

REC Allegato 4

Abaco del processo tipologico.

Linee guida per gli interventi sugli edifici di valore e relative corti



Comune di Ravenna

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica



Regolamento Edilizio Comunale

Approvato con Delibera di Consiglio n. 104 del 06/08/2026





Sindaco: Alessandro BARATTONI

Assessore all'Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata: Massimo CAMELIANI

Segretario Generale: Dott. Paolo NERI

Capo Area Pianificazione Territoriale: Ing. Valentino NATALI

Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica: Ing. Daniele CAPITANI

Responsabile del Procedimento: Ing. Daniele CAPITANI

Segreteria Assessorato: Dott.ssa Katia VALBONESI

GRUPPO DI LAVORO INTERNO

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica: Arch. Raffaella BENDAZZI, Ing. Daniele CAPITANI, Ing. Gloria GHIBERTI, Dott. Urb. Paolo MINGUZZI, Ing. Francesca PALMIERI

Servizio Sportello unico Edilizia: Ing. Valeria GALANTI, Geom. Fausto MAZZESI, Dott.ssa Alessandra SAVOIA

E con il contributo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio pervenuto tramite parere espresso nell'ambito delle osservazioni al PUG con PG 34123/2025



SOMMARIO

PARTE I	ABACO DEL PROCESSO TIPOLOGICO.....	7
	EDILIZIA STORICA	9
	Tipo 1.1 - Edilizia specialistica religiosa	9
	Tipo 1.1a - Edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto semplice (assialità mono-bidirezionale) anche associata ad edilizia di base (chiesa, chiesa e campanile, chiesa con canonica aggregata)	9
	Tipo 1.1b - Edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto monocellulare (oratorio, cappella)	9
	Tipo 1.2 - Edilizia specialistica produttiva	10
	Tipo 1.2a - Edilizia specialistica a funzione produttiva: mulino	10
	Tipo 1.2b - Edilizia specialistica a funzione produttiva: zuccherificio	10
	Tipo 1.2c – Edilizia specialistica a funzione produttiva: essiccatoio tabacchi	11
	Tipo 1.3 - Edilizia specialistica di servizio.....	12
	Tipo 1.3a - Edilizia specialistica a funzione di servizio: idrovora.....	12
	Tipo 1.3b - Edilizia specialistica a funzione di servizio: ospitale, locanda, ecc.....	12
	Tipo 1.4 - Edilizia specialistica connessa alla viabilità	13
	Tipo 1.4a - Edilizia specialistica e manufatti connessi alla viabilità (caselli ferroviari, case cantoniere, ecc.)	13
	Tipo 1.5 - Edilizia specialistica civile	14
	Tipo 1.5a - Edilizia specialistica a funzione civile (scuola, cimitero, ecc.)	14
	Tipo 1.6 - Edilizia specialistica militare	15
	Tipo 1.6a - Edilizia specialistica a funzione militare (torre, castello, caserma, ecc.).....	15
	Tipo 2 - Edilizia di base abitativa rurale (case coloniche) – edifici di valore tipologico documentario	16
	Tipo a) Modello a pianta quadrata e tetto a padiglione	17
	Tipo b) Modello a pianta rettangolare e tetto a padiglione.....	17
	Tipo c) Modello alla boaria	18
	Tipo d) Modello basso ferrarese	18
	Tipo e) Modello con fienile.....	19
	Tipo f) Modello faentino.....	19
	Tipo g) Modello forlivese	20
	Tipo h) Modello faentino-imolese	20
	Tipo i) Modello a pianta quadrata e tetto a capanna	21
	Tipo l) Modello ravennate	21
	Tipo m) Modello cesenate	22
	Tipo n) Modello cesenate riminese	22
	Tipo 2.1 Casa rurale ad elementi sovrapposti	23
	Tipo 2.2 - Casa rurale ad elementi giustapposti	24
	Tipo 2.3 - Casa rurale ad elementi separati	25
	Tipo 3 - Fabbricati di servizio con funzioni connesse alla casa rurale: pozzo, pollaio, ricovero attrezzi, forno, porcile, ecc. – edifici di valore tipologico documentario	26



Tipo 4 – Fabbricati di servizio con funzioni connesse all’attività agricola: stalla, fienile, deposito, ecc. – edifici di valore tipologico documentario.....	27
Tipo 4a – Stalla/fienile	27
Tipo 4b – Stalla	28
Tipo 4c – Fienile	28
Tipo 4d – Deposito.....	29
Tipo 5 - Edilizia Speciale (casa padronale, palazzo, villa) – edifici di valore storico architettonico e testimoniale	30
Tipo 5a – Casa padronale	30
Tipo 5b – Palazzo	31
Tipo 5c – Villa.....	32
Tipo 6 - Villino novecentesco – edifici di valore testimoniale	33
Tipo 7 – Edifici della bonifica (ex ERSA)	34
PARTE II LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI VALORE E RELATIVE CORTI.....	37
Criteri generali e specifici per gli interventi edilizi.....	39
1 – CASE COLONICHE (valore tipologico documentario)	39
Prescrizioni generali.....	39
Prescrizioni per le strutture	40
Prescrizioni per le opere di finitura	40
2 – EDIFICI DELLA BONIFICA (EX-ERSA)	42

PARTE I ABACO DEL PROCESSO TIPOLOGICO

BIBLIOGRAFIA

Francesca Proni (a cura di), Le case dei coloni. Architettura rurale nel ravennate, Danilo Montanari Editore, Ravenna, 2002.

Schede di censimento Edifici e/o complessi di valore storico architettonico

Schede di censimento Edifici e/o complessi di valore testimoniale

Schede di censimento Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario



EDILIZIA STORICA

Tipo 1.1 - EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA

Tipo 1.1a - Edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto semplice (assialità mono-bidirezionale) anche associata ad edilizia di base (chiesa, chiesa e campanile, chiesa con canonica aggregata)



Figura 1 – Chiesa di San Clemente e canonica, Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 009.SA03

Tipo 1.1b - Edilizia specialistica a funzione religiosa ad impianto monocellulare (oratorio, cappella)



Figura 2 – Oratorio della Madonna del Pino. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 020.SA02



Figura 3 – Chiesina Torri di Mezzano. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 023.SA02

TIPO 1.2 - EDILIZIA SPECIALISTICA PRODUTTIVA

Tipo 1.2a - Edilizia specialistica a funzione produttiva: mulino



Figura 4 – Mulino Girardini. Edifici e/o complessi di valore storico-testimoniale, Scheda n. 009.T03

Tipo 1.2b - Edilizia specialistica a funzione produttiva: zuccherificio

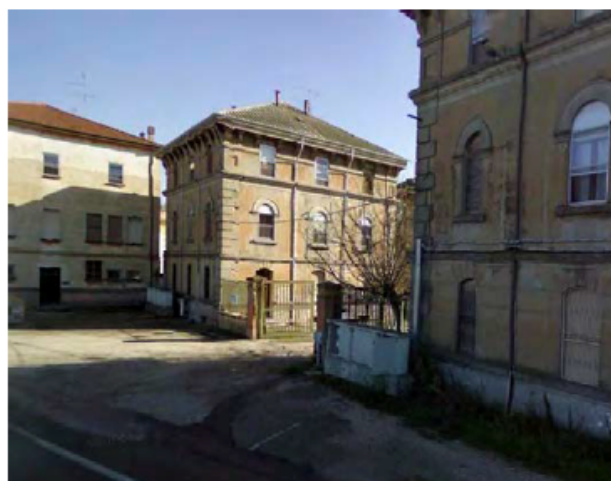
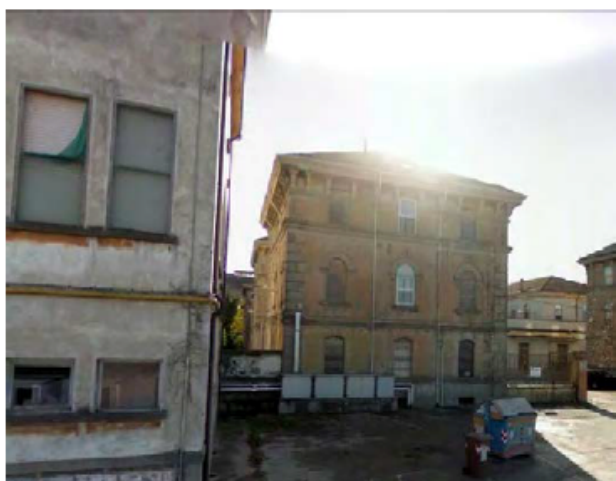


Figura 5 – Ex zuccherificio, Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 030.T04



Figura 6 – Ex zuccherificio. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 030.T07

Tipo 1.2c – Edilizia specialistica a funzione produttiva: essiccatoio tabacchi



Figura 7 – Essiccatoio tabacchi. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 057.T01

Tipo 1.3 - EDILIZIA SPECIALISTICA DI SERVIZIO

Tipo 1.3a - Edilizia specialistica a funzione di servizio: idrovora



Figura 8 – Idrovora. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 010.T02

Tipo 1.3b - Edilizia specialistica a funzione di servizio: ospitale, locanda, ecc.



Figura 9 – Locanda. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 006.SA01

TIPO 1.4 - EDILIZIA SPECIALISTICA CONNESSA ALLA VIABILITÀ

Tipo 1.4a - Edilizia specialistica e manufatti connessi alla viabilità (caselli ferroviari, case cantoniere, ecc.)



Figura 104 – Casello ferroviario. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 022.T05

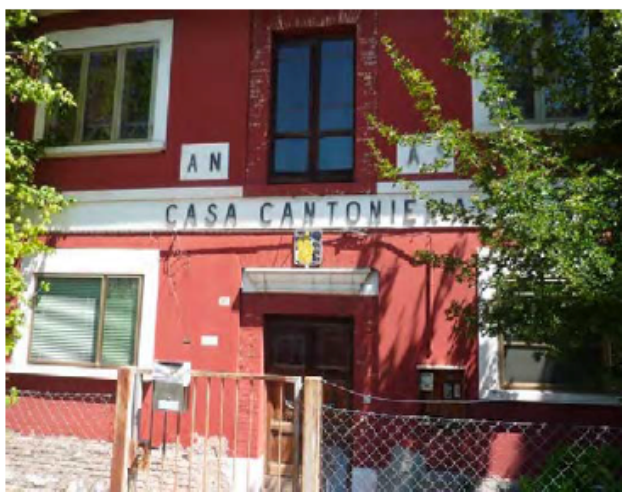


Figura 11 – Casa cantoniera. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 048.T04

TIPO 1.5 - EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE

Tipo 1.5a - Edilizia specialistica a funzione civile (scuola, cimitero, ecc.)



Figura 12 – Ex scuola. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 023.SA07



Figura 13 – Scuola. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 092.T01

TIPO 1.6 - EDILIZIA SPECIALISTICA MILITARE

Tipo 1.6a - Edilizia specialistica a funzione militare (torre, castello, caserma, ecc.)



Figura 14 – Torre. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 075.SA04

TIPO 2 - EDILIZIA DI BASE ABITATIVA RURALE (CASE COLONICHE) – EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO

1. Il censimento degli edifici ha individuato le principali tipologie edilizie, 12 in totale, a cui appartengono gli aggregati oggetto di rilievo:
 - a. pianta quadrata con tetto a padiglione;
 - b. pianta rettangolare con tetto a padiglione;
 - c. boaria;
 - d. basso ferrarese;
 - e. con fienile;
 - f. faentina;
 - g. forlivese;
 - h. faentino-imolese;
 - i. pianta quadrata con tetto a capanna;
 - l. ravennate;
 - m. cesenate;
 - n. cesenate-riminese.
2. Le tipologie sono riferite unicamente agli edifici principali, residenziali o promiscui, ma essenzialmente legati alla produzione agraria, appartenenti all'aggregato oggetto di censimento. Non fanno riferimento agli altri elementi (pozzo, buca, ecc.) né agli edifici minori (annessi, forni, ecc.), che comunque costituivano l'insieme distributivo e funzionale legato alle produzioni e al sistema organizzativo del parco rurale ai quali, invece, nella scheda è stato attribuito il valore.

L'obiettivo, infatti, è quello di avere un quadro identificativo dell'edilizia minore che struttura e qualifica l'ambiente rurale e individuare i caratteri stabili dei tipi edilizi.
3. La sintesi della classificazione effettuata porta all'individuazione delle configurazioni morfologiche maggiormente ricorrenti nel territorio del Comune di Ravenna: le tipologie più frequenti sono quelle rispondenti al modello faentino, alla boaria, al tipo faentino-imolese e a quello forlivese. Stranamente, la tipologia "ravennate" è presente in numero nettamente inferiore: l'unica spiegazione è che, essendo più "povera" nella realizzazione e più modesta delle altre per tipologia e materiali, ne sia stata difficile la conservazione.

Tipo a) Modello a pianta quadrata e tetto a padiglione

Questa tipologia individua gli edifici ad uso promiscuo caratterizzati da pianta prevalentemente quadrata e da tetto a padiglione: sono manufatti che presentano molto spesso fascia marcapiano e lesene agli angoli; sul prospetto principale è presente un unico ingresso ad arco. Il rapporto tra i lati è 1:1, a volte 1:1,5.



Figura a5 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 098.22

Tipo b) Modello a pianta rettangolare e tetto a padiglione

Questa tipologia individua gli edifici ad uso promiscuo caratterizzati da pianta rettangolare e da tetto a padiglione: sono manufatti che presentano molto spesso fascia marcapiano e lesene agli angoli; sul prospetto principale sono presenti da 1 a 3 ingressi. Il rapporto tra i lati è variabile: da 1:1,5 a 1:3.



Figura b6 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 006.02

Tipo c) Modello alla boaria

Questa tipologia individua gli edifici ad uso residenza del bovaro e un corpo annesso che, al piano terra, ospitava la stalla mentre al piano primo il fienile. Il complesso è costituito da due o tre corpi aggiunti, in aderenza; la copertura è solitamente a capanna.



Figura c7 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 011.25

Tipo d) Modello basso ferrarese

Questa tipologia individua organismi a due livelli che si configurano in seguito a un'aggregazione, non necessariamente contemporanea, di più cellule abitative indipendenti. La copertura è quasi esclusivamente a capanna; le aperture, due per vano, rendono facilmente leggibili in facciata le singole unità abitative: i prospetti sono ritmati dalla serialità del modulo aggregativo.



Figura d8 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 011.27

Tipo e) Modello con fienile

Questa tipologia è una variante della successiva “faentina”, con fienile posto sul fronte principale: la falda di copertura si prolunga terminando con una pilastratura, creando il locale fienile e ricovero attrezzi.



Figura e9 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 046.16

Tipo f) Modello faentino

Questa tipologia individua gli edifici a pianta rettangolare e tetto a capanna dove la stalla occupa tutto il lato lungo opposto a quello della facciata: la stalla comunica con l’aia mediante una porta su un fianco o anche su entrambi; sopra di essa si trova il fienile, che ha nei lati corti due finestre rettangolari a ad arco.



Figura f10 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 067.04

Tipo g) Modello forlivese

Questa tipologia individua gli edifici a pianta rettangolare che presentano due ali laterali a un solo piano adibite a fienile e a ricovero per gli attrezzi, mentre la stalla è situata sul retro al piano terra del corpo centrale. Il rapporto tra i lati della pianta allungata dalle appendici varia da 1:1,5 a 1:2.



Figura g11 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 081.13

Tipo h) Modello faentino-imolese

Questa tipologia individua gli edifici a pianta rettangolare con tetto a capanna, dove a sinistra si trova l'abitazione e a destra la stalla, servita da porta sul retro o sul prospetto laterale.



Figura h12 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 067.18

Tipo i) Modello a pianta quadrata e tetto a capanna

Questa tipologia individua gli edifici ad uso promiscuo a pianta quadrata e tetto a capanna. Diversamente dalla tipologia a), non presentano finiture; la distribuzione interna degli ambienti invece è simile.



Figura i13 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 023.25

Tipo l) Modello ravennate

Questa tipologia individua gli edifici a pianta rettangolare e tetto a capanna asimmetrico: le falde hanno dimensioni diverse, più corta verso sud, più lunga verso nord. L'accesso alla parte residenziale è posto sul lato corto del fabbricato; la stalla è più ampia della residenza.



Figura l14 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 023.01

Tipo m) Modello cesenate

Questa tipologia individua gli edifici a pianta rettangolare e tetto a capanna che derivano dalla tipologia cesenate: si distinguono da questa per l'assenza di finestre tagliate dal portico; quest'ultimo, nel territorio ravennate, si inserisce sotto le aperture del primo piano e si sviluppa sul prospetto posteriore e su uno laterale. Il rapporto tra i lati varia da 1:1,5 a 1:2,5.



Figura m15 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 094.21

Tipo n) Modello cesenate riminese

Questa tipologia individua gli edifici a pianta rettangolare e tetto a capanna che costituiscono una variante più moderna della tipologia cesenate-riminese: nel territorio ravennate, il portico sulla facciata anteriore è posto sotto il primo piano, e non in posizione antistante.



Figura n16 – Edificio di valore tipologico-documentario, Scheda 092.05

4. Le case rurali, a prescindere dalla loro tipologia, possono essere distinte in:

- **Edificio ad elementi sovrapposti:** è caratterizzato dalla presenza della stalla al piano terra e dalla parte abitativa al piano superiore;
- **Edificio ad elementi giustapposti:** è caratterizzato dalla presenza della stalla/fienile a piano terra e dalla parte abitativa in continuità, sempre a piano terra (ed eventualmente primo);
- **Edificio ad elementi separati:** casa rurale e stalla/fienile sono costituiti da fabbricati distinti.

Tipo 2.1 Casa rurale ad elementi sovrapposti



Figura 15 – Casa rurale ad elementi sovrapposti. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 062.42



Figura 16 – Casa rurale ad elementi sovrapposti. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 088.06

Tipo 2.2 - Casa rurale ad elementi giustapposti



Figura 17 – Casa rurale ad elementi giustapposti. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 46.13



Figura 18 – Casa rurale ad elementi giustapposti. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 064.05

Tipo 2.3 - Casa rurale ad elementi separati



Figura 19 – Casa rurale ad elementi separati. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 009.02



Figura 20 – Casa rurale ad elementi separati. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 009.06

TIPO 3 - FABBRICATI DI SERVIZIO CON FUNZIONI CONNESSE ALLA CASA RURALE: POZZO, POLLAIO, RICOVERO ATTREZZI, FORNO, PORCILE, ECC. – EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO



Figura 21 – Pozzo. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 017.25



Figura 22 – Forno. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 011.02

TIPO 4 – FABBRICATI DI SERVIZIO CON FUNZIONI CONNESSE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: STALLA, FIENILE, DEPOSITO, ECC. – EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO

Tipo 4a – Stalla/fienile



Figura 23 – Stalla/fienile. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 009.02



Figura 24 – Stalla/fienile. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 067.11



Figura 25 – Stalla/fienile. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 092.05

Tipo 4b – Stalla



Figura 26 – Stalla. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 046.13

Tipo 4c – Fienile



Figura 27 – Fienile. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 011.10



Figura 28 – Fienile. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 017.27

Tipo 4d – Deposito



Figura 29 – Deposito. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 022.05



Figura 30 – Deposito, magazzino. Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Scheda 088.01

TIPO 5 - EDILIZIA SPECIALE (CASA PADRONALE, PALAZZO, VILLA) – EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

Tipo 5a – Casa padronale



Figura 31 – Casa padronale. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 009.SA02



Figura 3217 – Casa padronale. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 086.T01

Tipo 5b – Palazzo



Figura 33 – Palazzo Poggi. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 009.SA04



Figura 34 – Palazzo Orlandi. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Scheda 012.SA01

Tipo 5c – Villa



Figura 35 – Villa Ravegnana. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico. Scheda 069.SA01



Figura 36 – Villa. Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico. Scheda 069.SA02

TIPO 6 – VILLINO NOVECENTESCO – EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE



Figura 37 – Villino. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 022.T03



Figura 38 – Villino. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 046.T05



Figura 39 – Villino. Edifici e/o complessi di valore testimoniale, Scheda 092.T02

TIPO 7 – EDIFICI DELLA BONIFICA (EX ERSa)

Trattasi di particolari fabbricati situati principalmente nella campagna tra S. Antonio e S. Romualdo. Il paesaggio è contraddistinto da appoderamenti regolari di limitata estensione definiti da reti di canali e strade ortogonali: gli edifici sono posti ad intervalli regolari in corrispondenza dei nodi, è ancora leggibile il modello insediativo della riforma fondiaria ex ERSa.



Figura 40 – Foto aerea del paesaggio tipico della zona di bonifica ex ERSa

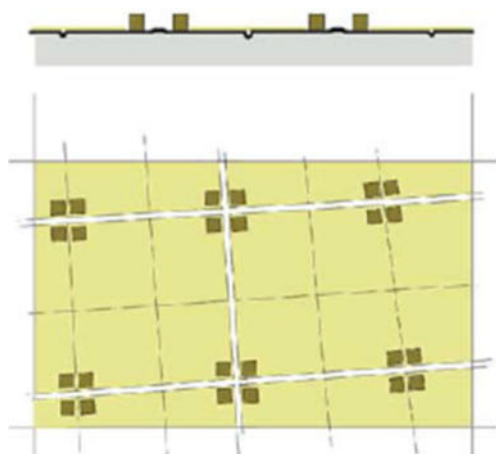


Figura 41 – Schema di distribuzione tipico



Figura 42 – Esempio di edificio della bonifica ex ERSA



Figura 43 – Esempio di edificio della bonifica ex ERSA



Figura 44 – Esempio di edificio della bonifica ex ERSA



Figura 45 – Esempio di edificio della bonifica ex ERSA

PARTE II LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI VALORE E RELATIVE CORTI



CRITERI GENERALI E SPECIFICI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1 – CASE COLONICHE (VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO)

Nelle tavole DT02 sono individuati, con apposita simbologia e numerazione progressiva per tavola, riferita alla scheda di censimento, gli Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario di origine rurale.

Nelle schede di censimento sono individuati:

- gli Edifici di valore tipologico-documentario da conservare;
- gli edifici privi di valore, che possono essere demoliti e/o riconfigurati;
- le superfetazioni.

Le risultanze delle schede di censimento potranno essere modificate, qualora risultassero non rispondenti alla realtà effettivamente in atto, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche presentate dalla Proprietà in sede di valutazione preventiva. In tal caso il dirigente SUE potrà precisare e/o rivedere il valore originariamente definito per i singoli edifici e/o altri elementi riportati in scheda.

Il valore tipologico documentario degli edifici e/o complessi non oggetto di censimento potrà essere richiesto dai privati e riconosciuto con provvedimento del dirigente SUE purché l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928 o sia documentato da fonti storico-documentarie attestanti la conformità agli stili delle tipologie e all'utilizzo dei materiali tradizionali.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche: sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali e finiture originarie.

Prescrizioni generali

Per quanto riguarda gli interventi di recupero e riuso di case coloniche e relative corti di pertinenza (in territorio urbano e/o parco rurale) in linea generale:

- possono essere effettuati anche per singole parti, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di uno schema progettuale complessivo che riguardi l'intera corte e che definisca, in linea di massima, l'assetto delle aree di pertinenza e le soluzioni di allaccio alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue dell'intero complesso; l'intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria, è subordinato alla demolizione di eventuali edifici e/o parti incongrue presenti e deve essere coerente con le disposizioni di inserimento paesaggistico contenute nel REC;
- è da evitare l'alterazione o la rimozione degli elementi originali che strutturano lo spazio aperto della corte. In particolare, sono da evitare:
 - la suddivisione della corte tramite recinzioni o altri elementi fuori terra. In caso di frazionamento della proprietà, nei casi di divisione fisica della corte si dovrà optare per elementi di separazione di ridotto impatto visivo, che non compromettano la leggibilità della corte nel suo complesso, quali siepi;
 - nel parco rurale, la realizzazione di recinzioni alte e non visivamente permeabili, anche con elementi vegetazionali, che non consentano la visione, dall'esterno, dei fabbricati e della corte nel suo insieme;
 - l'abbattimento di alberature di pregio, salvo nei casi di evidente necessità derivante da malattia conclamata degli esemplari o in caso di possibili pericoli derivanti dal mantenimento, in sito, dei medesimi e sempre nel rispetto del Regolamento del Verde. In tali casi andrà valutato, se possibile, il ripristino della situazione precedente, tramite impianto di nuovi esemplari arborei delle medesime essenze;
 - l'impianto di essenze arboree, a forte impatto visivo, non autoctone;
 - la rimozione di eventuali elementi, anche minuti, risalenti all'impianto originario della corte (quali abbeveratoi, buche ed elementi fuori terra di pozzi o altro);
 - l'impermeabilizzazione dei suoli ancora permeabili della corte;
- non è consentita l'alterazione della conformazione o la cancellazione delle invarianti tipologiche e degli elementi originali che consentono la lettura e l'identificazione della tipologia edilizia stessa.
- in caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio o di sua parte, la CQAP, sulla base della documentazione presentata, valuta i singoli casi in cui possa

eventualmente essere ammessa la demolizione con ricostruzione dell'edificio, che comunque può avvenire soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Prescrizioni per le strutture

1. Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con gli stessi materiali costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, ecc.). È vietata la sostituzione di strutture verticali continue (muri) con strutture verticali puntiformi (pilastri in c.a.).
2. Le strutture orizzontali con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno): solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuare il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diverse da quelle originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture a orditura semplice o complessa con elementi strutturali a vista, volte a botte ecc.). Non è ammessa la realizzazione di balconi e pensiline aggettanti di qualsiasi tipo.

Il ripristino tipologico delle strutture delle coperture con materiali della tradizione locale, quale la demolizione di coperture in c.a. e il ripristino di coperture lignee può comportare la modifica dell'altezza delle fronti di cm 20 in più o in meno rispetto allo stato precedente senza costituire variazione dell'altezza medesima.

3. Il paramento murario relativo alle fronti esterne dovrà essere conservato o se necessario ripristinato nella finitura originale: a vista o intonacato.

Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuare il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.

4. Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
 - a. coppi di laterizio, per gli edifici di valore; su edifici secondari privi di valore, anche manti con tegole, nel rispetto dei colori tradizionali;
 - b. lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda in c.a.; non sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate).

Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane.

5. Per gli elementi distributivi originali quali anditi, scale, sovrappassi non è consentita la chiusura, rimozione, spostamento o demolizione. L'inserimento di nuove scale in aggiunta a quella originale potrà essere effettuato: la nuova scala aggiunta dovrà essere preferibilmente con rampe ad andamento rettilineo (non a chiocciola).

Prescrizioni per le opere di finitura

1. Gli infissi e i serramenti esterni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali (legno) e delle finiture dell'edilizia storica tipica: sono quindi consentiti solo scuroni e persiane a battente, di colore naturale o tinteggiati con tonalità tradizionali del territorio.

Per quanto riguarda le aperture, sia porte che finestre, la loro eventuale modifica deve essere coerente con la geometria originaria armonizzandosi con quelle esistenti, confermandone il ritmo in facciata, rispettandone dimensioni, rapporti proporzionali e conformazione geometrica semplice. Andrà preferito il recupero ed il ripristino degli elementi originali di completamento delle aperture (quali infissi, elementi di oscuramento esterno, davanzali), optando per soluzioni tecniche e materiali tipologicamente coerenti.

L'eventuale chiusura di fornici dei porticati delle stalle-fienili, o di altri edifici ad uso agricolo, dovrà salvaguardare la leggibilità della maglia strutturale, tramite la differenziazione dei materiali e/o delle finiture superficiali o grazie all'adozione di differenti soluzioni progettuali, quali, ad esempio, la marcatura di differenza degli allineamenti.

2. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o in materiali comunque coerenti (lamiera verniciata color rame ossidato), anche se non reperibili dalla tradizione costruttiva propria dei tipi analizzati.
3. Il colore della tinteggiatura esterna dovrà essere scelto tra quelli tradizionali del territorio, rilevabili dall'abaco dei colori di riferimento riportato nell'Allegato 2 del REC – Piano del colore.
4. Gli intonaci storici originari dovranno il più possibile essere mantenuti in situ, verificati ed eventualmente integrati con rappesature di malta con impasto simile all'originale.
5. La realizzazione di cappotti esterni è ammessa solamente nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche - tipologiche dell'edificio: nello specifico, deve intendersi esclusa in caso di edifici con "faccia a vista" originale.
L'isolamento esterno, poiché estremamente invasivo, non dovrà essere utilizzato in presenza di ornati ed elementi decorativi di particolare pregio e coevi alla costruzione del manufatto.
Nel caso in cui risulti impossibile l'applicazione di un cappotto esterno, dovrà essere valutata l'applicazione di uno strato isolante all'interno dell'edificio. In questo caso dovranno essere mantenute le morfologie delle bucatore, ad esempio le strombature delle finestre.
6. L'inserimento di impianti tecnici va opportunamente schermato, optando per una loro collocazione sui fronti secondari, non prospicienti la viabilità pubblica di accesso alla corte e adottando, ove possibile, apposite schermature, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore ambientale o tipologico del contesto. Le canne fumarie e di esalazione dovranno essere il più possibile accorpate e limitate nel numero.
7. I pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere inseriti se integrati nella copertura, privilegiando falde inclinate di corpi di servizio privi di valore tipologico; in alternativa, è possibile l'inserimento in appoggio sulle falde di pannelli del minimo spessore in commercio, del colore del laterizio e senza sottostruttura. Gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno del fabbricato.
8. Sono esclusi:
 - a. la realizzazione di pensiline esterne in qualsiasi materiale a protezione di porte e finestre, terrazzi, logge, di ingressi e volumi tecnici in qualsiasi materiale, esterni alla volumetria originaria anche se con struttura removibile;
 - b. l'installazione di balconi, terrazzi in falda, scale esterne, finestre "all'inglese", comignoli prefabbricati.
9. La possibilità di recupero dei sottotetti, ove le caratteristiche tipologiche degli organismi lo permettano, è disciplinata all'art.1.12.1 comma 4 della Disciplina del PUG.



2 – EDIFICI DELLA BONIFICA (EX-ERSA)

1. Per gli Edifici della bonifica ex ERSA individuati nelle tavole DT02 con apposita simbologia, si prescrive il rispetto della leggibilità dell'impianto originario e della sua coerente riqualificazione, oltre che della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.
2. Tutti gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari degli edifici della bonifica: area di sedime dei fabbricati, sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali e finiture originari.
3. Si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a. Per le facciate e per ogni elemento esterno non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali, con particolare cura della parete faccia a vista.
 - b. Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane.
 - c. È esclusa la realizzazione di pensiline esterne in qualsiasi materiale a protezione di porte e finestre, terrazzi, logge, di ingressi e volumi tecnici in qualsiasi materiale, esterni alla volumetria originaria anche se con struttura removibile; è consentito unicamente il ripristino della pensilina originaria, previa dimostrazione della sua consistenza legittima.