte dalla sfalsatura dei tetti, con possibile aggregazione lineare di unità edilizie di base non residenziali alle due estremità degli aggregati delle unità edilizie di base residenziali;
- n) frequente presenza, al di fuori dall'aggregazione, di elementi minori, contenenti il forno od altri servizi;
- o) presenza, di norma, di un'aia, frequentemente di forma rotonda, posta dinanzi al fronte delle unità edilizie, e comune ad esse nei casi di aggregazione.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

*A. Unità edilizie di base residenziali che conservano le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

A1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

A2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

A3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

A4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'intera facciata dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

A5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

A7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

A8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

A10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

A11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero dell'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

A12. Possibilità di integrazione con l'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente almeno all'intera unità edilizia, di contigue unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici.

**B. Unità edilizie di base residenziali delle quali risultano alterate le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive**

B1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle alterazioni intervenute;
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette alterazioni.

B2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili ed ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

B3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a ricostituire gli assetti precedenti alle alterazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

B4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle alterazioni intervenute.

B5. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

B6. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle alterazioni intervenute.

B7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

B8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti alle alterazioni intervenute.

B9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

B10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

B11. Possibilità di integrazione con l'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente almeno all'intera unità edilizia, di contigue unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici.

**C. Unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, che conservano le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive**

C1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

C2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

C4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma



solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

C5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

C6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

C7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

C8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

C9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

C10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

C11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero dell'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

C12. Possibilità di integrazione fisica, nonché funzionale, per essa intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale, con un'unità edilizia di base residenziale costruita in aderenza, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano conformi alle disposizioni relative ad entrambe le unità edilizie interessate.

*D. Unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, delle quali risultano alterate le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

D1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle alterazioni intervenute;
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette alterazioni.

D2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili ed ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

D3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle

alterazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a ricostituire gli assetti precedenti alle alterazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

D4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle alterazioni intervenute.

D5. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

D6. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle alterazioni intervenute.

D7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

D8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti alle alterazioni intervenute.

D9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

D10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

D11. Possibilità di integrazione fisica, nonché funzionale, per essa intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale, con un'unità edilizia di base residenziale costruita in aderenza, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano conformi alle disposizioni relative ad entrambe le unità edilizie interessate.

## Parte I - Descrizione

Gli **aggregati edilizi lineari** sono caratterizzati da:

- a) modello di aggregazione seriale lineare semplice di unità edilizie di base, residenziali e non residenziali;
- b) unità edilizie di base residenziali a fronte monocellulare o bicellulare, talvolta con elemento distributivo interposto, con profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione delle unità edilizie di base residenziali normalmente di due piani, talvolta con presenza di sottotetti;
- d) scala delle unità edilizie di base residenziali in una delle cellule del retro, specializzata, oppure nella parte dell'elemento distributivo interposto corrispondente alle cellule del retro;
- e) composizione dei prospetti frontali delle unità edilizie di base residenziali articolata di norma secondo i seguenti modelli di partitura, comunque comprendente due porte:
  - e1. caratterizzato da due allineamenti verticali di aperture, entrambi comprendenti una porta;
  - e2. caratterizzato da due allineamenti verticali di finestre, con porte disassate rispetto ad essi;
  - e3. caratterizzato da tre allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprendente una porta;
  - e4. caratterizzato da tre allineamenti verticali di finestre, con porte disassate rispetto ad essi;
- f) unità edilizie di base non residenziali a fronte monocellulare o bicellulare;
- g) profondità delle unità edilizie di base non residenziali di norma pari a quella delle unità edilizie di base residenziali;
- h) altezza delle unità edilizie di base non residenziali normalmente di due piani;
- i) affacci liberi delle unità edilizie sul fronte e sul retro;
- l) tetti delle unità edilizie a doppio spiovente inclinato debolmente verso il fronte ed il retro, sfalsati al fine di distinguere le medesime unità edilizie;
- m) frequente presenza, al di fuori dall'aggregazione, di elementi minori;
- n) frequente presenza di un ampio spazio scoperto comune (corte, o cortile, od aia) posto dinanzi ai fronti delle unità edilizie.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

*A. Unità edilizie di base residenziali che conservano le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

A1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

A2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

A3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

A4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

A5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

A7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

A8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

A10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

A11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero dell'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

A12. Possibilità di integrazione con l'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente almeno all'intera unità edilizia, di contigue unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici.

*B. Unità edilizie di base residenziali delle quali risultano alterate le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

B1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle alterazioni intervenute;
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette alterazioni.

B2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili ed ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

B3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a ricostituire gli assetti precedenti alle alterazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

B4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle alterazioni intervenute.

B5. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

B6. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle alterazioni intervenute.

B7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

B8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti alle alterazioni intervenute.

B9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

B10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

B11. Possibilità di integrazione con l'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente almeno all'intera unità edilizia, di contigue unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici.

*C. Unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, che conservano le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

C1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

C2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

C4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

C5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

C6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

C7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

C8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

C9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

C10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

C11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero dell'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

C12. Possibilità di integrazione fisica, nonché funzionale, per essa intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale, con un'unità edilizia di base residenziale costruita in aderenza, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano conformi alle disposizioni relative ad entrambe le unità edilizie interessate.

*D. Unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, delle quali risultano alterate le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

D1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle alterazioni intervenute;
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette alterazioni.

D2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili ed ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

D3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a ricostituire gli assetti precedenti alle alterazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

D4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle alterazioni intervenute.

D5. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

D6. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle alterazioni intervenute.

D7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

D8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti alle alterazioni intervenute.

D9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

D10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

D11. Possibilità di integrazione fisica, nonché funzionale, per essa intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale, con un'unità edilizia di base residenziale costruita in aderenza, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano conformi alle disposizioni relative ad entrambe le unità edilizie interessate.

## Parte I - Descrizione

Le **ville-fattorie** sono caratterizzate da:

- a) presenza di un'unità edilizia di base residenziale emergente nel complesso per caratteristiche dimensionali, tipologico-strutturali e formali;
- b) possibile presenza di ulteriori unità edilizie di base residenziali, nettamente distinte da quella principale per caratteristiche dimensionali, tipologico-strutturali e formali;
- c) presenza di unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, quali costruzioni autonome, e talvolta aggregate con le unità edilizie di base residenziali;
- d) frequente presenza di elementi minori, contenenti il forno od altri servizi, ma anche configurantisi come cappelle, oratori, e simili;
- e) presenza di un ampio spazio scoperto comune.



## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

*A. Unità edilizie di base residenziali che conservano le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

A1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

A2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

A3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

A4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

A5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

A7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

A8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

A10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

A11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero dell'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

A12. Possibilità di integrazione con l'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente almeno all'intera unità edilizia, di contigue unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici.

*B. Unità edilizie di base residenziali delle quali risultano alterate le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

B1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle alterazioni intervenute;
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette alterazioni.

B2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili ed ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

B3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a ricostituire gli assetti precedenti alle alterazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

B4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle alterazioni intervenute.

B5. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

B6. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle alterazioni intervenute.

B7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

B8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti alle alterazioni intervenute.

B9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

B10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

B11. Possibilità di integrazione con l'unità edilizia, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente almeno all'intera unità edilizia, di contigue unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici.

*C. Unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, che conservano le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

C1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

C2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

C4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

C5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

C6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

C7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

C8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-urbana, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

C9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

C10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

C11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero dell'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

C12. Possibilità di integrazione fisica, nonché funzionale, per essa intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale, con un'unità edilizia di base residenziale costruita in aderenza, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano conformi alle disposizioni relative ad entrambe le unità edilizie interessate.

*D. Unità edilizie di base non residenziali, configurantisi come annessi rustici, delle quali risultano alterate le originarie caratteristiche tipologiche, strutturali, distributive e compositive*

D1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle alterazioni intervenute;
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette alterazioni.

D2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali riconoscibili ed ancora sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

D3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda a ricostituire gli assetti precedenti alle alterazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

D4. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle alterazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle alterazioni intervenute.

D5. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

D6. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, ove costituiscano elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle alterazioni intervenute.

D7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

D8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B6; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti alle alterazioni intervenute.

D9. Inserimento, o riordino, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

D10. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

D11. Possibilità di integrazione fisica, nonché funzionale, per essa intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale, con un'unità edilizia di base residenziale costruita in aderenza, a condizione che le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano conformi alle disposizioni relative ad entrambe le unità edilizie interessate.

## Parte I - Descrizione

Per **monumenti** si intendono complessi insediativi, composti da singole o plurime unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, o da loro porzioni residue, nonché manufatti edilizi costituenti parte di infrastrutture o attrezzature tecnologiche, che, in ragione delle loro intrinseche caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive, del loro valore artistico e storico-documentale, del loro consolidato significato urbano, anche a prescindere da presenti contenuti funzionali incongrui o dalla loro dismissione funzionale, o dalla loro riduzione a rudere in conseguenza di questi ultimi o altri e differenti fattori, costituiscono altrettanti segni eccellenti, storicamente consolidati e/o massimamente rappresentativi e significativi del patrimonio urbano.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Restauro di ogni elemento ed aspetto.
2. Ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
3. Sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche originarie, o tradizionali.

## Parte I - Descrizione

Le **unità edilizie pre-novecentesche di interesse storico** sono caratterizzate da:

- a) strutture portanti verticali pressoché esclusivamente in muratura ordinaria in pietrame e laterizio, in assoluta prevalenza intonacata, oppure in muratura di laterizi intonacata;
- b) solai costituiti in assoluta prevalenza da orditure strutturali lignee e sovrapposizione di mezzane in laterizio con interposta caldana, talora associate a controsoffitti piani o volte cosiddette a schifo o a carrozza, realizzate con struttura centinata in legno, tamponamento in stuoie di canniccio, oppure con muratura in foglio di mezzane e completa stabilitura con funzione di aggrappante e successiva finitura.
- c) volte portanti cosiddette a botte, a vela, a crociera, in muratura di laterizio;
- d) copertura del tipo a padiglione, o a capanna, o articolata e composita, con displuvi e compluvi, in funzione della geometria di base e della posizione isolata, terminale o intermedia dell'edificio, costituita da orditura lignea di travi e travicelli, compresi aggetti di gronda costituiti da puntoni passafuori o mensole in legno a sostegno dello scempiato in mezzane – innestati nella muratura al di sopra di una cornice sottogronda o di un sistema in genere costituito da cornice, fascia e cimasa, realizzate comunemente in muratura e intonaco – e raccordati da una testaiola o correntaiola in legno e manto di copertura in coppi ed embrici, compresi pezzi speciali;
- e) abbaini in muratura con copertura omogenea costituita da orditura lignea di travi e travicelli, scempiato in mezzane, manto di copertura in coppi ed embrici, infissi in legno generalmente tinteggiato;
- f) comignoli o camini in muratura intonacata di laterizio e coronamento in mezzane, oppure, nei casi più tardi, in prefabbricati in cotto;
- g) lucernari in ferro e vetro trasparente, in genere privi di parti mobili, atti a garantire illuminazione zenitale a vani scala;
- h) opere di lattoneria a corredo della copertura, costituite da pluviali o discendenti e grondaie - complete di raccordi, bicchieri, ancoraggi e staffe in ferro di disegno coordinato e concepiti in funzione ornamentale - in lamiera zincata;
- i) apparati decorativi comprendenti: cornice sottogronda, completa o meno di fascia e cimasa; cimasa di davanzale e davanzali in corrispondenza delle finestre; fasce marcapiano in fogge altrettanto varie; bugnati d'angolo o, più frequentemente, lesene o paraste, zoccolature, nonché superfici trattate a bugnato o bozzato, essenzialmente in corrispondenza del pianoterra; cornici e frontespizi di finestre, porte e porte-finestre arricchite da timpani, epitidi, chiavi di volta, orecchioni, zanche, cartigli, mensole e altri elementi decorativi;
- j) luci o vedute in corrispondenza del sottotetto in forma di lunetta, rosa, occhio, occhio verticale, prive di cornici di sorta, oppure con cornice rettangolare, ellittica o pseudo-ellittica, o con disegno ad arco a sesto ribassato;
- k) portali con aperture ad arco a tutto sesto, a sesto ribassato o semplicemente architravate, frequentemente caratterizzate da sguanci o strombature, arricchite da piedritti, chiavi di volta, orecchioni o zanche in pietra o in muratura intonacata, ed archi a tutto sesto o a sesto ribassato con lunette sopra luce complete di roste in bacchette o ferri piatti di disegno semplice o più elaborato;
- l) balconi o terrazzi dalle forme più o meno elaborate e sagomate, con presenza di mensole decorate, pilastri, balaustri, zoccoli, parapetti e davanzali in continuità con la relativa cimasa, con strutture, realizzate generalmente in pietra, muratura, intonaco, stucco, costantemente coordinate e coerenti ai dettami complessivi del sistema linguistico e dell'apparato decorativo adottato, oppure con struttura in ferro e piano in lastra monolitica o semi-monolitica in materiale lapideo.
- m) rivestimenti delle facciate in materiali lapidei o in intonaco, con tinteggiature a calce con tonalità calde di giallo, arancio, rosso nettamente prevalenti sulle tonalità e i colori freddi, chiari, neutri;
- n) pavimenti in materiale lapideo, anche gettati in opera, semplici o decorati, in mezzane, poste in opera anche in combinazioni di differente formato in tutti gli ambienti domestici;

- o) tinteggiature e trattamenti delle superfici interne - pareti, volte, controsoffitti o solai – a fresco o a secco tale da rendere l'ambiente domestico più o meno decorato e ricco (anche mediante semplici fasce, cornici, bordure, zoccoli, battiscopa, campiture e decorazioni con stampini e rulli).



## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

### A. Unità edilizie prenovicescentistiche di interesse storico originarie

A1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

A2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

A3. Mantenimento e restauro dei fronti esterni e interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.

A4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle al modello di partitura caratteristico dell'unità edilizia interessata, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.

A5. Mantenimento, se sussistente, o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata; il mantenimento od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico del tipo edilizio prenovicescentistico al quale è riconducibile l'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca pre-novicescentistica; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico del tipo edilizio prenovicescentistico al quale è riconducibile l'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca pre-novicescentistica, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A6. Mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino, se alterata, dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche in blocchi unificati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

A7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.

A8. Conservazione, se sussistenti, o ripristino, se alterati, dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici del tipo edilizio prenovicescentistico al quale è riconducibile l'unità edilizia interessata sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovicescentistica; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici del tipo edilizio prenovicescentistico al quale è riconducibile l'unità edilizia interessata, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovicescentistica, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui tali scostamenti, comportando variazioni di elementi propri del tipo ancora sussistenti.

A9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

A10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: muraure portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto A8.

A11. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

A12. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

*B. Unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico parzialmente trasformate*

B1. Trasformazioni volte, in alternativa, a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, oppure a ricostituire l'assetto precedente alle suddette parziali trasformazioni.

B2. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

B3. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

B4. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito.

B5. Possibilità, ove le aperture di porte e finestre non corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, oppure ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute, di modificare tali aperture, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno l'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue il mantenimento, oppure la ricostituzione.

B6. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle parziali trasformazioni intervenute, facendosi riferimento ai tipi edilizi prenovicescenteschi originari, ove essi siano attendibilmente riconoscibili.

B7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

B8. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, oppure ripristino dei collegamenti precedenti alle parziali trasformazioni intervenute, facendosi riferimento ai tipi edilizi prenovicescenteschi originari, ove essi siano attendibilmente riconoscibili.

B9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

B10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto B8; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute.

B11. Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

B12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

B13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

*C. Unità edilizie prenovicescentesche di interesse storico oggetto di fusioni od addizioni*

C1. Trasformazioni volte, in alternativa, a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione od addizione, oppure a ricostituire l'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo, od ai tipi, prenoviceschi originari, ove essi siano attendibilmente riconoscibili.

C2. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.

C3. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino di quelli alterati.

C4 Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione od addizione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito.

C5. Possibilità, ove le aperture di porte e finestre non corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, oppure ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente ai processi di fusione od addizione, di modificare tali aperture, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno l'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue il mantenimento, oppure la ricostituzione.

C6. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione od addizione, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente ai processi di fusione od addizione, facendosi riferimento ai tipi edilizi prenoviceschi originari, ove essi siano attendibilmente riconoscibili; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo diverso da quelli precedenti è ammissibile solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che esso è stato risultante di processi di fusione o di addizione intercorsi in epoca prenovicesca.

C7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

C8. Conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, quali scale, androni, atri, porticati e simili, oppure ripristino dei collegamenti precedenti ai processi di fusione od addizione, facendosi riferimento ai tipi edilizi prenoviceschi originari, ove essi siano attendibilmente riconoscibili; il ripristino di collegamenti in termini diversi da quelli predetti è ammissibile solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che essi erano propri di precedenti assetti, risultanti da processi di fusione o di addizione intercorsi in epoca prenovicesca.

C9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

C10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto C8; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione od addizione, ovvero al ripristino di assetti precedenti a quelli presenti, quando si dimostri, mediante esauriente documentazione, che essi erano risultanti da processi di fusione od addizione intercorsi in epoca prenovicesca.

C11. Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto di ogni altra prescrizione.

C12. Eliminazione, senza possibilità di computare la loro consistenza, delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

C13. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chioschi, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e

formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

## Parte I - Descrizione

Le **unità edilizie novecentesche di interesse storico** sono caratterizzate da:

- a) strutture portanti verticali in muratura ordinaria in pietrame e laterizio, in assoluta prevalenza intonacata, oppure in muratura di laterizi intonacata o faccia a vista (soprattutto negli episodi di matrice novecentista o razionalista), fatta salva una certa diffusione delle strutture in cemento armato, limitatamente a costruzioni industriali, infrastrutture, opere di difesa militare;
- b) solai in profilati di ferro ed elementi in laterizio (soprattutto nei tipi risalenti ai primi due decenni del secolo) o in laterizio armato (soprattutto a partire dal terzo decennio), talora associate a controsoffitti piani, tipo *Perret* o simili, o volte cosiddette a schifo o a carrozza, realizzate con struttura centinata in legno, tamponamento in stuoie di canniccio, o più raramente con muratura in foglio di mezzane intonacate;
- c) solette semplici o nervate in cemento armato limitatamente alla realizzazione di spazi di dimensioni cospicue in costruzioni civili o industriali.
- d) coperture del tipo a padiglione o a capanna o articolata e composita, con displuvi e compluvi, in funzione della geometria di base e della posizione isolata, terminale o intermedia dell'edificio, costituita da orditura lignea di travi e travicelli, compresi aggetti di gronda, costituiti da puntoni passafuori o mensole in legno a sostegno dello scempiato in tavelle o tavelloni, con interasse commisurato alla dimensione dell'elemento in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi; nel caso della produzione eclettica e posteclettica dei primi tre decenni gli aggetti di gronda risultano innestati nella muratura al di sopra di una cornice sottogronda o di un sistema in genere costituito da cornice, fascia e cimasa, realizzate comunemente in muratura e intonaco e raccordati da una testaiola o correntaiola in legno e manto di copertura in marsigliesi, compresi pezzi speciali; nel caso della produzione novecentista e razionalista del terzo e quarto decennio l'apparato decorativo complementare tende a ridursi ad una cornice semplificata, sovrastata da un oggetto di gronda più massiccio e pesante in muratura o cemento armato, oppure a scomparire del tutto;
- e) coperture del tipo piano limitatamente alla realizzazione di tipi edilizi speciali, sia nel settore delle costruzioni civili che in quello delle costruzioni industriali;
- f) abbaini in muratura con copertura omogenea costituita da orditura lignea di travi e travicelli, scempiato in tavelle o tavelloni, manto di copertura in tegole marsigliesi, infissi in legno generalmente tinteggiato;
- g) comignoli o camini in prefabbricati di laterizio o cemento o lamiera zincata, oppure ancora in muratura intonacata di laterizio e coronamento in mezzane;
- h) lucernari in ferro e vetro trasparente, rigato o retinato, in genere privi di parti mobili, atti a garantire illuminazione zenitale a vani scala;
- i) opere di lattoneria a corredo della copertura, costituite da pluviali o discendenti e grondaie in lamiera zincata, complete di raccordi, bicchieri, ancoraggi e staffe in ferro di disegno coordinato e concepiti in funzione ornamentale ancora nella produzione eclettica e posteclettica, mentre la produzione novecentista e razionalista degli anni trenta già comunica una minore attenzione al controllo dei particolari;
- j) apparati decorativi ancora presenti nella produzione eclettica, posteclettica ma anche, in forma semplificata, in quella novecentista, comprendenti: cornice sottogronda, completa o meno di fascia e cimasa; cimasa di davanzale e davanzali in corrispondenza delle finestre; fasce marcapiano in fogge altrettanto varie; bugnati d'angolo o, più frequentemente, lesene o paraste, zoccolature, nonché superfici trattate a bugnato o bozzato, essenzialmente in corrispondenza del pianoterra; cornici e frontespizi di finestre, porte e porte-finestre arricchite da timpani, epitidi, chiavi di volta, orecchioni, zanche, cartigli, mensole e altri elementi decorativi;
- k) luci o vedute in corrispondenza del sottotetto in forma di lunetta, rosa, occhio, occhio verticale, prive di cornici di sorta, oppure rettangolare, ellittica o pseudo-ellittica, o con disegno ad arco a sesto ribassato, ricorrenti nella produzione eclettica e post-eclettica dei primi tre decenni, quadrate o rettangolari in quella novecentista e razionalista;

- l) portali con aperture ad arco a tutto sesto, a sesto ribassato o semplicemente architravate, frequentemente caratterizzate da sguanci o strombature, arricchite da piedritti, chiavi di volta, orecchioni o zanche in pietra o in muratura intonacata, ed archi a tutto sesto o a sesto ribassato con lunette sopra luce complete di roste in bacchette o ferri piatti di disegno semplice o più elaborato, ancora tipici della produzione eclettica e post-eclettica dei primi tre decenni, mentre semplificazione, stilizzazione o eliminazione di elementi decorativi connotano la produzione novecentista e razionalista;
- l) balconi o terrazzi dalle forme più o meno elaborate e sagomate, con presenza di mensole decorate, pilastrini, balaustri, zoccoli, parapetti e davanzali in continuità con la relativa cimasa, con strutture, realizzate generalmente in pietra, muratura, intonaco, stucco, costantemente coordinate e coerenti ai dettami complessivi del sistema linguistico e dell'apparato decorativo adottato, oppure con struttura portante in ferro e piano in lastra monolitica o semi-monolitica in materiale lapideo e balaustra in ghisa o in ferro con bacchette ribattute a caldo tra un semitondo e un piatto o tra due ferri piatti e mancorrente in legno o in ferro (più diffusa in corrispondenza dei prospetti posteriori), ricorrenti nella produzione eclettica e post-eclettica dei primi tre decenni, ove permane un forte interesse per la relazione con lo spazio pubblico e l'omogeneità dell'immagine urbana; enfaticizzazione dei balconi come corpi tridimensionali (in cemento armato e muratura intonacata) e diffusione delle logge connotano invece la ricerca di profondi effetti chiaroscurali nei tipi edilizi di matrice novecentista e razionalista;
- m) rivestimenti delle facciate in intonaco, con tinteggiature a calce con tonalità calde di giallo, arancio, rosso, solari e mediterranei, nettamente prevalenti anche in ambito razionalista sulle tonalità e i colori freddi, chiari, neutri, ma anche in paramenti di laterizio o in materiali lapidei (specie in travertino), ancora nell'ambito della produzione novecentista e razionalista;
- n) pavimenti in materiale lapideo, anche gettati in opera, semplici o decorati, in cemento decorato, in graniglia, poste in opera anche in combinazioni di differente formato in tutti gli ambienti domestici.

## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. Restauro degli aspetti e degli elementi architettonici.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria della singola unità edilizia interessata.
4. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio della singola unità edilizia interessata.
5. Restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio.
6. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali propri della singola unità edilizia interessata.
7. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
8. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura proprio della singola unità edilizia; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 6.
9. Modifica e/o inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.
10. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto proprio della singola unità edilizia;
11. Conservazione del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

## Parte I - Descrizione

Per unità edilizie di interesse morfologico si intendono unità edilizie, o loro porzioni residue, nonché manufatti edilizi costituenti parte di infrastrutture o attrezzature tecnologiche, realizzati in epoca posteriore al 1939, che, pur sostitutive degli originali preesistenti, ne replicano la configurazione planivolumetrica, o al minimo, planimetrica. In ragione di tali caratteristiche e, segnatamente, in rapporto ai caratteri di sostanziale continuità della morfologia urbana, esse costituiscono parti integranti del tessuto urbanistico e comunque non ne contraddicono i tratti identitari.



## Parte II - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Trasformazioni che possono comprendere, in alternativa:
  - a) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
  - b) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di un'altra unità edilizia, di volume complessivo ed altezza non eccedenti il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia preesistente.