



Riservato all'URP /SUE
n. di protocollo – data

Riservato al Settore Piani e Progetti Urbanistici
Protocollo Speciale Osservazioni

N°

/

Al Sindaco del Comune di BOLOGNA

Osservazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)

Variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio di adeguamento alla LR n. 15/2013 e s.m.e.i. e conseguente al monitoraggio previsto dall'art. 43, co. 3 del RUE vigente. ADOZIONE. DEPOSITO DEGLI ATTI PER OSSERVAZIONI.

Il sottoscritto

Cognome	GIANNELLI	Nome	Pier Giorgio		
residente per la carica a	BOLOGNA	prov	BO		
via/piazza	Saragozza	n°	175	int	CAP 40134
tel	051 4399016	fax	051 4392175	E-Mail	<i>ufficiostampa@archibo.it</i>
pec	<i>archibo@legalmail.it</i>				
ordine/collegio prof.	Ordine degli Architetti PPC di Bologna			prov	BO
n°iscrizione	2558	c.f	GNN PGR 59E15 H501E		

▣ Presidente e Legale Rappresentante di

architettibologna

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di bologna



con sede a Bologna, Via Saragozza 175 – c.f. 80039010378

Presa visione del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato con deliberazione consiliare PG 141361/2014 (OdG n. 245) del 7 luglio 2014, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Bologna presenta le seguenti osservazioni:

Osservazione N° **Archibo 06** Riguardante l'articolo **ART 57 del RUE**

Oggetto : **revisione dell'articolo al fine di permettere un'applicazione più elastica dei principi metodologici esposti al tessuto edilizio esistente.**

note per la lettura

In nero semplice,

il testo del RUE ADOTTATO (sul quale sono state tolte le differenziazioni cromatiche del Comune). Le modifiche proposte dall'Ordine degli Architetti sono state evidenziate con la stessa grafica adottata dal Comune nel testo di variante, e cioè:

in blu grassetto,

le parti che si propone di aggiungere (o le parti che nel RUE adottato erano state eliminate, e che si propone di mantenere)

in rosso grassetto barrato,

il testo presente nel RUE adottato, che si propone di cancellare

In grigio corsivo, corsivo sott.

le note esplicative, le premesse ed i considerato; in corsivo sottolineato le note esplicative in linea all'articolo

Premesso che : *come è noto, la "classificazione" degli edifici di interesse storico-architettonico e documentale NON E' conseguente ad una catalogazione e valutazione di merito degli edifici, ma solo una sintetica definizione di "livello di attenzione", cui il cittadino deve subordinare gli interventi.*

L'articolato in modifica proposto con questa variante al RUE semplifica effettivamente la procedura, ma contiene e ripropone ancora alcune criticità che riteniamo opportuno segnalare, proponendo le modifiche che seguono.

Considerato che :

a) *Priorità alla qualità della riflessione e del progetto*

Non esistendo, come detto, una valutazione di merito sui fabbricati (soprattutto i documentali), ed esistendo una catalogazione eseguita sulla base della bibliografia consolidata (per gli edifici "del moderno"), riteniamo che comunque si debba lasciare la possibilità di eseguire valutazioni progettuali, di tipo storico, tipologico e metodologico, in subordine alle quali, nel caso venga riconosciuta la MANCANZA anche solo parziale, di interesse documentale (o storico architettonico), DEVE essere possibile agire senza i "vincoli" posti dal livello di attenzione suddetto. Tale valutazione può/deve essere condivisa con l'Amministrazione, attraverso il parere della CQAP (e a tal fine il ruolo della stessa diventa vitale per un corretto dialogo culturale fra cittadini/progettisti e amministrazione)

b) *E' indispensabile tenere conto che un edificio di interesse storico architettonico (ma anche documentale, e in generale edifici di qualsiasi tipo), può essere sottoposto a vincolo derivante dagli artt. 10 e 12 del D. Lsl. 42/04 (da adesso in poi per semplicità definito TUBC). In quel caso, riteniamo inutile e dannoso subordinare i progetti ad un ulteriore livello di attenzione e verifica, essendo quello delle SBAP competenti già sufficientemente rigido.*

Proponiamo quindi che ove esista già un parere favorevole della SBAP sia attuabile qualsiasi tipo di intervento (comunque conforme e coerente con le norme d'ambito).

c) *In generale, sugli edifici di interesse storico architettonico devono essere ammessi interventi di ristrutturazione, limitati all'interno della sagoma esistente (la ristrutturazione e anche solo ampliamento delle superfici, e non implica necessariamente alterazione dell'esterno).*

Osserva che : *Cercando di rafforzare i concetti generali sopra esposti si propone di modificare il testo dell'articolo come di seguito riportato. Data la complessità e la capillarità delle modifiche proposte, le stesse sono commentate "in linea" con testi in grigio corsivo.*

Art.57 Edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale

a. Definizione ~~e~~, mappatura, **e metodologia generale di intervento.**

b.

1.1 - Definizione

Sono d'interesse **storico-architettonico** gli edifici che rappresentano delle emergenze nel Territorio urbano e nel Territorio rurale, tra cui sono compresi gli immobili riconosciuti come "beni culturali" dalla disciplina nazionale.

Sono edifici d'interesse **storico-architettonico del moderno** quelli realizzati a partire dai primi anni del XX secolo che testimoniano la cultura architettonica dal primo dopoguerra alla fine del secolo. Gli uni e gli altri sono indicati nella Carta unica del territorio del Piano strutturale comunale.

Sono **d'interesse documentale** gli edifici che testimoniano i caratteri peculiari del paesaggio urbano e rurale, identificati convenzionalmente con quelli già esistenti al 1949 e individuati in cartografia in quanto ancora presenti alla data dell'entrata in vigore del PSC.

Sono edifici d'interesse **documentale del moderno** quelli individuati sulla base dell'attenzione e del riconoscimento critico loro attribuito dalla letteratura di settore.

Su tali edifici, si richiede la attuazione di un "livello di attenzione" progettuale teso ad individuare e tutelare gli edifici, o/o le parti di essi, ritenuti meritevoli di tutela, mediante studi e approfondimenti di cui al successivo comma 4, motivando così gli interventi e le metodologie di intervento ammissibili in coerenza con lo spirito di tutela degli edifici e/o delle parti di essi (sempre e comunque in coerenza con le norme d'ambito).

In mancanza di tali approfondimenti, sono comunque sempre ammissibili gli interventi specificati ai punti successivi, secondo le prescrizioni identificate nelle schede relative.

Si specifica che non si tratta di VINCOLI, ma di edifici sui quali viene richiesto un diverso approccio progettuale.

1.2 - Mappatura

Gli edifici d'interesse storico-architettonico e gli edifici d'interesse documentale sono individuati in apposito strato cartografico, restituito sulla carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue, in scala 1:2.000.

La mappatura degli edifici d'interesse documentale è passibile di periodiche verifiche e aggiornamenti tramite procedura di variante al Rue, anche sulla base di informazioni e dati forniti da tecnici abilitati, desunti dagli studi preliminari al progetto di cui al successivo comma 4.

Dal momento che non c'è nessuna valutazione di merito sugli edifici documentali, riteniamo che sarebbe preferibile LASCIARE la possibilità, almeno teorica, di revisione della classificazione, a valle di eventuali valutazioni.

In particolare, qualora eventuali studi abbiano determinato il "valore nullo" di un edificio, crediamo sia necessario "declassificarlo" in modo da farlo uscire dal circuito degli edifici di interesse, innescando una sorta di valutazione e classificazione permanente. Il nostro ordine è disponibile a fornire tutta la collaborazione necessaria per raccolta delle relazioni storiche, mappatura delle declassificazioni, ecc..

1.3 - metodologia generale di intervento

1.3.1 – Edifici sottoposti a tutela dalla disciplina nazionale

Su tutti gli edifici (di interesse storico architettonico, di interesse documentale), sottoposti a vincolo di cui agli artt. 10 e 12 del TUBC (d.lgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre ammessi gli interventi, di qualsiasi tipo, autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici (SBAP) competente.

Nel caso sull'edificio insista un vincolo di tutela di cui al TUBC, ci sembra che quest'ultimo sia preponderante e vincolante (se non altro perché apodittico e inappellabile) rispetto alla normativa comunale, liberando quindi il cittadino dalla necessità di ottemperare SIA alle prescrizioni del RUE, SIA a quelle della SBAP.

La specifica "di qualsiasi tipo", è riferita a casi, (che immaginiamo rarissimi, ma in questo caso importanti), di "ridefinizione volumetrica" opportunamente documentata, di edifici in cui la SBAP autorizzi la demolizione di superfetazioni per ripristinare le volumetrie originali, o la ricostruzione di volumetrie originali

1.3.2 – Approccio generale

1.3.2.a - Su tutti gli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale (NON del moderno), si opera in generale con le cautele necessarie per mantenere gli edifici e/o le loro parti che costituiscono elementi di pregio storico – culturale, individuati/e attraverso le valutazioni desunte dagli "studi e documentazione finalizzati all'intervento" di cui al seguente comma 4, valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

1.3.2.b - Sugli edifici e/o sulle parti degli stessi in cui gli studi suddetti dimostrino la mancanza di elementi di pregio storico-culturale, sono

attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito in cui si trova l'edificio stesso, con le seguenti eccezioni:

Per gli edifici di interesse storico-architettonico, fatto salvo l'eventuale parere sovraordinato favorevole della SBAP competente, non sono ammessi gli interventi che implicino

- **demolizione e ricostruzione;**
- **variazione della sagoma planivolumetrica,**
- **modifica delle facciate esterne affacciate su strade e/o su spazi pubblici;**

1.3.2.c - In mancanza degli studi di cui al comma 1.3.1.a, gli interventi sono quelli specificati ai punti successivi, e sono cogenti le prescrizioni delle schede IS.1, Is.2 e IS3 (per gli edifici di interesse storico architettonico **NON del moderno) e I.D.1 (per i documentali **NON del moderno**).**

2. Disciplina degli usi.

Gli usi negli edifici d'interesse storico-architettonico e documentale, oltre a essere disciplinati dalle norme dell'Ambito in cui ricadono e in ragione della disciplina generale di cui alla Parte 3 del presente Regolamento, devono essere compatibili con gli obiettivi e i livelli di prestazione definiti nelle Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente articolo.

3. Disciplina degli interventi su edifici **non individuati "del moderno"**.

3.1 - Sugli edifici d'interesse **storico-architettonico (non individuati "del moderno")**, gli interventi edilizi ammessi sono:

- a- "manutenzione ordinaria",
- b- "manutenzione straordinaria",
- c- "restauro scientifico".

Gli interventi sono progettati sulla base delle indicazioni derivate dalle Schede prestazionali IS.1, IS.2 e IS.3.

Interventi diversi sono ammessi solo limitatamente alle condizioni di cui al punto 1.3.2.b

Se l'edificio NON HA VALORE, è inutile (anzi dannoso) mantenerne funzione, caratteristiche, dimensione, ruolo urbano ecc.). Se a seguito delle verifiche (da sottoporre a parere preventivo CQAP) l'edificio non ha valore, DEVE ESSERE POSSIBILE MUTARNE LE CARATTERISTICHE

In sintesi, per interventi di MO, MS e RS ci si deve attenere alle schede IS.1, IS.2 e IS.3. Ma gli edifici di interesse storico architettonico, molto frequentemente sono anche vincolati ai sensi degli art. 10 e 12 del d.lgs. 42/04, QUINDI sottoposti a parere vincolante della SBAP, che nel caso ci sembra preponderante e vincolante (se non altro perché apodittico e inappellabile), liberando quindi il cittadino dalla necessità di ottemperare SIA alle prescrizioni del RUE, SIA a quelle della SBAP.

3.2 - Sugli edifici d'**interesse documentale (non individuati "del moderno")**, gli interventi di

- 1 - "manutenzione ordinaria",
- 2 - "manutenzione straordinaria",
- 3 - "restauro e risanamento conservativo"

sono eseguiti con le cautele necessarie a non compromettere gli eventuali elementi di pregio.

Gli interventi sono progettati sulla base delle indicazioni derivate dalla Scheda prestazionale ID.1

Interventi diversi sono ammessi solo limitatamente alle condizioni di cui al punto 1.3.2.b

Idem come per il punto 3.1: se l'edificio NON HA VALORE, è inutile (anzi dannoso) mantenerne funzione, caratteristiche, dimensione, ruolo urbano ecc.). Se a seguito delle verifiche (da sottoporre a parere preventivo CQAP) l'edificio non ha valore, DEVE ESSERE POSSIBILE MUTARNE LE CARATTERISTICHE

Idem come sopra, nel caso di edifici di interesse documentale che siano ANCHE sottoposti a vincolo SBAP.

~~Interventi di "ristrutturazione edilizia", di edifici d'interesse documentale sono consentiti a seguito di verifiche, compiute dai progettisti, finalizzate ad individuarne e tutelarne eventuali elementi di pregio storico-culturale; queste verifiche sono descritte al successivo comma, "studi e documentazione finalizzati all'intervento" e sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.~~

Il concetto viene uniformato al punto 1.3.2.c, quindi si ritiene superfluo mantenerlo in questo punto dell'articolato.

3.3 - Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici d'interesse documentale, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, **ma l'edificio sia individuato di interesse anche a seguito delle verifiche del punto 4 (o comunque valutato tale dalla CQAP a seguito dell'esame delle valutazioni suddette)**, sarà possibile demolire e ricostruire l'edificio collabente, **ma** la ricostruzione dell'edificio dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucaure (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte) sui prospetti visibili da pubblica via o dalle principali vedute nel caso di contesti rurali tutelati per il valore paesaggistico, **all'apparato decorativo presente (cornicioni, paraste, cornici e davanzali, ecc.)** e alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico.

Tale procedura è ammessa anche nel caso di intervento che preceda l'adeguamento sismico (art. 8.4.1 delle NTC)

Nel caso in cui un edificio documentale SIA DI EVIDENTE VALORE TESTIMONIALE, può essere demolito e ricostruito, SECONDO LE CARATTERISTICHE ORIGINALI, solo nei casi di collabenza dichiarata e palese. In questo caso (edifici di valore), effettivamente ha senso mantenerne le caratteristiche. NEGLI ALTRI CASI (cioè in assenza di valore effettivo) NO.

Scritto nella stesura attuale, l'articolo sembra ammettere la demolizione dei documentali (a prescindere dal loro valore), SOLO NEI CASI DI COLLABENZA (mentre non è sufficientemente chiaro come verrà "usata" la definizione di ristrutturazione, che come noto comprende attualmente anche la demolizione e ricostruzione a parità di volume (e comunque non è ancora abbastanza chiaro se anche nell'ambito della sagoma e del sedime...)

Si ritiene inoltre ammissibile la procedura anche nel caso sia necessario o si ritenga plausibile procedere all'adeguamento sismico dell'edificio, procedura virtualmente impossibile sugli edifici esistenti.

Si ritiene infine necessario porre un vincolo di tutela almeno per l'apparato decorativo presente, non citato, e invece fortemente caratterizzante l'immagine di questi fabbricati (si presume che abbiano valore documentale)

3 bis. Disciplina degli **interventi su edifici individuati "del moderno"**.

3bis-1 - Sugli edifici d'interesse **storico-architettonico del moderno**, sono ammessi interventi di "manutenzione ordinaria",

1. "manutenzione straordinaria",
2. "restauro scientifico",
3. "restauro e risanamento conservativo",

progettati secondo le indicazioni contenute nelle schede IS.1, IS.2 e IS.3.

Sugli edifici sottoposti a vincolo di cui agli artt. 10 e 12 del TUBC (d.lgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre ammessi eventuali interventi autorizzati dalla SBAP

competente.

Idem c.s., nel caso di documentali che siano ANCHE sottoposti a vincolo SBAP.

3bis-2 - Sugli edifici d'interesse **documentale del moderno** gli interventi edilizi ammessi sono:

1. "manutenzione ordinaria",
2. "manutenzione straordinaria",
3. "restauro e risanamento conservativo",
4. "ristrutturazione edilizia",

progettati secondo le indicazioni contenute nelle schede ID.2.

Sugli edifici sottoposti a vincolo di cui agli artt. 10 e 12 del TUBC (d.lgs 42/04 e s.m.) sono comunque sempre ammessi eventuali interventi autorizzati dalla SBAP competente.

Idem c.s., nel caso di documentali che siano ANCHE sottoposti a vincolo SBAP.

3-b-3 - Su edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale del moderno,

~~la realizzazione di interventi differenti da quelli sopra indicati, o che si discostino dalle indicazioni contenute nelle schede citate, è consentita, limitatamente ad interventi di "ristrutturazione edilizia" e previa favorevole valutazione della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, nei seguenti casi, documentati e motivati nel materiale progettuale presentato:~~

nei casi in cui (in maniera documentabile, e previo parere favorevole della CQAP):

- l'edificio originale ha subito manomissioni integrali o parziali tali da averne compromesso irreversibilmente i connotati essenziali, che sono quelli desumibili dalla bibliografia di riferimento;
- l'edificio originale è stato progettato e realizzato con caratteristiche di provvisorietà, che si attestano analizzando l'impiego di tecniche costruttive tipiche della precarietà e l'utilizzo di materiali non durabili;
- sussiste un errore nella individuazione cartografica dell'edificio;
- l'interesse storico-architettonico o documentale si intende mancante, quindi qualsiasi intervento è eseguibile come su qualsiasi altro edificio, secondo le norme d'ambito.
- l'edificio originale è progettato in maniera tale da non consentirne un corretto adeguamento dal punto di vista delle esigenze di risparmio energetico e di sicurezza sismica.

ATTENZIONE!! Molti edifici di pregio architettonico, **SPECIALMENTE MODERNI**, hanno questo problema (la ricostruzione del Padiglione dell'esprit nouveau, per esempio), ma non per questo deve essere possibile stravolgerli. Proponiamo l'eliminazione di questo comma, eventualmente sostituendolo con uno analogo al punto 3.3.

~~Nel caso di ristrutturazione con demolizione il livello prestazionale energetico da conseguire deve essere obbligatoriamente di eccellenza, vedi schede tecniche di dettaglio.~~

Non troviamo una ragione per inserire una norma del genere. Rimane il concetto:

- Se vale, va conservato, restaurato e mantenuto nella sua configurazione originale;
- Se NON vale, è un edificio come gli altri

4. Studi e documentazione finalizzati al recupero.

La redazione del progetto di "restauro scientifico" di edifici d'interesse storico-architettonico e di "ristrutturazione edilizia" di edifici d'interesse documentale, deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico - critiche. Gli studi preliminari sugli devono essere condotti sotto molteplici punti di vista, che prendano in esame la posizione nel contesto paesaggistico o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, gli apparati decorativi, ecc. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, se esistenti fino al periodo dello Stato Pontificio, antiche stampe, fotografie da terra e aeree, rilievi antichi e descrizioni, ecc.);

- rilievo grafico e fotografico, che comprende le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

L'esecuzione di interventi di "restauro scientifico" sugli edifici d'interesse storico - architettonico sarà sempre accompagnata da una relazione che contiene le analisi e le considerazioni critiche, illustrate da disegni e fotografie che renderà conto di tutte le fasi dei lavori di cantiere, in particolare di liberazione, consolidamento, ricomposizione e integrazione degli elementi tecnici e formali.

Le Disposizioni tecnico organizzative di cui all'art. 81 dettagliano l'elenco degli elaborati d'indagine e gli aspetti procedurali inerenti gli interventi di cui sopra.

5. Obiettivi e prestazioni. Le regole di intervento, espresse sotto forma di obiettivi e prestazioni nelle Schede che seguono, hanno il fine di garantire, **in mancanza di studi e valutazioni specifiche approfondite, e della loro condivisione della amministrazione mediante parere favorevole della CQAP**, la permanenza degli edifici d'interesse storico-architettonico e la persistenza degli edifici di interesse documentale e d'interesse documentale del moderno. Ciò significa che le singole opere riconducibili ai differenti tipi di intervento si applicano agli edifici di interesse storico-architettonico in modo da garantirne la conservazione e il restauro (requisiti IS.1, IS.2 e IS.3), agli edifici di interesse documentale in modo da conservarne i caratteri di pregio storico, culturale e testimoniale (requisito ID.1) e agli edifici d'interesse documentale del moderno in modo da mantenerli (requisito ID.2). Ciò comporta parziali differenze delle prestazioni che le Schede mettono in luce.

6. Agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno. ▮

Sono agglomerati d'interesse storico-architettonico gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini caratterizzati da una struttura insediativa complessa, storicamente determinata e ancora riconoscibile come unitaria, individuati come tali nella Carta unica del territorio del Piano strutturale. All'interno di detti agglomerati si applicano le norme di cui all'art. 14 comma 8 del quadro normativo del Psc.

Sono agglomerati d'interesse documentale gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini il cui impianto insediativo mantiene peculiari caratteri da non perdere.

Sono agglomerati d'interesse documentale del moderno gli insiemi costituiti da edifici, strade, piazze e giardini che rivestono interesse in quanto esito di un progetto unitario riconosciuto dalla letteratura di settore per il suo valore di testimonianza delle idee urbanistiche dell'epoca.

Gli agglomerati d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno sono individuati in apposito strato cartografico, restituito sulla carta "Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio" del Rue, in scala 1: 2.000.

Per non compromettere l'unitarietà degli agglomerati negli interventi su edifici e spazi aperti:

- rispettare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia (i tracciati e le

configurazioni fisiche delle sedi stradali, gli elementi di pertinenza stradale e delle aree scoperte private, il rapporto tra edificio – lotto – spazio pubblico);

- mantenere l'accessibilità e la fruizione degli spazi aperti pubblici e preservare gli spazi aperti privati di pertinenza degli edifici d'interesse storico-architettonico, d'interesse documentale e d'interesse documentale del moderno;

- in caso di interventi su edifici che non siano individuati come di interesse storico-architettonico, d'interesse documentale o documentale del moderno, per i quali si preveda la ristrutturazione edilizia, tenere conto dei principi insediativi, delle dimensioni e delle altezze degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda la disciplina degli usi e degli interventi sugli edifici si fa riferimento alle norme che il Rue riferisce all'ambito all'interno del quale ogni agglomerato o sua parte ricade.

Interventi diversi da quelli ordinariamente consentiti possono essere previsti da piani urbanistici attuativi che riguardino l'agglomerato nel suo insieme.

7 - Schede degli obiettivi minimi di tutela

Le seguenti schede progettuali sono cogenti per tutti gli interventi ammessi, a meno di:

- **parere sovraordinato della soprintendenza competente**
- **studi e documentazione finalizzati all'intervento" di cui al seguente comma 4, che determinano se l'edificio e/o le sue parti NON hanno valore storico e documentale; tali valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio e devono ottenere il parere favorevole.**

EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

REQUISITO: CONSERVAZIONE DELLE COMPONENTI DI PAESAGGIO URBANO E RURALE [IS.1]

Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze abitative e della sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana, e comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, paramenti in mattoni faccia a vista o sagramati, mensole, graffiti, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.).PRESTAZIONI

In mancanza delle condizioni di cui al punto 1.3.2.b, Negli interventi sulle componenti degli edifici di interesse storico-architettonico che incidono sul paesaggio:

si specifica che le prescrizioni valgono solo nel caso "di default" in cui non si ritenga utile/necessario procedere alle valutazioni del punto 4, o non vi siano pareri sovraordinati della SBAP competente.

1.1. Conservare le coperture nella loro forma e consistenza materiale. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. **Qualora il richiedente ne abbia la titolarità,** Estendere ~~a tutta la copertura~~ i sistemi di coibentazione e ventilazione **a tutte le falde interessate dall'intervento, e comunque per falde intere, senza creare discontinuità negli spessori esterni delle coperture,** comprenderli possibilmente all'interno del volume della copertura, o contenerli entro uno spessore massimo di 20 cm alzando la copertura esistente.

Non è detto che sia sempre possibile "estendere a tutta la copertura (bisogna vedere cosa significa tutta la copertura, se la stessa è in disponibilità del richiedente ecc.,)

ATTENZIONE!! E' necessaria grande chiarezza: LA COIBENTAZIONE SI PUO' FARE ANCHE ESTERNAMENTE ALL'EDIFICIO (CHE SIGNIFICA ALZARE LA QUOTA DI GRONDA, PER FORZA...) O NO? IN DIVERSE RISPOSTE DI SCRIVICI IL COMUNE HA DETTO DI NO, Quindi grande chiarezza, ed eventuale correzione delle DTO...

1.2. Posizionare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate. Al fine di renderne coerente l'aspetto con quello dell'edificio, escludere l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica.

Eventuali impianti complementari relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri **di nuova installazione previsti in progetto** dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia, inseriti nel coperto in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità, essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche.

Bell'intento, ma scarsamente applicabile: se diversi elementi SONO GIA' ESISTENTI SUL COPERTO, che si fa? Specificare che ci si riferisce a quelli di nuova installazione

In caso di tetto piano arretrare gli impianti in modo che non siano visibili da pubblica via.

Escludere la realizzazione di antenne e macro celle per la telefonia mobile **e di pannelli fotovoltaici e termici sui tetti degli edifici, anche se integrati nelle coperture:**

Perché anche i pannelli fotovoltaici?? Se non sono visibili, perché vietarli??

1.3. **Fornire eventuale illuminazione e ventilazione naturale ai sottotetti, anche se non abitabili, Soddisfare le esigenze di illuminazione dei locali sottotetto** con lucernari o abbaini, senza aprire asole nelle falde. Per non compromettere l'unitarietà delle coperture, allineare i nuovi lucernari e abbaini con quelli esistenti e, affinché ne sia mitigata la percezione visiva dal basso, collocarli con un arretramento dalla gronda di almeno 1,50 m (misurati in proiezione sul piano orizzontale). Per non interferire con le strutture principali delle falde, tenere la larghezza dei nuovi lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria, tenere la larghezza degli abbaini, misurata nel loro profilo esterno, inferiore a 1,60 m. Per i lucernari evitare sempre le parti vetrate di tipo specchiante, per gli abbaini tinggiare le parti in muratura del medesimo colore della facciata sottostante.

La questione dei lucernari crea troppe incomprensioni. DEVE ESSERE CHIARO CHE LUCERNARI E ABBAINI SONO REALIZZABILI O NO CONSEGUENTEMENTE ALLA QUALITA' ARCHITETTONICA URBANA DELL'EDIFICI, NON A SECONDA CHE IL LOCALE SOTTOSTANTE SIA ABITABILE O MENO.chiediamo la suddetta precisazione, a chiusura di tutte le incomprensioni e/o indeterminanze.

1.4. **Realizzare e mantenere in efficienza e in buono stato** i canali di gronda, **con profili** a sezione semicircolare o sagomata, e i pluviali discendenti, a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici e lamiera zincata non verniciata. **Realizzare la parte terminale del pluviale (per un'altezza di almeno 1,50 m da terra) in un materiale indeformabile quale è la ghisa. Garantire una efficace resistenza agli urti e alle deformazioni dei tratti terminali a terra.**

La manutenzione dei canali di gronda è argomento che esula dal RUE. La resistenza dei tratti terminali può essere raggiunta anche con altri sistemi.

1.5. Conservare le facciate nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e

nelle finiture. Ripristinare solamente aperture pre-esistenti attualmente tamponate, senza aprire nuove finestre né realizzare nuovi balconi, terrazze, verande e bow window, zoccolature e basamenti, e senza disporre nuove canne fumarie in facciata. Introdurre e modificare le aperture solamente delle facciate che non prospettano su pubbliche vie, corti e cortili principali, comunque nell'ambito di un riordino complessivo dell'unitarietà del disegno del prospetto e salvaguardando gli elementi architettonici e decorativi di pregio. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni stradali o del portico. Nei casi in cui sia indispensabile sistemarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Ospitare i contatori in apposite nicchie, ordinatamente allineate. Contenere al minimo necessario le misure delle nicchie, chiuderle con uno sportello a filo, pitturato del medesimo colore della facciata. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti principali).

1.6. **Fatto salvo il parere della CQAP**, estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. Consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili. Rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento. In presenza di intonaci non compromessi privi di coloriture originarie, applicare a velatura sistemi a base di silicati di potassio, cariche e pigmenti minerali o, in alternativa, ottenere la velatura con sistemi a base di calce e silicati, combinando in fase di tinteggiatura strati successivi di cromie rosse e gialle, usando come sfondi il bianco di calce o il verde (l'indicazione cromatica non si applica agli edifici d'interesse storico e architettonico del moderno). Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termoigrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne. Coprire le prese d'aria con piatti in rame o in ferro pitturato del medesimo colore della facciata.

VEDI NOTA PUNTO 1.1

1.7. Conservare gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento originari (comprese porte e portoni). Sostituire gli elementi non più riparabili con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali e colore.

1.8. Incorporare i distributori automatici e i bancomat in vetrine o nicchie che non sporgano dal piano verticale degli edifici. Prevedere messaggi variabili, luminosi e non, solo per comunicazioni di servizio posizionandoli all'interno delle vetrine.

EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

REQUISITO: CONSERVAZIONE DEI CARATTERI STRUTTURALI E DISTRIBUTIVI E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E ARTISTICI INTERNI [IS.2]

La permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.

PRESTAZIONI

In mancanza delle condizioni di cui al punto 1.3.2.b, Negli interventi di

adeguamento degli edifici di interesse storico-architettonico alle esigenze abitative:

si specifica che le prescrizioni valgono solo nel caso "di default" in cui non si ritenga utile/necessario procedere alle valutazioni del punto 4, o non vi siano pareri sovraordinati della SBAP competente.

1.1. Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali e locali non accessori).

1.2. Conservare le tramezzature con elementi architettonici e decorativi, i solai e le controsoffittature di pregio (cassettonati, volte strutturali, arellati dipinti o decorati, voltine in arelle, ecc.)

1.3. Realizzare solo elementi di divisione (tramezzi, solai) che non interferiscano con le aperture in facciata.

1.4. Ancorare i soppalchi alla parete opposta a quella finestrata, verificando che quest'ultima risulti distante almeno 2,40 m dal limite del soppalco.

1.5. **Nel caso di interventi che superino i 300 mq di Su**, contenere la quota di superficie utile **lorda** destinata alla realizzazione di mono locali entro il limite del 30% **della superficie complessiva dell'intervento di quella complessiva dell'edificio.**

La superficie utile lorda non esiste.

La norma deve essere riferita ad una unità minima di intervento: così scritta, un intervento di superficie inferiore agli 80 mq NON consente realizzazione di monolocali; l'intento è condivisibile, ma molto teorico....

Il 30% deve essere riferito alla superficie dell'intervento, non dell'edificio (se il primo richiedente "satura" il 30% della superficie a monolocali, nessuno potrà mai più farne).

1.6. Realizzare locali abitabili nei sottotetti solo quando gli impianti necessari non interferiscano con gli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti nei locali sottostanti e tenendo conto delle prestazioni da assicurare alle coperture.

EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

REQUISITO: CONSERVAZIONE DEI CARATTERI FISICI E FORMALI DEGLI SPAZI ESTERNI E DELLE RELAZIONI TRA EDIFICIO E SPAZIO APERTO [IS.3]

Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.

PRESTAZIONI

In mancanza delle condizioni di cui al punto 1.3.2.b Negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico:

si specifica che le prescrizioni valgono solo nel caso "di default" in cui non si ritenga utile/necessario procedere alle valutazioni del punto 4, o non vi siano pareri sovraordinati della SBAP competente.

1.1. Conservare la partizione interna di giardini e cortili che abbiano mantenuto la configurazione originaria **o che siano stati oggetto di un progetto unitario e coerente di trasformazione.**

Insidioso! E se il giardino è stato malamente alterato anche pochi decenni fa??

1.2. Realizzare le eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio rurale circostante.

1.3. Installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici solo nelle corti

secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico, avendo cura di non impegnare i coni ottici degli androni e i corridoi di ingresso principali.

1.4. Non alterare l'equilibrio ecologico di aie e giardini, qualora siano necessari interventi sulle infrastrutture (canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, accessi, ecc.).

1.5. Conservare e mantenere in buono stato le pavimentazioni originarie di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore.

1.6. Escludere la realizzazione di autorimesse interrate sotto a giardini, chiostri e corti.

1.7. Conservare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico; operare sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie,

1.8. Limitare lo spostamento degli elementi di arredo fissi e delle decorazioni di chiostri, cortili e giardini per le sole operazioni di loro manutenzione e pulizia.

~~1.9. Escludere la realizzazione di pannelli fotovoltaici o termici posizionati al suolo.~~

Perché??? Potrebbero benissimo esserci situazioni in cui l'installazione dei pannelli è assolutamente coerente con l'architettura e con lo stato dei luoghi? Capiamo che nel caso venissero accolte le nostre osservazioni, tale prescrizione sarebbe superabile con studi e parere della CQAP, ma questa prescrizione sembra inspiegabile...

EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTALE

REQUISITO: MANTENIMENTO DELLE COMPONENTI DI PAESAGGIO URBANO E RURALE [ID.1]

Negli interventi di manutenzione e adeguamento che agiscano sull'esterno degli edifici di interesse documentale, si garantisce la persistenza e riconoscibilità di conformazione e materiali in quanto elementi caratteristici del paesaggio.

PRESTAZIONI

In mancanza delle condizioni di cui al punto 1.3.2.b, Negli interventi sugli edifici di interesse documentale

si specifica che le prescrizioni valgono solo nel caso "di default" in cui non si ritenga utile/necessario procedere alle valutazioni del punto 4, o non vi siano pareri sovraordinati della SBAP competente.

1.1. Estendere eventuali sistemi di coibentazione e ventilazione **a tutte le falde interessate dall'intervento, e comunque per falde intere, senza creare discontinuità negli spessori esterni delle coperture a tutta la copertura,** contenendo l'aumento di spessore entro i limiti stabiliti dalla disciplina di settore.

[vedi;](#) [vedi;](#)

1.2. Posizionare nuovi comignoli e torrini esalatori tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate ed escludendo l'utilizzo di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica. Installare pompe di calore, caldaie, condizionatori, unità motocondensanti, pannelli solari e fotovoltaici e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada). Inserire i pannelli fotovoltaici o solari integrati in aderenza alle falde. In caso di tetti piani inserirli in modo che non siano visibili dalla pubblica via.

Eventuali impianti complementari agli edifici, relativi alla ricezione dei segnali radiotelevisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un

impianto per ogni tipologia e inseriti nel coperto in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari ed altri elementi simili, essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere anch'essi collocati su falde, evitando di impegnare vedute panoramiche.

1.3. **Fornire eventuale illuminazione e ventilazione naturale ai sottotetti, anche se non abitabili, Soddisfare le esigenze di illuminazione dei locali sottotetto** con abbaini e lucernari, eventualmente spostando quelli esistenti, o anche con asole nelle falde. ~~Prevederne quantità e dimensioni in funzione della presenza di locali destinati ad attività principale e con l'obiettivo di soddisfare i rapporti minimi di illuminazione ammessi per l'utilizzazione dei locali sottostanti.~~

Idem come per gli edifici di interesse storico architettonico. Peraltro il paragrafo "prevederne quantità..." ecc. NON era evidenziato nella versione annotata. E' comunque una prescrizione che troviamo del tutto insensata; perché impedire una adeguata illuminazione e ventilazione (con conseguente risparmio energetico) dei locali sottotetto, anche se non abitabili/abitati? E' una prescrizione anacronistica, inutilmente e inspiegabilmente punitiva e repressiva.

Per non compromettere l'unitarietà delle coperture, allineare i nuovi elementi con quelli esistenti e, al fine di mitigarne la percezione visiva dal basso, collocare abbaini, lucernari e asole con un arretramento dalla gronda di almeno 1,50 m (misurati in proiezione sul piano orizzontale). Prevedere la larghezza degli abbaini (misurata nel loro profilo esterno) inferiore a 1,60 m e quella dei lucernari inferiore all'interasse dell'orditura secondaria delle coperture, così da non interferire con le strutture principali delle falde. Tinteggiare le parti in muratura degli abbaini, se intonacate, con colori simili a quelli della facciata, e non usare parti vetrate di tipo specchiante. Mantenere coerenza tra aspetto architettonico, forma, materiali e colori degli abbaini e dell'edificio. Nel Territorio urbano aprire asole solo nelle falde delle coperture che non siano prospicienti le pubbliche vie, e in Territorio rurale solo in quelle che non insistano sul prospetto dove si apre l'ingresso principale. Con le asole non interessare comunque colmi e cantonali.

1.4. ~~Realizzare~~ **Mantenere in efficienza e in buono stato** i canali di gronda, **con profili** a sezione semicircolare o sagomata, e i pluviali discendenti, a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici e lamiera zincata non verniciata. ~~Realizzare la parte terminale del pluviale (per un'altezza di almeno 1,50 m da terra) in un materiale indeformabile quale è la ghisa.~~ **Garantire una efficace resistenza agli urti e alle deformazioni dei tratti terminali e a terra.**

La manutenzione dei canali di gronda è argomento che esula dal RUE. La resistenza dei tratti terminali può essere raggiunta anche con altri sistemi.

1.5. Progettare le facciate in modo unitario e coerente con il contesto circostante, anche introducendo nuove aperture e modificando le dimensioni di quelle esistenti, nel rispetto complessivo della geometria, delle proporzioni e della simmetria della composizione. Collocare le canne fumarie sui prospetti secondari che non siano prospicienti la pubblica via, verificando che abbiano sempre un andamento verticale. Realizzarle in muratura, rame o acciaio. Disporre gli elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) riducendo le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni stradali o del portico. Nei casi in cui sia indispensabile posizionarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare gli eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Ospitare i contatori in apposite nicchie, ordinatamente allineate. Dimensionare le nicchie con misure strettamente necessarie allo scopo. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via, sotto il portico e sui prospetti principali (quelli in cui si apre l'ingresso principale o che si affacciano sulle corti

principali).

1.6. **Fatto salvo il parere della CQAP**, estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio. Rendere omogenea la coloritura, riproponendo le cromie e le tecniche utilizzate nelle parti di pregio se presenti, oppure facendo riferimento al Catalogo dei Colori delle Disposizioni Tecnico Organizzative. Escludere sempre l'utilizzo di smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne nelle facciate prospicienti la pubblica via.

Il richiedente non può operare su parti di edificio di cui non abbia la titolarità; ma, a fronte di valutazioni ed indagini di carattere tipologico, storico o metodologico, deve essere lasciata la possibilità di intervenire su porzioni limitate dei paramenti esterni.

1.7. Sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo partiture e colori identici a quelli delle parti di pregio se esistenti, oppure facendo riferimento al contesto circostante. Utilizzare materiali diversi da quelli rimossi solo se la sostituzione riguarda tutte i serramenti dell'edificio.

1.8. Realizzare nuove pavimentazioni di corti, chiostrine e cavedi mantenendo i caratteri di coerenza (partiture e colori) delle parti di pregio storico, culturale e testimoniale dell'edificio se esistenti. Realizzare eventuali partizioni delle aie con modalità e materiali adatti alle caratteristiche del paesaggio circostante.

EDIFICI D'INTERESSE DOCUMENTALE DEL MODERNO

REQUISITO: MANTENIMENTO DEGLI ELEMENTI E DEI CARATTERI DISTINTIVI DEI LINGUAGGI ARCHITETTONICI MODERNI E CONTEMPORANEI [ID.2]

Il rinnovamento e la manutenzione degli edifici documentali del moderno avviene compatibilmente al mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio, nonché degli elementi architettonici, decorativi e di finitura che sono parte integrante del progetto originario.

PRESTAZIONI

In mancanza delle condizioni di cui al punto 1.3.2.b, Negli interventi che agiscono sugli edifici d'interesse documentale del moderno, garantire la persistenza e la riconoscibilità degli elementi e dei caratteri distintivi dei linguaggi architettonici moderni e contemporanei.

si specifica che le prescrizioni valgono solo nel caso "di default" in cui non si ritenga utile/necessario procedere alle valutazioni del punto 4, o non vi siano pareri sovraordinati della SBAP competente.

1.1. Conservare la forma delle coperture. In caso di coibentazione e ventilazione estendere a tutta la copertura gli elementi del sistema, comprenderli possibilmente all'interno del volume della copertura, o contenerli entro i limiti stabiliti dalla disciplina di settore. à vedi; vedi;

1.2. Raggruppare gli eventuali nuovi comignoli e torrini esalatori il più possibile verso il centro. Eventuali impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali radiotelevisivi e terrestri dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia in modo da non interferire con la percezione unitaria degli stessi; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità essi dovranno mimetizzarsi alla colorazione del coperto ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. Inserire i pannelli fotovoltaici o solari integrati in aderenza alle falde. In caso di tetti piani inserirli in modo che non siano visibili dalla pubblica via.

1.3. Conservare le facciate nel disegno, nell'unitarietà, nella consistenza materiale e nelle finiture, comprese le logge e i porticati esistenti. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. Non

installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti sulle facciate prospicienti la pubblica via.

1.4. **Fatto salvo il parere della CQAP**, estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. **Evitare interventi che creino discontinuità materiche, cromatiche o dimensionali in facciate di carattere unitario ed omogeneo.** Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termoigrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne. Coprire le prese d'aria con piatti in rame o in ferro pitturato del medesimo colore della facciata.

si specifica che le prescrizioni valgono solo nel caso "di default" in cui non si ritenga utile/necessario procedere alle valutazioni del punto 4, o non vi siano pareri sovraordinati della SBAP competente.

1.5. Sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo materiali, partiture e colori identici a quelli originali.

E' una bella gara! Spesso gli edifici moderni hanno infissi metallici di profili oggi introvabili, e che comunque non consentono l'installazione di vetrazioni a camera, anche di basse prestazioni...

1.6. Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali).

1.7. Conservare gli elementi caratteristici delle aree di pertinenza esterne quali recinzioni, cancelli, arredi esterni, ecc., sostituendoli solo nel caso in cui non siano più riparabili con altri simili per forme, materiali e colori.

1.8. Adeguare gli impianti tecnologici e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio intervenendo all'interno o nelle parti esterne meno visibili.

1.4. **Fatto salvo il parere della CQAP**, estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. **Evitare interventi che creino discontinuità materiche, cromatiche o dimensionali in facciate di carattere unitario ed omogeneo.** Utilizzare materiali nuovi solo se non reagiscono negativamente con il supporto murario alterandone le caratteristiche fisiche, meccaniche e termoigrometriche. Escludere sempre smalti, trattamenti protettivi al silicone e intonaci plastici. Non ispessire le murature esterne. Coprire le prese d'aria con piatti in rame o in ferro pitturato del medesimo colore della facciata.

1.5. Sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo materiali, partiture e colori identici a quelli originali.

1.6. Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali).

1.7. Conservare gli elementi caratteristici delle aree di pertinenza esterne quali recinzioni, cancelli, arredi esterni, ecc., sostituendoli solo nel caso in cui non siano più riparabili con altri simili per forme, materiali e colori.

1.8. Adeguare gli impianti tecnologici e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio intervenendo all'interno o nelle parti esterne meno visibili.

Bologna, lì 22 settembre 2014

Firma

Pier Giorgio GIANNELLI

Allega fotocopia fronte-retro della carta d'identità