

Comune di Ruffrè - Mendola

Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2026

PRIMA ADOZIONE

MODALITA' D'INTERVENTO IN CENTRO STORICO CON MODIFICHE EVIDENZIATE



Ing. Roberto Battocletti
Geom. Roberto Menghini

Via Roma n.35
38011 CAVARENO (TN)
tel. 0463/835015 fax. 0463/839981
e-mail: studio2r@siel.it

Ing. Roberto Battocletti
cell. 349/3743848
e-mail: robertob@siel.it
pec: roberto.battocletti@ingpec.eu
P.IVA: 02362570224

DATA:

MARZO 2026

SCALA:

ALLEGATO:

14

IL TECNICO

MODALITA' DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO

Premessa

Lo scopo di questo manuale è quello di fornire all'Amministrazione Comunale un supporto di valutazione per la salvaguardia del proprio patrimonio edilizio e di limitazione nella realizzazione del nuovo.

Lungi dal codificare con complicate norme il processo di rinnovamento edilizio le osservazioni ed i suggerimenti contenuti nel "manuale" dovrebbero servire ai progettisti ed alla Commissione Edilizia Comunale per iniziare un processo di autonomia critica in ordine alle possibilità di valutare il rinnovamento e la realizzazione del patrimonio edilizio inteso come espressione di una cultura profondamente consapevole e rispettosa della tradizione.

L'attenzione e l'esperienza nell'uso di queste indicazioni consentiranno all'Amministrazione Comunale di apportare modifiche ed ampliamenti ai concetti espressi in questa fase iniziale di autogestione degli insediamenti storici, con la speranza che quanto realizzato in modo corretto all'interno dei "perimetri" individuati si armonizzi con quanto edificato nel territorio Comunale, dove anche le nuove tipologie possono trovare ottimi spunti architettonici nell'analisi critica degli edifici tradizionali.

Si ribadisce per chiarezza che l'adozione dei suggerimenti riportati deve avvenire nel pieno rispetto da quanto previsto dalle Norme di Attuazione in vigore.

Nel seguito si indicano le operazioni ammissibili per ogni tipologia di intervento; nella sezione dei "particolari costruttivi" si elencano delle indicazioni di massima da prendere come riferimento, e da cui sarà possibile tuttavia derogare, previo parere obbligatorio della CEC, in dipendenza delle particolarità proprie di ogni singolo edificio. **LE PARTI INDICATE IN GRASSETTO SONO TUTTAVIA DA INTENDERSI COME OBBLIGATORIE.**

MANUTENZIONE ORDINARIA

Opere esterne

- Manutenzione periodica del verde (orti, giardini);
- Riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ...;

Opere interne

- Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
- Riparazione di infissi e pavimenti;
- Riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Opere esterne ed interne

- Sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
- Rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- Rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici,

- zocolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ...;
- Rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture;
 - Consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ...);
 - Rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali;

R1 - RESTAURO

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono ammesse le seguenti opere esterne e interne

- Sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- Rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ...);
- Rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- Consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ...);
- Riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- Demolizione delle superfetazioni degradanti;
- Eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- Nuove tramezzature interne purchè non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ...);
- Destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici
- Destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- Restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

- consolidamento e restauro strutture portanti interne
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ...);
- consolidamento e restauro solai
- consolidamento e restauro collegamenti verticali interni
- destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonico e formali dell'edificio;
- destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

R1 - RESTAURO
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Descrizione	Modalità costruttive
Abbaini	L'eventuale restauro o ripristino andrà effettuato nel rispetto di materiali e tipologia esistente
Aree esterne	Dovranno conservare le caratteristiche storico ambientali legate all'edificio di pertinenza rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte. Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri" e simili, mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità; L'USO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO È VIETATO
Avvolti	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. Saranno lasciate in evidenza le parti che hanno subito interventi mediante l'utilizzo di rifiniture differenti da quelle originali (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.)
Ballatoi esterni e balconi	Gli elementi portanti in legno o pietra saranno restaurati e consolidati in modo da offrire nuova affidabilità statica ed adeguata dignità architettonica. NON SONO AMMESSI NUOVI BALCONI O BALLATOI, SALVO NON SUSSISTANO PREESISTENZE O DOCUMENTAZIONE STORICA CHE NE ATTESTI L'ORIGINARIA PRESENZA.
Bancali e contorni fori	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando la stessa pietra oppure una del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Elementi in legno	Saranno restaurati (con eventuale ripristino delle parti degradate) utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità per eventuali impregnanti protettivi.
Finestre	Oltre al restauro, per l'eventuale sostituzione di ante degradate si utilizzeranno gli stessi materiali, tinteggiatura e forma individuabili nelle ante esistenti che storicamente più si avvicinano all'epoca dell'edificio originario. Saranno di preferenza comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm.50/60. NON È AMMESSO L'UTILIZZO DI SERRAMENTI IN ALLUMINIO, LEGNO ALLUMINIO, MATERIALI PLASTICI O SIMILI.
Giardini e orti	La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire avendo cura di utilizzare essenze locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.
Grondaie e pluviali	Per questi elementi andranno rispettate forme e posizioni originali. Eventuali modifiche di posizione dei pluviali terranno conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.
Inferriate	Saranno restaurate quelle esistenti e nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti nello stesso edificio o in edifici con pari importanza storico-architettonica.

Insegne	Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.
Intonaci e finiture esterne	Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio. L'andamento finale non dovrà essere rigido come negli edifici nuovi limitando al massimo l'uso di "staggie". L'ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO È VIETATO
Manti di copertura	Dovranno essere ripristinati quelli esistenti migliorandone la tenuta mediante la posa di guaine o altri materiali adatti allo scopo. Gli elementi singoli come tegole o coppi ancora utilizzabili potranno eventualmente essere mescolati con una parte di elementi nuovi in modo da attenuare l'effetto finale. NELLA SOSTITUZIONE DEI MANTI DI COPERTURA SI UTILizzeranno TEGOLE IN CEMENTO O COTTO COME LE ESISTENTI, I MANTI IN LAMIERA SONO DI NORMA DA EVITARE SALVO MOTIVATE ESIGENZE
Murature esterne	Saranno restaurate o consolidate avendo cura che le superfici a vista risultino eseguite con le stesse tecniche e materiali di quelle esistenti. Qualora tale procedimento producesse risultati differenti sarà preferibile evidenziare l'intervento usando rifiniture diverse (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.) comunque in armonia con le parti originali.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi parapetti/ringhiere verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali pregiati (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, ecc.) evitando preferibilmente formelle in cemento; L'USO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO È VIETATO e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature/arcate/architravi	Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando lo stesso materiale oppure uno del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove porte/portoni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Recinzioni	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove recinzioni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Scale	Saranno restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi collegamenti verticali si avrà cura di inserirli senza sconvolgere la distribuzione interna dell'edificio ed utilizzando schemi e tipologie tradizionali nel contesto storico-architettonico dell'edificio.
Superfettazioni	I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno possibilmente demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfettazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).

Tinteggiatura	Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli esistenti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".
Vetrine	Sarà evitato l'uso di profilati metallici o di plastica ma si userà il legno trattato, per evitare stridenti accostamenti di materiali che storicamente non venivano usati in edifici con marcate caratteristiche storico-ambientali

R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne

- Rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponendone l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- Inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;
- Realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;
- Lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia;
- Conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
- **Modifica di portoni, porte esterne, finestre, ~~Modifiche dei fori~~**, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- Rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;
-

Opere interne

- Demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- Lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ..);
- Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiale e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- Inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- Suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- Recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti anche con sopraelevazione da valutare anche in base alla forma dell'edificio, al contesto e da disciplinare con precise indicazioni architettoniche;

R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Descrizione	Modalità costruttive
Abbaini	<p>L'eventuale restauro o ripristino andrà effettuato nel rispetto di materiali e tipologia esistente. L'apertura di nuovi abbaini dovrà attenersi ai modelli esistenti in zona che hanno dimensioni e forme contenute tali da consentire unicamente l'accesso al tetto.</p> <p>E' inopportuna la realizzazione di più di un abbaino per falda salvo esigenze particolari debitamente documentate e giustificate, e valutate attentamente dalla Commissione Edilizia con specifico riferimento oltre che alle esigenze funzionali anche e soprattutto alle esigenze di tutela del patrimonio storico e delle caratteristiche generali dell'edificio. Gli abbaini saranno preferibilmente a canile con larghezza esterna non superiore a circa 1.80 m e di proporzioni tradizionali. Altri tipi di abbaino saranno ammessi solo se sarà dimostrata la loro preesistenza storica sull'edificio o l'esistenza storica di tali tipologie o dimensioni su edifici storici vicini.</p>
Aree esterne	<p>Dovranno conservare le caratteristiche storico ambientali legate all'edificio di pertinenza rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte.</p> <p>Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri" e simili, mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità; L'USO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO È VIETATO</p>
Avvolti	<p>Dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti.</p> <p>Saranno lasciate in evidenza le parti che hanno subito interventi mediante l'utilizzo di rifiniture differenti da quelle originali (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.).</p> <p>La realizzazione di nuovi avvolti in c.a. o pietra dovrà rispettare la curvatura e tipologia di quelli in adiacenza.</p>
Ballatoi esterni e balconi	<p>Gli elementi portanti in legno o pietra saranno restaurati e consolidati dove possibile in modo da offrire nuova affidabilità statica ed adeguata dignità architettonica; dove non sia possibile il restauro o il risanamento, tali elementi dovranno comunque essere riproposti il più fedelmente possibile.</p> <p>Le parti completamente nuove dovranno avere riferimento con i modelli tradizionali della zona.</p> <p>NON SONO AMMESSI NUOVI BALCONI O BALLATOI, SALVO NON SUSSISTANO PREESISTENZE O DOCUMENTAZIONE STORICA CHE NE ATTESTI L'ORIGINARIA PRESENZA.</p>
Bancali e contorni fori	<p>Dove possibile dovranno essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti.</p> <p>L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando la stessa pietra oppure una del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.</p> <p>Lo stesso criterio verrà adottato per le parti completamente nuove.</p>

Elementi in legno	Dove possibile saranno restaurati (con eventuale ripristino delle parti degradate) utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità per eventuali impregnanti protettivi. La parti nuove saranno realizzate ponendo particolare attenzione alla composizione delle campiture in facciata affinché il risultato finale offra un corretto equilibrio fra le parti in legno e quelle in murature.
Finestre	Oltre al restauro, per l'eventuale sostituzione di ante degradate si utilizzeranno gli stessi materiali, tinteggiatura e forma individuabili nelle ante esistenti che storicamente più si avvicinano all'epoca dell'edificio originario. Saranno di preferenza comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm.50/60. NON È AMMESSO L'UTILIZZO DI SERRAMENTI IN ALLUMINIO, LEGNO ALLUMINIO, MATERIALI PLASTICI O SIMILI.
Giardini e orti	La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire avendo cura di utilizzare preferibilmente essenze (piante ad alto fusto, arbusti e fiori) locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.
Grondaie e pluviali	Per questi elementi sarà utilizzato possibilmente il rame e comunque andranno rispettate forme e posizioni rispetto a quelle originali, Eventuali modifiche di posizione dei pluviali terranno conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.
Inferriate	Saranno preferibilmente restaurate quelle esistenti e nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti nello stesso edificio o in edifici con pari importanza storico - architettonica.
Insegne	Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.
Intonaci esterni	Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio. L'andamento finale non dovrà essere rigido come negli edifici nuovi limitando al massimo l'uso di "staggie". L'ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO È VIETATO
Manti di copertura	Dovranno di preferenza essere ripristinati quelli esistenti migliorandone la tenuta mediante la posa di guaine o altri materiali adatti allo scopo. Gli elementi singoli come tegole o coppi ancora utilizzabili potranno eventualmente essere mescolati con una parte di elementi nuovi in modo da attenuare l'effetto finale. NELLA SOSTITUZIONE DEI MANTI DI COPERTURA SI UTILizzeranno TEGOLE IN CEMENTO O COTTO COME LE ESISTENTI, I MANTI IN LAMIERA SONO DI NORMA DA EVITARE SALVO MOTIVATE ESIGENZE
Murature esterne	Saranno restaurate o consolidate avendo cura che le superfici a vista risultino eseguite con le stesse tecniche e materiali di quelle esistenti. Qualora tale procedimento producesse risultati differenti sarà preferibile evidenziare l'intervento usando rifiniture diverse (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.) comunque in armonia con le parti originali.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi parapetti/ringhiere verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.

Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali pregiati (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, ecc.) evitando preferibilmente formelle in cemento; L'USO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO È VIETATO e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature - arcate - architravi	Dovranno essere preferibilmente restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando lo stesso materiale oppure uno del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove porte/portoni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Recinzioni	Saranno preferibilmente restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove recinzioni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Scale	Saranno preferibilmente restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi collegamenti verticali si avrà cura di inserirli senza sconvolgere la distribuzione interna dell'edificio ed utilizzando schemi e tipologie tradizionali nel contesto storico - architettonico dell'edificio.
Superfetazioni	I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno possibilmente demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfetazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).
Tinteggiatura	Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli esistenti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".
Vetrine	Sarà evitato l'uso di profilati metallici o di plastica ma si userà il legno trattato, per evitare stridenti accostamenti di materiali che storicamente non venivano usati in edifici con marcate caratteristiche storico-ambientali

R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne

- Modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;
- Modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
- Demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- Demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- Realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario;
- Rifacimento delle coperture anche con sovrapposizione, con modifica di pendenze, di forma, numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio, con il contesto;

eventuali soprelevazione vanno individuate puntualmente e disciplinate con precise indicazioni architettoniche;

~~Realizzazione di cappotto esterno~~

Opere interne

- Demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse;
- **Demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali;**
- ~~- Demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'interno;~~
- Modifica della distribuzione dell'edificio;
- Demolizione completa e rifacimento delle murature **sia interne che esterne** anche in posizione e con materiali diversi;
- Realizzazione di isolamento interno;

R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARTICOLARI COSTRUTTIVI	
Descrizione	Modalità costruttive
Abbaini	L'eventuale restauro o ripristino andrà effettuato nel rispetto di materiali e tipologia esistente. L'apertura di nuovi abbaini dovrà attenersi ai modelli esistenti in zona che hanno dimensioni e forme contenute tali da consentire unicamente l'accesso al tetto. E' inopportuna la realizzazione di più di un abbaino per falda salvo esigenze particolari debitamente documentate e giustificate, e valutate attentamente dalla Commissione Edilizia con specifico riferimento oltre che alle esigenze funzionali anche e soprattutto alle esigenze di tutela del patrimonio storico e delle caratteristiche generali dell'edificio. Gli abbaini saranno preferibilmente a canile con larghezza esterna non superiore a circa 1.80 m e di proporzioni tradizionali. Altri tipi di abbaino saranno ammessi, a giudizio della Commissione Edilizia, che ne valuterà la coerenza con la tipologia edilizia, la forma e le dimensioni del tetto, le tipologie storiche.
Aree esterne	Dovranno conservare le caratteristiche storico ambientali legate all'edificio di pertinenza rinnovandone l'eventuale piantumazione con essenze adatte. Eventuali pavimentazioni saranno realizzate impiegando materiali quali la pietra locale, il porfido a cubetti o piastre regolari, l'acciottolato, gli "smoleri" e simili, mentre il conglomerato bituminoso sarà utilizzato esclusivamente per i raccordi con la viabilità; L'USO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO È VIETATO
Avvolti	Dovranno possibilmente essere restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. Saranno lasciate in evidenza le parti che hanno subito interventi mediante l'utilizzo di rifiniture differenti da quelle originali (grana dell'intonaco, tinteggiatura, ecc.). Se demoliti per motivi strutturali, dove possibile gli avvolti saranno preferibilmente riproposti. La realizzazione di nuovi avvolti in c.a. o pietra dovrà rispettare la curvatura e tipologia di quelli in adiacenza.

Ballatoi esterni e balconi	<p>Gli elementi portanti in legno o pietra saranno preferibilmente restaurati e consolidati in modo da offrire nuova affidabilità statica ed adeguata dignità architettonica. E' comunque possibile la realizzazione di nuovi balconi e ballatoi, limitandone tuttavia la dimensione al minimo funzionalmente necessario.</p> <p>Le parti completamente nuove dovranno avere riferimento con i modelli tradizionali della zona, EVITANDO MATERIALI PLASTICI MA UTILIZZANDO LEGNO O ACCIAIO.</p>
Bancali e contorni fori	<p>Dovranno essere preferibilmente restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando la stessa pietra oppure una del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.</p> <p>Lo stesso criterio verrà adottato per le parti completamente nuove.</p>
Elementi in legno	<p>Saranno preferibilmente restaurati (con eventuale ripristino delle parti degradate) utilizzando lo stesso tipo di legno e lo stesso tipo di tonalità per eventuali impregnanti protettivi.</p> <p>La parti nuove saranno realizzate ponendo particolare attenzione alla composizione delle campiture in facciata affinché il risultato finale offra un corretto equilibrio fra le parti in legno e quelle in muratura.</p>
Finestre	<p>Oltre al restauro, per l'eventuale sostituzione di ante degradate si utilizzeranno gli stessi materiali, tinteggiatura e forma individuabili nelle ante esistenti che storicamente più si avvicinano all'epoca dell'edificio originario. Saranno di preferenza comunque evitate finestre ad unico battente per luci di larghezza superiore a cm.50/60.</p> <p>NON È AMMESSO L'UTILIZZO DI SERRAMENTI IN ALLUMINIO, LEGNO ALLUMINIO, MATERIALI PLASTICI O SIMILI.</p>
Giardini e orti	<p>La sistemazione di queste pertinenze dovrà avvenire preferibilmente avendo cura di utilizzare essenze locali che si inseriscano armoniosamente nel contesto urbano e nei confronti delle prospettive visuali dell'edificio. Saranno evitate essenze esotiche che male si adattano al nostro clima e cultura.</p>
Grondaie e pluviali	<p>Per questi elementi andranno preferibilmente rispettate forme e posizioni rispetto a quelle originali, Eventuali modifiche di posizione dei pluviali terranno conto della composizione formale delle varie facciate e si eviteranno sgradevoli raccordi e/o cambi di direzione.</p>
Inferriate	<p>Saranno preferibilmente restaurate quelle esistenti e nell'eventualità di nuove motivate protezioni, saranno copiate forme e spessori di quelle esistenti nello stesso edificio o in edifici con pari importanza storico-architettonica.</p>
Insegne	<p>Forme, materiali e colori dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.</p>
Intonaci esterni	<p>Impasto, grana, tonalità degli inerti e posa in opera dovranno adattarsi alle caratteristiche dell'edificio.</p> <p>L'andamento finale, preferibilmente, non dovrà essere rigido come negli edifici nuovi limitando al massimo l'uso di "staggie".</p>

Manti di copertura	Dovranno di preferenza essere ripristinati quelli esistenti migliorandone la tenuta mediante la posa di guaine o altri materiali adatti allo scopo. Gli elementi singoli come tegole o coppi ancora utilizzabili potranno eventualmente essere mescolati con una parte di elementi nuovi in modo da attenuare l'effetto finale. NELLA SOSTITUZIONE DEI MANTI DI COPERTURA SI UTILizzeranno TEGOLE IN CEMENTO O COTTO COME LE ESISTENTI, I MANTI IN LAMIERA SONO DI NORMA DA EVITARE SALVO MOTIVATE ESIGENZE
Murature esterne	Saranno di preferenza restaurate o consolidate avendo cura che le superfici a vista risultino eseguite con le stesse tecniche e materiali di quelle esistenti. Qualora tale procedimento producesse risultati differenti sarà preferibile evidenziare l'intervento usando rifiniture diverse (grana dell'intonaco. Tinteggiatura, ecc.) comunque in armonia con le parti originali.
Parapetti/ringhiere	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi parapetti/ringhiere verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Pavimentazioni esterne	Saranno realizzate utilizzando materiali pregiati (acciottolato, cubetti in porfido, lastre in pietra locale, ecc.) evitando preferibilmente formelle in cemento; L'USO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO È VIETATO—e limitando le parti bitumate ai raccordi con la viabilità.
Pilastrature/arcate /architravi	Dovranno essere preferibilmente restaurati o consolidati utilizzando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche storiche esistenti. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate sarà fatta utilizzando lo stesso materiale oppure uno del tutto simile, purché nel rispetto di forma e dimensione.
Porte/portoni	Forma, materiali e colori dovranno rispettare quelli esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove porte/portoni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Recinzioni	Saranno preferibilmente restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuove recinzioni verranno utilizzati modelli esistenti in edifici con pari importanza storico-architettonica.
Scale	Saranno preferibilmente restaurate o ripristinate quelle esistenti. Nel caso di utilizzo motivato di nuovi collegamenti verticali si avrà cura di inserirli senza sconvolgere possibilmente la distribuzione interna dell'edificio ed utilizzando schemi e tipologie tradizionali nel contesto storico-architettonico dell'edificio.
Superfetazioni	I volumi architettonici che, sulla base di un'attenta valutazione storica, costituiscono aggiunte degradanti all'edificio o ne alterano l'originale impianto volumetrico, saranno possibilmente demolite, avendo cura di ripristinare tutto quello che la superfetazione può aver nascosto o alterato nel tempo (fori, decorazioni, ecc.).
Tinteggiatura	Saranno utilizzati materiali e tonalità simili a quelli esistenti prediligendo prodotti che vengano assorbiti dall'intonaco ed evitino la formazione di pellicole protettive per consentire agli intonaci di "respirare".
Vetrine	Sarà evitato l'uso di profilati metallici o di plastica ma si userà il legno trattato, per evitare stridenti accostamenti di materiali che storicamente non venivano usati in edifici con marcate caratteristiche storico-ambientali