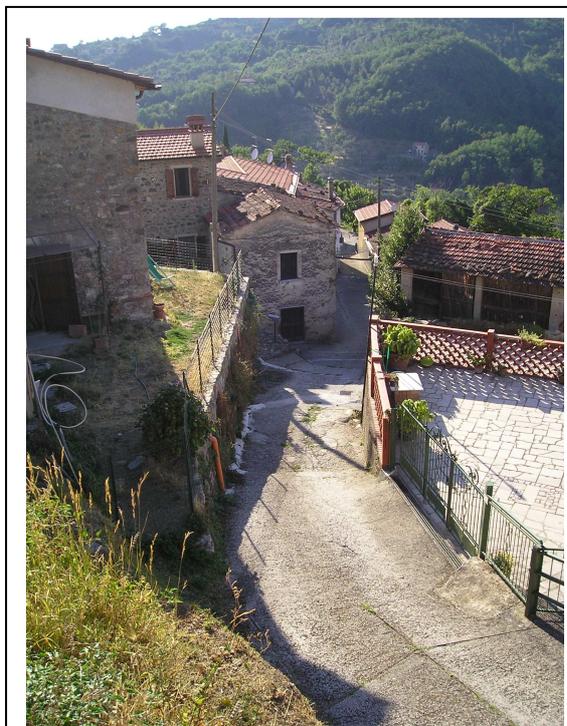


COMUNE DI FOSDINOVO



*Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente delle
frazioni di Paghezzana, Carignano e Caprognano*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTEMBRE 2008
aggiornamento aprile 2012

TITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione e riferimenti legislativi

Il Piano di Recupero delle frazioni di Paghezzana, Carignano e Caprognano nel Comune di Fosdinovo, è redatto ai sensi della L.R. 457/78¹ e della L.R. 01/05².

In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 73 della sopraccitata LRT n.1/2005, il P.d.R. attua il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da situazioni di degrado e comprende la disciplina tecnica per il recupero.

Le aree soggette al Piano di Recupero sono perimetrare nelle Tavole 1a, 1b e 1c e comprendono per intero i nuclei storici di Carignano, Caprognano e Paghezzana.

Il vigente Piano Strutturale³ definisce ciascuno dei tre nuclei quale Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.). Gli obiettivi specifici sono così definiti:

UTOE 2 – Paghezzana:

- *Valorizzazione del territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche insediative ed ambientali;*
- *Incrementare la qualità di vita attraverso la dotazione di servizi, anche mediante microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde, infrastrutture telematiche.*
- *Recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico.*
- *Riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio di formazione recente anche attraverso interventi di ampliamento e ricomposizione dell'edificato collegati al miglioramento delle condizioni abitative ed al soddisfacimento delle necessità familiari della popolazione residente.*
- *Garantire un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità sia nella realizzazione delle trasformazioni urbanistico edilizie che nella gestione degli spazi rurali integrativi dell'insediamento.*

UTOE 12 - Caprognano

- *Valorizzare il territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche insediative ed ambientali;*
- *Riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio recuperando il patrimonio edilizio esistente in tutta la ricchezza e diversità (il recupero è considerato prioritario rispetto alla nuova edificazione), ed al contempo individuando opportuni interventi di sostegno alla residenza e di miglioramento delle condizioni abitative.*
- *Garantire un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità sia nella realizzazione delle trasformazioni urbanistico edilizie che nella gestione degli spazi rurali integrativi dell'insediamento.*
- *Incrementare la qualità di vita attraverso la dotazione di servizi (anche attraverso piccole strutture polifunzionali) e di infrastrutture telematiche.*

UTOE 9 – Carignano

- *Valorizzare il territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche insediative ed ambientali;*
- *Riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di modesti interventi di completamento del tessuto residenziale secondo logiche e tipologie coerenti con il contesto urbanistico ed ambientale.*
- *Garantire un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità sia nella realizzazione delle trasformazioni urbanistico edilizie che nella gestione degli spazi rurali integrativi dell'insediamento.*

¹ Legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l'edilizia residenziale”, artt. 27 e 28.

² Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni.

³ Piano Strutturale del Comune di Fosdinovo, approvato con delibera n.3 del 21/02/2011.

– Incrementare la qualità di vita attraverso la dotazione di servizi, anche mediante microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde, infrastrutture telematiche.

All'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, il Piano Strutturale prescrive, per le risorse di rilevanza storica-artistica, architettonica e testimoniale, individuati nel Quadro Conoscitivo, ivi ricompresi i beni storico-architettonici-testimoniali del P.T.C., nonché i beni facenti parte degli elenchi del D.L. 42/04, le seguenti norme, anche qualora detti beni non siano esplicitamente individuati in cartografia:

b) Emergenze architettoniche di valore storico-artistico (castello, villa, edificio religioso), anche se al momento attuale non notificate ai sensi del D.L. 42/04 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente: sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro scientifico.

c) Tessuto di antica formazione (ivi compresi i tre nuclei oggetto del presente Piano di Recupero): comprende i tessuti urbanistici, edilizi e gli edifici sparsi di origine storica (Edifici di antica formazione e/o di pregio architettonico testimoniale ed edifici rurale di valore storico ambientale) che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, contenuta nell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata agli strumenti di disciplina del patrimonio edilizio storico opportunamente aggiornata, costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto e per le disposizioni normative del R.U. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici.

Il vigente PRG ha individuato le aree sulle quali insistono le strutture originarie dell'insediamento, quali ZTO di tipo "A" dichiarando i nuclei storici "aree di recupero" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. sostituiscono ed integrano quanto stabilito dal vigente PRG. Qualora vi siano difformità o divergenze tra le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e le norme del presente piano di recupero prevalgono queste ultime. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale invece quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

Il Piano di Recupero è redatto con contributi di cui alla L.R. 57/854 e secondo le modalità e i disposti di cui all'articolo 9 della legge regionale 59/805 e degli articoli 67 e 73 della L.R. 01/056.

Art. 2 – Documenti costituenti il Piano di Recupero

1. Relazione Illustrativa

2. Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente

3. Elaborati Cartografici

3.A. Quadro Conoscitivo

Tav. 1a – Inquadramento e localizzazione del P.d.R di Carignano

Tav. 1b – Inquadramento e localizzazione del P.d.R di Caprognano

Tav. 1c – Inquadramento e localizzazione del P.d.R di Paghezzana

Tav. 2a – Estratto di Mappa Catastale: Carignano Fg. 26 (sviluppo A) e Fg. 18

Tav. 2b – Estratto di Mappa Catastale: Fg. 47 (sviluppo B) e Fg. 36

Tav. 3a – Stralcio del P.R.G. di Carignano

Tav. 3b – Stralcio del P.R.G. di Caprognano e Paghezzana

⁴ Legge Regionale 7 maggio 1985, n. 57 "Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente".

⁵ Legge Regionale 21 maggio 1980, n. 59 "Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

⁶ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni.

- Tav. 4a – Localizzazione della schedatura di Carignano
- Tav. 4b – Localizzazione della schedatura di Caprognano e Paghezzana
- Tav. 5a – Datazione degli edifici di Carignano
- Tav. 5a – Datazione degli edifici di Caprognano e Paghezzana
- Tav. 6a – Uso prevalente degli edifici di Carignano
- Tav. 6b – Uso prevalente degli edifici di Caprognano e Paghezzana
- Tav. 7a – Classificazione degli edifici di Carignano
- Tav. 7b – Classificazione degli edifici di Caprognano e Paghezzana
- Tav. 8a – Stato di conservazione degli edifici di Carignano
- Tav. 8b – Stato di conservazione degli edifici di Caprognano e Paghezzana
- Tav. 9 – Rilievo dei fronti stradali: Fronti A-A di Carignano

3.B. Quadro Progettuale

- Tav. 10a – Categorie d'intervento di Carignano
- Tav. 10b – Categorie d'intervento di Caprognano e Paghezzana
- Tav. 11a – Opere di urbanizzazione di Carignano
- Tav. 11b – Opere di urbanizzazione di Caprognano e Paghezzana

4. Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO 2°: ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3 – Soggetti attuatori del Piano di Recupero

In ottemperanza all'art. 13 della L.179/92⁷, il presente Piano di Recupero sarà attuato:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso".

Ogniquale un privato presenti, al fine del conseguimento del titolo abilitativo, un progetto di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo che il progetto preveda l'adeguamento alle presenti NTA per le parti interessate dall'intervento.

E' fatto obbligo agli operatori assegnatari di finanziamenti, di cui all'art. 6 della L.R.57/85⁸, di firmare apposita convenzione, di cui all'art. 8 della stessa legge.

Art. 4 – Strumenti di Attuazione

Gli interventi possono essere realizzati in forma "diretta" e/o convenzionata, ovvero:

- **Intervento diretto:** si intende quella tipologia di interventi edificatori o di modificazione del territorio che fanno capo direttamente ai proprietari delle aree o a chi ne abbia titolo, in attuazione del presente P.d.R. L'intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente si attua conformemente alle prescrizioni legislative e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Gli interventi diretti si attuano su tutte le U.M.I.

La realizzazione delle Opere Pubbliche segue le procedure previste dalle leggi vigenti in materia ed in particolare la il Dlgs. 163/06⁹ e la L.R. 01/05¹⁰.

- **Convenzione:** ai sensi della L.457/78¹¹ la Convenzione atta ad assoggettare gli interventi di cui sopra dovrà comprendere:

⁷ Legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica".

⁸ Legge Regionale 7 maggio 1985, n. 57 "Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente".

⁹ Decreto legislativo 12 aprile 2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".

¹⁰ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni.

¹¹ Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale".

- a) l'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi;
- b) l'indicazione delle agevolazioni pubbliche concesse per la realizzazione dell'intervento quali:
 - individuazione e indicazione del programma pubblico o privato in cui è inserito l'intervento;
 - condizioni particolari e/o agevolazioni per quanto riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- c) le modalità e le finalità progettuali degli interventi sottoposti a convenzione.

TITOLO 3°: CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO

Art. 5 – Definizioni generali

Si specificano alcune definizioni utilizzate nelle presenti norme o negli altri elaborati costituenti il P.d.R.:

Unità minima di intervento (U.M.I): è costituita dall'insieme di edifici e aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale (come definito dalla L.R.1/05¹² art. 73). Nel presente piano viene fatta corrispondere all'unità edilizia.

Unità edilizia (U.E.): si intende l'unità organica di edifici e di spazi aperti funzionalmente relazionabili, come si presenta nella attuale condizione stratificata (edificio originario più aggiunte organiche e superfetazioni), identificabile, nella continuità del tessuto edilizio, in rapporto alle funzioni (unità d'uso individuate o unità di parti relazionate fra loro per mezzo di parti di uso comune), all'architettura (unitarietà dei fronti e discontinuità rispetto agli edifici confinanti), alla presenza di confini fisici e/o proprietà.

Area di pertinenza: si intende la parte non edificata dell'unità edilizia necessaria a garantire l'aerazione e l'illuminazione delle parti dell'edificio, comprendente i giardini e le corti.

Unità immobiliare (U.I.): articolazione interna dell'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.

Degrado fisico: è determinato dalla presenza di superfetazioni volumetriche e strutturali o tecnologiche e stilistiche su un edificio.

Superfetazioni volumetriche e strutturali: si intendono le aggiunte di volumi impropri che hanno modificato il volume dell'edificio originale o del suo ampliamento organico attraverso: sopraelevazione, aggiunta di corpi addossati o pensili, occlusione di balconi, logge e cavedii, costruzione di manufatti negli spazi liberi.

Superfetazioni tecnologiche e stilistiche: si intendono quelle modifiche e aggiunte di condutture e canalizzazioni collocate all'esterno e con materiali impropri, nonché tutti gli elementi (rivestimenti, coperture, infissi, intonaci, coloriture ecc.) in aperto contrasto con i materiali tradizionali. Nella schedatura non si indica l'eventuale incongruità della presenza dell'intonaco piuttosto della pietra a vista in quanto questa considerazione presuppone la possibilità di osservare la tessitura muraria.

Degrado igienico funzionale: si intende una insufficienza delle condizioni di abitabilità di una unità immobiliare dovuta a carenze di carattere igienico o a soluzioni funzionali inadeguate rispetto allo standard medio. Ciò può esser dovuto a mancanza o insufficienza degli impianti igienico - sanitari, a inappropriate soluzioni distributive o dimensionamento degli spazi, a insufficienza di aerazione ed illuminazione diurna, a condizioni generali di umidità.

Adeguamento igienico funzionale: insieme sistematico di opere di ristrutturazione dell'edificio esistente o di ampliamento dello stesso, tendenti al miglioramento delle condizioni di abitabilità di una unità immobiliare in stato di degrado igienico funzionale. In particolare:

¹² Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni.

•**L'adeguamento igienico** può essere ottenuto con la formazione di un nuovo vano destinato a servizi igienici, indispensabile e da commisurare alle esigenze reali della preesistenza, di non oltre i mq 6 di superficie utile.

•**L'adeguamento funzionale** consiste nella formazione di nuovi volumi accessori esterni indispensabili per una miglior fruizione dell'U.I. preesistente, quali un disimpegno, un vano cucina, un vano scala e simili; la dimensione deve essere limitata a quella strettamente necessaria alla funzione cui il volume è preposto.

Non possono essere considerati “adeguamenti” gli inserimenti di nuovi vani abitabili o agibili ad eccezione di quelli sopra detti, né è consentita la realizzazione laddove gli accessori necessari siano già presenti.

Art. 6 – Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici compresi nel perimetro del P.d.R. sono classificati nel modo seguente:

- a. **Edifici con elementi di interesse storico e/o architettonico (I.S.)** costituiti da elementi stilistici dei prospetti oppure dalla conservazione di una particolare morfologia o destinazione d'uso originaria.
- b. **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (IT).** Questo gruppo comprende gli edifici che non hanno subito interventi tali da compromettere irreversibilmente la tipologia architettonica caratteristica del borgo e che risultano omogenei al tessuto urbano in cui sono inseriti.
- c. **Edifici di interesse tipologico che hanno subito lievi alterazioni dei caratteri originari (N.R.).** Si tratta di edifici non classificabili nei gruppi a e b ma che dal punto di vista morfologico (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) presentano caratteri di continuità con il tessuto edilizio originario.
- d. **Edifici ristrutturati in forme o con caratteri tipologicamente non coerenti (N.C.) con il contesto ambientale.** A differenza degli edifici del gruppo c, questi hanno subito trasformazioni che ne hanno compromesso la tipologia originaria con modalità più o meno reversibili. Le prescrizioni del Piano, ove possibile, indicheranno interventi per il ripristino dei caratteri tipologici originari.

Art. 7 – Categorie di intervento sugli edifici.

In conformità alle definizioni stabilite dalla L.R. n.1/2005¹³, il Piano di Recupero definisce le categorie di intervento consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Esse sono:

- 1.Manutenzione ordinaria
- 2.Manutenzione straordinaria
- 3.Restauro e risanamento conservativo
- 4.Ristrutturazione edilizia (qui distinta nelle sottocategorie RE1, RE2, RE3)

Per quanto non meglio precisato si fa riferimento alla sopracitata L.R.01/2005.

¹³ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio”, art. 79, comma 2, lett. a), b), c), d)

1 – Manutenzione ordinaria (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, né tanto meno ai volumi, alle superfici, al numero di U.I. e alle destinazioni d'uso.

Sono da considerare di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle sole finiture delle costruzioni;
- opere indispensabili per mantenere la costruzione stessa in stato di efficienza fisica e per adeguare o integrare gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare all'interno degli edifici:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni,
- allestimento di arredi fissi;
- riparazione di intonaci e di tinteggiature interne;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- il rinnovo di servizi igienico - sanitari;
- impianti idraulici;
- impianti elettrici;
- impianti di riscaldamento;
- impianti di fornitura gas;
- installazione di canne fumarie, senza costruzione di volumi accessori;
- eliminazione di fenomeni di umidità;
- eliminazione di fenomeni di insufficiente coibenza termica e acustica;

All'esterno degli edifici:

- sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli esistenti;
- manti o pavimentazioni di copertura piane;
- pavimentazioni di cortili, scale e ballatoi;
- il ricorso del materiale di copertura con materiali analoghi a quelli esistenti;
- riparazione di infissi;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e simili;
- riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.

2 - Manutenzione straordinaria (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci o coloriture esterne;
- rifacimento di infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni e esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico - sanitari.

Sono comunque considerati intervento di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico - sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

Sono escluse alterazioni dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché modifiche della forma e della posizione delle aperture, degli elementi architettonici esterni, delle scale, del tipo di pendenza delle coperture.

3 - Restauro e risanamento conservativo (R.R.C.)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Tali interventi non consentono mai alterazioni dei volumi, dei profili e dei tetti, delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni.

In particolare gli interventi di restauro e risanamento conservativo prevedono:

1) consolidamento, ripristino delle scale, e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;

2) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forme e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;

3) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico - sanitari, locali caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;

4) la eventuale ricostruzione filologica di parti di edificio crollate e demolite, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sull'edificio;

5) opere volte al recupero a fini abitativi dei sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i regolamenti igienico - sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/6 della superficie complessiva del tetto;

6) inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti, di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;

7) realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia situata dalla parte opposta delle pareti finestrate e che l'altezza, al di sopra e al di sotto del soppalco, non sia inferiore a mt. 2,10;

8) opere finalizzate alla riqualificazione dell'organismo edilizio mediante interventi di demolizione e ricostruzione di parti degradanti (purché legittime), quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente che siano non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. La ricostruzione dovrà avvenire con tecniche e tipologie coerenti; è ammesso anche un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile e il volume esistenti.

Nel caso di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà interessare tutto il prospetto e non limitarsi a porzioni corrispondenti ai confini delle singole proprietà.

L'intervento dovrà sempre essere preceduto da un adeguato studio filologico che ne documenti la formazione storica e giustifichi le modalità di restauro proposte. Lo studio dovrà essere esteso agli spazi di pertinenza quali orti, giardini, corti e manufatti storici e impiantistici ad essi relativi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 11.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

In merito alle **emergenze architettoniche di valore storico-artistico (edifici religiosi)**, ed in base alle indicazioni del piano strutturale vigente, sugli edifici religiosi ricadenti all'interno dei piani di recupero, anche se al momento attuale non notificati ai sensi del D.L. 42/04 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente, sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro scientifico.

Maestà: anche se non individuate puntualmente in cartografia, dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora necessario, di restauro. Gli interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento. In sede di progetto di edificio che contenga maestà, edicole o similari, si fa obbligo di presentare relazione progettuale contenente documentazione fotografica, elaborati grafici, eventuali studi storico/architettonici che illustrino in modo dettagliato i caratteri delle stesse, nonché gli interventi di manutenzione e restauro che si intendono realizzare.

4 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso purché compatibili con quelle proprie delle destinazioni di zona dello strumento urbanistico generale vigente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In ogni caso dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie (con particolare attenzione verso quelle tradizionali) coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Il presente Piano definisce, secondo tre gradi di ristrutturazione edilizia, tre categorie di intervento: RE1, RE2, RE3.

Ristrutturazione edilizia RE1

Comprende tutti gli interventi previsti dal RRC e, in aggiunta a questi, opere che comportino anche la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Più in particolare gli interventi di RE1 comprendono:

- a) lo spostamento, la costruzione e la demolizione, all'interno delle unità immobiliari e con l'esclusione degli spazi condominiali o di uso collettivo (come androni, scale ecc.), di tramezzature non strutturali al fine di riorganizzare l'impianto distributivo interno coerente con l'organismo originario od organicamente ampliato;
- b) la demolizione delle parti delle unità edilizie ritenute incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimento e simili) incompatibili;
- c) demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, di cui all'articolo 79 della L.R. 01/2005¹⁴, purché legittimi ma incongrui, e loro ricostruzione con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 1. detti corpi di fabbrica costituiscono evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente;
 2. la loro ricostruzione avviene seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.
- d) interventi contenuti di modifica dei fronti esterni per ricostituire simmetrie di facciata, sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico-formale;

E' comunque prescritto il mantenimento e la conservazione della organizzazione tipologica e strutturale esistente qualora conservi le caratteristiche storiche ed architettoniche originali; è inoltre prescritto l'uso di materiali e tecniche identici o strettamente affini a quelli originari e, laddove non siano più rilevabili, si fa comunque riferimento alle prescrizioni tecniche ed esecutive contenute nelle presenti norme.¹⁵

Ristrutturazione edilizia RE2

Comprendono opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico/sanitario, con modifiche non rilevanti anche sugli elementi verticali strutturali.

Rientrano in questa categoria, oltre agli interventi previsti dalla categoria RE1, le seguenti opere:

- a) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti interni prospicienti la corte quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conformi alla necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti;
- b) ricavare nuovi e ulteriori vani abitabili, unità immobiliari e vani tecnici sempre che risultino in conformità con le presenti norme nonché con quelle del Regolamento Edilizio;
- c) la sostituzione previa documentazione dello stato di degrado delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetto;

¹⁴ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio", art. 79, punto 2.d.2.

¹⁵ Titolo 4°: Caratteristiche edilizie generali, art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

d) la demolizione delle parti dell'unità edilizia incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione di elementi decorativi di rivestimento o simili incompatibili;

e) la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna, e in ogni caso, attraverso aggiunte architettoniche coerenti, da realizzarsi sempre sui fronti posteriori degli edifici e per una superficie abitabile non superiore ai 4 mq;

f) la modifica della pendenza delle scale, per adeguamento funzionale, qualora il corpo scale non si identifichi come elemento tipologico o architettonico di tipo monumentale.

E' prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari, laddove ancora risultino presenti e l'uso di materiali e di tecniche identici o strettamente affini a quelli originari.

E' inoltre consentita, solo in caso di accertata impossibilità di recupero e adeguamento degli elementi strutturali esistenti, da attestare con opportuna documentazione, la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti NTA, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ammessi incrementi di superficie utile abitabile derivante dalla eliminazione di scale interne, purché non facenti parte dell'impianto tipologico e strutturale storicizzato, e dal conseguente completamento del solaio.

Edifici indicati nella scheda come parzialmente demoliti o ruderi: si ammette un intervento di ricostruzione, secondo la loro originaria volumetria come se fosse una demolizione e ricostruzione nel completo rispetto delle dimensioni, dei caratteri e dei materiali originari. Al fine di dimostrare come l'edificio fosse in origine, in sede di presentazione del progetto di intervento, deve essere presentata al Comune un'ideale documentazione (relazione contenente studio storico-architettonico, fotografie d'epoca, disegni, ecc.) che sarà valutata dall'ufficio comunale preposto alle pratiche edilizie.

Ristrutturazione edilizia RE3

Comprendono opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio.

Oltre agli interventi ammessi dalla categoria RE2, sono compresi nella categoria RE3 anche le seguenti opere:

1. le addizioni funzionali, come previsto dalla L.R. 1/2005¹⁶, di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, ovvero: costruzione di servizi igienici, cucine, vani scala e volumi tecnici, in ampliamento alla volumetria esistente, per l'adeguamento delle condizioni igienico - sanitarie e funzionali, fino ad una superficie coperta, o in alternativa di superficie utile, non superiore a mq 6, per ogni U.M.I., con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;

2. salvo specifica prescrizione di divieto nella scheda dell'U.M.I., è ammesso il rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente. E' ammesso un aumento massimo dell'altezza media in gronda non superiore a mt. 0,80. La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70, ad eccezione dei sottotetti abitabili per i quali è ammessa l'altezza media di ml 2,30. E' vietata la formazione di terrazze a tasca qualora siano previste in prossimità o in aderenza

¹⁶ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo territorio", art. 79, punto 2.d.3.

alle gronde e comunque siano visibili da spazi pubblici e viabilità. E' ammessa l'apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto e di nuove aperture sulle facciate esterne dell'edificio purché allineate a quelle esistenti.

Questo tipo di intervento non deve modificare le linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 11.

Art. 8 - Superamento barriere architettoniche

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. Il P.d.R. prevede le stesse prescrizioni della legislazione nazionale vigente in materia.

Art. 9 - Categorie d'intervento ammesse dai vari gruppi di edifici.

Per gli edifici classificati come **Edifici con elementi di interesse storico e/o ambientale (I.S.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C. e R.E (limitatamente alla sottocategoria RE1). Fanno eccezione le chiese per le quali sono ammessi i soli interventi fino al R.R.C. (Restauro Scientifico come indicato nel vigente P.S)

Per gli edifici classificati come **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (IT)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C. e R.E. (limitatamente alle sottocategorie RE1 e RE2).

Per gli edifici classificati come **Edifici ristrutturati in forme o con caratteri tipologicamente non coerenti (N.C.)** sono ammessi gli interventi di di M.O., M.S., e tutte le R.E

Per gli edifici classificati come **Parzialmente demoliti/ruderi** si ammette un intervento di ricostruzione, secondo la loro originaria volumetria come se fosse una demolizione e ricostruzione nel completo rispetto delle dimensioni, dei caratteri e dei materiali originari. Al fine di dimostrare come l'edificio fosse in origine, in sede di presentazione del progetto di intervento, deve essere presentata al Comune un'idonea documentazione (relazione contenente studio storico-architettonico, fotografie d'epoca, disegni, ecc.) che sarà valutata dall'ufficio comunale preposto alle pratiche edilizie.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente devono comprendere:

- il contestuale adeguamento tecnologico con dotazione di opere di urbanizzazione primarie come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas;
- l'interramento, ove possibile, di tutti i cavi tecnologici;
- opere di adeguamento per la corretta fruizione della viabilità anche da parte dei pedoni, ivi compreso l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- il restauro e recupero filologico delle pavimentazioni originali e la realizzazione di analoghe pavimentazioni in pietra dove non esistenti o dove costituite da materiali incongrui.

Nelle aree di sosta, esclusivamente poste ai margini del centro storico, possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti, cabine telefoniche. (v. Prontuario Tecnico allegato). Non è di norma ammessa l'installazione di cartelli, insegne e segnaletica pubblicitaria se non nelle modalità stabilite dalle prescrizioni al punto 6.11).

Le aree per il conferimento dei rifiuti, da collocare nelle aree di sosta ai margini dei centri storici o

lungo la viabilità principale, devono essere dotate di una apposita barriera verde perimetrale, costituita da essenze arboree autoctone e da una pavimentazione in materiale bituminoso ed impermeabile dotata di un'adeguata pendenza tale da favorire lo scolo delle acque in apposito pozzetto di raccolta.

Il Piano di Recupero individua i percorsi pedonali esistenti da riqualificare e recuperare. I percorsi esistenti per lo più costituiti da antiche mulattiere, sentieri montani e tracciati storici, dovranno essere mantenuti nei caratteri originali con divieto di demolizione dei selciati e delle pavimentazioni in pietra locale esistenti. E' escluso l'impiego di asfalto e cemento, nonché di pietre, blocchi prefabbricati e pavimenti in pietra non locale mentre è di norma prescritto l'impiego di conci in pietra locale posati a secco (v. Prontuario Tecnico allegato).

TITOLO 4°: CARATTERISTICHE EDILIZIE GENERALI

Art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

Va premesso che le modalità d'uso di tali indicazioni tecniche dovranno essere sempre messe in rapporto stretto con il diverso valore architettonico che i singoli edifici posseggono, anche secondo le classificazioni indicate nella cartografia (v. Tavv. 7a-7b – Classificazione degli edifici), senza dimenticare che ogni edificio ed ogni altra parte del tessuto storico presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche, e situazioni peculiari la cui profonda conoscenza ed analisi è determinante per la qualità del progetto e che l'esecuzione delle opere si deve sempre basare su una puntuale direzione dei lavori e su competenze specializzate dell'impresa e delle maestranze.

Ciò nonostante si ritiene indispensabile uniformarsi alle seguenti prescrizioni sugli interventi più comuni al fine di garantire la conservazione e la salvaguardia dei valori storico-culturali e ambientali del patrimonio edilizio esistente, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e la riduzione dei fenomeni di degrado.

1) STRUTTURE VERTICALI

- 1.1 - Deumidificazione
- 1.2 - Consolidamento fondazioni
- 1.3 - Muri maestri
- 1.4 - Muri divisorii
- 1.5 - Realizzazione di aperture e chiusure interne
- 1.6 - Realizzazione di aperture esterne
- 1.7 - Scale e corpi scala
- 1.8 - Terrazze a sbalzo

2) STRUTTURE ORIZZONTALI

- 2.1 - Solai in legno a vista, non decorati
- 2.2 - Solai in legno controsoffittati o decorati
- 2.3 - Solai in voltine di mattoni in foglio
- 2.4 - Volte ed archi

3) COPERTURE

- 3.1 - Manto di copertura e comignoli
- 3.2 - Orditura in legno
- 3.3 - Gronde
- 3.4 - Controsoffitti

4) ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

5) FINITURE E RELATIVI MATERIALI

- 5.1 - Elementi architettonici interni ed esterni
- 5.2 - Facciate intonacate
- 5.3 – Facciate in pietra e paramenti a vista
- 5.4 - Infissi esterni

- 5.5 - Dispositivi di oscuramento
- 5.6 - Porte esterne
- 5.7 - Pavimenti e rivestimenti interni
- 5.8 - Canali di gronda e pluviali

6) SISTEMAZIONI ESTERNE

- 6.1 - Marciapiedi
- 6.2 - Pavimentazioni esterne (aree private, comuni e/o pubbliche)
- 6.3 - Corti, aie, androni, giardini e altri spazi di stretta pertinenza degli edifici
- 6.4 - Arredi vegetazionali
- 6.5 - Recinzioni
- 6.6 - Inferriate e Ringhiere
- 6.7 - Sistemazioni del terreno
- 6.8 - Locali accessori
- 6.9 - Spazi privati pavimentati
- 6.10 - Logge e porticati
- 6.11 - Vetrine, insegne, tende e segnaletica
- 6.12 - Magazzini e cantine

1. STRUTTURE VERTICALI

1.1- DEUMIDIFICAZIONE

Nei casi in cui si presentino condizioni di umidità nelle murature, dovrà essere accertato in primo luogo se si tratti di umidità di infiltrazione, dovuta a perdite delle coperture o delle tubazioni esistenti di scarico di risalita, o di risalita per capillarità dal sottosuolo oppure, come può verificarsi per gli edifici situati in zone edificate a vari livelli, se le cause dipendono da perdite della rete fognaria urbana o da perdite di pozzi neri degli edifici adiacenti a quote più alte.

In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante realizzazione di sovrastante lastronato in pietra locale e /o cotto.

Oltre alla formazione di vespai o gattaiolati, aerati trasversalmente, possono essere impiegati sifoni aeranti, metodi di imbibizione di sostanze impermeabilizzanti mediante foratura delle strutture murarie (barriere chimiche), intonaci macroporosi, elettrosmosi passiva ed attiva, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri interni, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite.

I sistemi concernenti il taglio meccanico del paramento murario e il successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura non sono ammessi, in quanto ciò può causare, nell'eventualità sismica, lo slittamento delle murature.

1.2 - CONSOLIDAMENTO FONDAZIONI

Il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazione, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni in mattoni o con getti di conglomerato cementizio o in cemento armato.

L'intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati e parzialmente - o in tutto - sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro per ridurre la possibilità che, in caso di fenomeni di umidità di risalita nelle murature sovrastanti, si verifichi il trasporto dei sali in esso contenuti e il conseguente rigonfiamento delle superfici in fase di evaporazione.

Va inoltre evitato di porre strati nettamente divisori - cartone catramato in particolare - tra la fondazione e le murature, in quanto ciò può consentire come già accennato precedentemente, nell'eventualità sismica, l'indebolimento del collegamento tra muratura e struttura di fondazione, ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno. A questo fine sarà più conveniente ricorrere a metodi che prevedano l'inserimento di barre d'acciaio o l'imbibizione con resine consolidanti (epossidiche, siliconiche etc.)

1.3 - MURI MAESTRI

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse sarà effettuato utilizzando mattoni pieni e malta cementizia solo quando le murature siano da intonacare.

Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia vista, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del "cuci e scuci" degli elementi esistenti; eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con elementi dello stesso materiale, murati e stuccati nei giunti con malta uguale alla preesistente per grana e colore e comunque di calce. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure ancora usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo la normale prassi.

In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dall'architettura delle facciate esterne.

I cordoli di coronamento, in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere ricavati nello spessore della muratura senza che vengano rimossi i conci posti sul fronte esterno e senza interessare o rimuovere le cornici di gronde. Comunque i cordoli non devono essere visibili sul lato esterno delle murature.

Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

In linea generale non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti all'esterno degli edifici, a meno che con il progetto non si dimostri attraverso adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografia o iconografica) una diversa situazione originaria.

Nel caso particolare in cui, durante il rifacimento dell'intonaco, risultino porzioni di muratura che consentano di leggere varie stratificazioni storiche, queste andranno attentamente fotografate e rilevate e successivamente ricoperte con il nuovo intonaco.

1.4 –MURI DIVISORI

Quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di progetto di sistemazione delle unità funzionali.

In tal caso si dovranno eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei e a cassettoni e di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario.

Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie (corridoi, bagni, etc.) utilizzando in tal caso elementi prefabbricati leggeri o mattoni forati ad una testa.

1.5 - REALIZZAZIONE DI CHIUSURE E APERTURE INTERNE

Gli interventi di restauro devono prevedere, dove possibile, l'eliminazione di tamponamenti superfetativi (chiusura di porte, finestre, arcate, volte che si presentavano originariamente aperte, divisione di vani originari). Ove si presentino necessità distributive e funzionali, i vani e le aperture interne potranno essere chiuse utilizzando pareti vetrate con infissi in ferro o legno o elementi in prefabbricati leggeri rimovibili o con opere murarie.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arrestando leggermente la tamponatura.

La realizzazione delle aperture all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scale, saloni, etc.), e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa a condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza formazione di contro telaio sporgente.

1.6 - REALIZZAZIONE DI APERTURE ESTERNE

E' prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue e la riapertura di finestre tamponate, appartenenti alla configurazione originaria, qualora questa sia dimostrata attraverso adeguata documentazione .

Nel caso di facciate storicamente stratificate o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.

Nuove aperture inoltre possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici, in questo caso dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture e nel rispetto delle tipologie ricorrenti; è consigliabile la formazione di infisso ligneo con specchiatura unitaria e con dispositivi di oscuramento a scuro interno o a persiana esterna (tipo alla fiorentina).

1.7 - SCALE E CORPI SCALA

In tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati o classificati I.S. è consentito il rifacimento della scala quando la pendenza media sia superiore al 75%.

Tale rifacimento è consentito a condizione che la modifica di pendenza non pregiudichi la configurazione architettonica dei vani di arrivo, di quelli di adiacenza o sottostanti.

In ogni caso tale rifacimento dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni, per quanto riguarda i materiali e le modalità tecniche di intervento.

La struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere, in linea generale, conservati e quindi restaurati.

Per le scale i materiali prescritti sono la pietra serena, la "pietra forte", il cotto nelle forme e dimensioni tradizionali. Sono escluse altre pietre non locali.

Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per abitazioni, laboratori, uffici esistenti) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possono essere ammissibili all'interno di singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

E' fatto obbligo restaurare le scale esterne in macigno originarie, utilizzando tecnologie che consentano il rispetto delle colorazioni originarie, e laddove siano state sostituite è fatto obbligo il ripristino con materiali originari.

La struttura dovrà essere realizzata in pietra, le pedate in lastre di macigno di spessore adeguato in modo da rispettare le consuetudini costruttive, la balaustra potrà essere in pietra con corrimano in macigno oppure si potrà utilizzare una ringhiera in ferro battuto.

Per gli edifici classificati N.C. nel caso di interventi di consolidamento, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con elementi in ferro (profilati scatolari etc.).

1.8- TERRAZZE A SBALZO

Non è ammesso in alcun caso la realizzazione di terrazzi a sbalzo salvo in caso di ripristino delle condizioni storico-originarie dell'edificio. Saranno tollerate quelle esistenti sino alla loro sostituzione che sarà eseguita utilizzando materiali uguali in forma e materiale a quelli esistenti solo nel caso siano considerati congrui. In caso contrario la sostituzione avverrà con materiali tradizionali (mensole e balaustre in arenaria e ringhiere in ferro battuto o metallo brunito).

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

Per gli edifici classificati I.S. e I.T. l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del DM 5.7.75.

Per gli edifici classificati N.C., può essere ammessa la traslazione dei solai al solo fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili. Non deve comunque essere alterata la posizione delle aperture sui fronti esterni e principali, mentre è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi interni al lotto (corti, cortili, giardini, orti, ecc.).

2.1 - SOLAI IN LEGNO A VISTA NON DECORATI

Non è ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature di ferro.

Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un'attenta analisi dello stato di conservazione delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati etc.) e di quelle in cotto (pianelle, formelle, etc.), la sostituzione degli elementi deteriorati con altri analoghi per materiale e misure, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, l'uniformazione dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera.

La pulizia delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego di pari materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni e lavorazioni possono essere maggiorate per ragioni statiche.

Quei solai in legno in cui, in appoggio all'orditura secondaria, è presente uno scempiato in mattoni o in legno e/o la relativa pavimentazione in cotto o legno è vietata la trasformazione e/o la demolizione

delle pavimentazioni che andranno quindi conservate. La sostituzione di elementi deteriorati andrà eseguita con materiali uguali in forma e materiale a quelli esistenti. In questo caso non è possibile installare, sopra o in sostituzione dell'originaria pavimentazione, pavimenti con materiali diversi da quelli esistenti.

In qualsiasi intervento edilizio comportante il rifacimento di solai in legno e cotto, in cui siano presenti pavimenti difformi da quelli originari (ceramica, gres, clinker, marmette, ecc.) questi ultimi andranno sostituiti con materiali tradizionali in legno e cotto.

Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire - dopo la rimozione del pavimento e della caldana - mediante la posa in opera di un tavolato aggiuntivo di opportuno spessore ad orditura incrociata con, eventualmente, interposto foglio isolante, fra loro chiodati.

In sostituzione del suddetto tavolato, la formazione di una soletta di irrigidimento (di spessore variabile da 4 a 6 cm) alleggerita, formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata dovrà essere dettata da particolari condizioni statiche.

Entrambi i procedimenti possono essere preventivamente integrati con il miglioramento degli ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di eventuali profilati metallici, ferri a "T", dall'estradosso nelle travature lignee principali.

Il ripristino strutturale dei solai qualora necessario, deve essere realizzato, previo rilievo della struttura originale nelle misure, materiali e tecniche da sostituire. Solo nel caso in cui gli elementi risultino di difficile riproducibilità o richiedano sezioni maggiorate in misura tale da compromettere in maniera inaccettabile l'aspetto complessivo della struttura, possono essere sostituiti con travi lamellari composte o con travi in acciaio entrambe a vista.

2.2 - SOLAI IN LEGNO DECORATI E CONTROSOFFITTATURE DECORATE

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in canniccio, decorate con pitture o con gole appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate.

Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione di irrigidimenti, così come previsto nel paragrafo precedente.

2.3 - SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI IN FOGLIO

Questi solai formati da una orditura di travi di ferro a doppio T, in generale con interasse tra m 0,70 e 1,00, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito, tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento (fino al 1940 ovvero prima che si diffondessero i solai in c.a.), i tradizionali solai in legno.

Dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative.

Potranno essere consolidati con opportune tecniche che comportino un "miglioramento" delle strutture stesse, nel rispetto delle norme e direttive in materia sismica.

2.4 - VOLTE ED ARCHI

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà, previo rilievo della struttura originale, nelle misure, materiali e tecniche da sostituire, e

mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc.

Qualora esse presentino cedimenti dovuti a sovrastanti strutture si procederà in primo luogo ad eliminare le cause del cedimento e poi a rimetterle in forza.

Nelle volte che presentino lesioni o fessurazioni all'intradosso queste verranno trattate mediante opportune risarciture con iniezioni di resine epossidiche, con cuciture e con grappe metalliche.

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

3. COPERTURE

La manutenzione e gli interventi edilizi sulle coperture devono essere realizzati secondo le tecniche costruttive e i materiali originari, conservando e recuperando gli elementi accessori tradizionali presenti, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (comignoli, torri, altane, sfiati, abbaini etc.) che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all' impianto originario. Essi dovranno essere conservati nella loro integrità, eventuali parti deteriorate andranno sostituite con materiali e pezzi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.

Le superfetazioni dovranno essere eliminate (sopraelevazioni, terrazze, coperture improprie, etc.).

Il linea generale, non sono ammessi mutamenti nelle quote e nelle pendenze delle coperture, salvo:

– i casi di ripristino della struttura originaria, realizzato mediante adeguata indagine storico-architettonica;

– il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione;

– il caso in cui si renda necessaria, ai fini del consolidamento strutturale, la realizzazione di un cordolo di coronamento sul muro esistente, con possibilità di rialzare la quota d'imposta per un massimo di cm 20-30¹⁷;

– in caso di intervento finalizzato a rendere abitabili eventuali sottotetti.

A questo proposito sono consentiti alloggi nei sottotetti alle seguenti condizioni:

• Altezza minima dei sottotetti misurata all'imposta del tetto a filo interno dei muri perimetrali (tra pavimento e orditura secondaria del tetto): ml. 1,50;

• Altezza media interna netta: ml. 2,30;

• Altezza minima dei vani dei servizi igienici e di cucine in nicchia, provvisti di aerazione forzata: ml. 2,10.

Nel caso di recupero a fini abitativi del sottotetto senza rialzamento delle quote di imposta delle falde, valgono le prescrizioni della L.R. 5/2010¹⁸.

Nel caso di solai non praticabili e controsoffitti dell'ultimo piano di nessun valore tecnico - costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante, e che l'altezza tra pavimento e falda del tetto (nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a ml. 4,00.

E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

E' ammessa, inoltre, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata.

Sono vietate le coperture piane.

¹⁷la variazione dell'altezza dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a) e b) del paragrafo 8.4.1 del D.M. 14 gennaio 2008 e quindi in tal caso, come specificato nel medesimo paragrafo, non è necessario procedere all'adeguamento antisismico previsto dal suddetto D.M.)

¹⁸ Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

3.1-MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI

Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate, se costituito da piagne, da coppi ed embrici, o coppi e controcoppi, dovrà essere conservato con il recupero degli elementi sani e la sostituzione di quelli ammalorati con pezzi di recupero o con elementi nuovi realizzati a mano.

Nel caso di rifacimento dell'intero manto di copertura è sempre da preferire l'uso delle piagne come da tradizione lunigianese. In alternativa è ammesso l'impiego di coppi e controcoppi o coppi ed embrici anche nuovi, realizzati a macchina, purché del tipo "antichizzato", con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo.

Non è ammesso in nessun caso (compresi gli edifici classificati N.C.) l'uso di fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi, né la realizzazione di nuovi abbaini, e terrazze a tasca.

E' ammessa l'installazione di lucernari complanari sul tetto se indispensabili, purché ne sia documentata la necessità che escluda altre soluzioni tecniche, nonché l'uso di pezzi speciali quali bocche di lupo, selle etc.

Tranne che per gli edifici vincolati., è consentita l'installazione di pannelli solari sul tetto purché siano previste strutture di sostegno; il pannello solare dovrà essere complanare al manto di copertura e non dovrà alterare la pendenza del tetto.

I comignoli dovranno essere in linea con quelli appartenenti alla tradizione storica del paese. Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione ordinaria i comignoli esistenti, se intonacati, dovranno essere raccordati, da un punto di vista cromatico, al colore degli intonaci esistenti.

Nel caso di nuova realizzazione i comignoli dovranno essere realizzati in pietra o in mattoni, mentre la copertura del comignolo potrà essere realizzata in pietra o in laterizio, utilizzando tegole, coppi e mattoni (v. Prontuario Tecnico allegato). Sono vietati i comignoli in cemento, in acciaio, in fibrocemento e in plastica.

Per gli sfati dei tubi di aerazione forzata o delle fosse biologiche, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame.

3.2 - ORDITURA IN LEGNO

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostitutivi con sostanze ignifughe ed antiparassitarie.

Negli edifici vincolati gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Per gli altri edifici è ammessa l'integrale sostituzione dell'orditura in legno solo per motivati e documentati gravi problemi strutturali; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con fasciatura agli angoli.

Dove esistono capriate in legno allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici. E' permesso l'uso delle travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti.

3.3 -GRONDE

Le gronde dovranno mantenere la forma, configurazione e aggetto di quelle preesistenti.

I travicelli, le mensole, le cornici e le lastre in pietra sporgenti, costituenti le gronde delle coperture originali devono essere mantenuti e restaurati. Eventuali elementi deteriorati potranno essere sostituiti con altri della stessa forma e materiale.

I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Lo stesso dicasi per la "contro mensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

3.4 -CONTROSOFFITTI

I controsoffitti esistenti, se decorati, vanno conservati e restaurati, altrimenti potranno essere rimossi purché sia garantita una adeguata coibentazione della copertura sovrastante.

La formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

In tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico - sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.

E' ammessa l'introduzione massima di due servizi igienici per ogni unità abitativa.

In ogni caso questi impianti debbono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario e tenendo presenti i criteri indicati nei punti precedenti del presente allegato.

Le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei, né tantomeno dovranno essere eseguite tracce nelle murature portanti. Si suggerisce di far passare tali colonne in appropriati cavedii eseguiti nel rispetto dei criteri di cui sopra.

E' consentito collocare tali impianti (come in genere si usa con i blocchi unificati) su un solaio sovrapposto, anche parzialmente a quelli preesistenti, senza quindi alterare questi ultimi, e dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente e appropriata.

Per la installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovranno evitare le tracce sui muri, collocando le canalizzazioni necessarie nel massetto sottostante le pavimentazioni o sotto intonaco.

Nel caso di caldaie o motori di impianti di condizionamento collocati in facciata o visibili da spazi pubblici e piazze, questi dovranno essere rimossi e collocati in corti o cavedii interni. Qualora ciò non fosse possibile dovrà essere prevista una struttura di mascheramento in metallo brunito o altri materiali coerenti con l'edificio.

Sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi limitati di accertata necessità: la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati.

5.1 - ELEMENTI ARCHITTONICI INTERNI ED ESTERNI

Questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, archi, architravi, mensole, cornici e davanzali di finestre, ringhiere, loggiati e scale, porte interne, capitelli, colonne, pilastri, cornici e tabernacoli, camini etc.), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di pulitura, consolidamento e protezione dagli agenti atmosferici mediante sia l'applicazione di protettivi idrorepellenti che la realizzazione di scossaline di rame o piombo.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale. In questo caso è auspicabile il recupero ed il reimpiego di elementi in arenaria provenienti da edifici crollati e non più esistenti come

anche la realizzazione di “mostre” ed architravi realizzati ex novo in pietra arenaria. Al fine di rimarcare i contorni delle aperture è inoltre possibile realizzare una fascia in intonaco con funzione di cornice.

Analoghi criteri potranno essere impiegati nella realizzazione di porte, ed i portali saranno ispirati alla tradizione locale, con archi a tutto sesto in pietra arenaria. Sono anche ammesse strutture con architrave semplice ed anche in questo caso le tipologie dovranno essere analoghe a quelle presenti nel borgo. Sono auspicabili iscrizioni con datazione degli interventi. Le soglie dovranno essere in pietra arenaria con sgocciolatoio.

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di elementi e materiali impropri: davanzali, bancali, e spalle di finestre e porte realizzate in cemento, cotto e/o pietra, e corpi scala non congrui rispetto alle originarie configurazioni delle facciate. Qualora i corpi scala non si possano eliminare si dovranno studiare soluzioni progettuali da sottoporre all'amministrazione, per renderli quanto più possibile omogenei alla facciata.

5.2 - FACCIATE INTONACATE

Per gli interventi sulle facciate è sempre prevista l'eliminazione dei rivestimenti non originali che coprono il sottostante paramento murario.

E' consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati, solo nei casi di ripristino del paramento originale.

Gli intonaci di fattura e realizzazione storica o di interesse architettonico o tipologico, dovranno essere conservati e restaurati con tecniche idonee al loro mantenimento, tutela e conservazione.

L'intervento di risanamento dovrà privilegiare la conservazione degli intonaci esistenti di malta di calce, le eventuali integrazioni andranno realizzate con interventi in analogia a quelle degli intonaci conservati risultando comunque obbligatorio il ripristino della facciata con la totale tinteggiatura di essa.

Nel caso di sostituzione totale degli intonaci si deve sempre provvedere, innanzitutto, a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e successivamente, prima del rifacimento dell'intonaco, si dovrà osservare specifica cura nella sigillatura dei giunti che deve essere realizzata con intonaco grezzo "tirato a rasopietra", coprendo i ciottoli di pezzatura minuta e lasciando in vista le pietra di maggiori dimensioni o squadrate. Gli elementi portanti e le strutture delle aperture devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. E' escluso l'impiego di malte cementizie e deve essere preferibilmente impiegato un legante di origine naturale con impasti di terre, pietrischi e polveri locali.

I nuovi intonaci saranno a finitura superficiale fratazzata fine e comunque in grado di conservare una buona traspirabilità alle murature; non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili).

Si potranno impiegare intonaci colorati in massa, purché rispondenti ai colori tradizionali della zona e a base di calce o di puri silicati.

Quando la rimozione dell'intonaco evidenzia la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio formale e di interesse storico, il progetto di riassetto della facciata ne prevedrà la conservazione a vista in modo da rendere leggibile l'evoluzione strutturale subita dall'edificio.

Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche (stemmi, comici, bugnati, mensole, capitelli, ed altri elementi sporgenti, in pietra, marmo, stucco, cotto, ed anche a cemento), si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare particolare cura nei contatti con gli elementi decorativi che devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Non sono ammessi intonaci plastici né lisci né a rilievo, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche e resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati e simili)

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche del luogo.

Sono quindi ammesse: pitture tradizionali a calce colorata con terre naturali, pitture ai silicati minerali rispondenti alla norma DIN 18363, pitture acriliche a velatura.

Non sono ammesse pitture plastiche, al quarzo o acriliche a toni piatti ed uniformi.

Le pitture da impiegare dovranno essere opache, di aspetto non uniforme, con effetti morbidi e patinati ed in grado di assicurare una buona permeabilità al vapore acqueo del supporto.

In assenza di un Piano del Colore si prescrive l'utilizzo delle gamme di colore che vanno dall'avorio al nocciola.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte diverse rispetto a quelle proposte.

Nelle facciate intonacate è possibile realizzare uno zoccolo nella parte inferiore, con altezza massima di 40 cm, in pietra locale oppure evidenziato con una tonalità di colore più scuro, purché sia stata verificata l'assenza di fenomeni di umidità di risalita, nel qual caso, oltre a provvedere ad un intervento di deumidificazione (v. punto 1.1), lo zoccolo potrà essere realizzato con un intonaco macroporoso e tinteggiato come sopra.

Non sono consentite zoccolature in marmo, granito o travertino con finitura sia lucida che levigata o bocciardata.

Per gli interventi sulle facciate che presentano condotte e cavi esterni (elettricità, telefono, ecc.) è previsto, in accordo con gli enti di erogazione del servizio, lo spostamento degli stessi all'interno della muratura esistente con l'impiego di idonee tubazioni sottotraccia o l'interramento degli stessi (v. Tavv. 11a-11b – Opere di Urbanizzazione) preferibilmente lungo i muri perimetrali del fabbricato con adeguati pozzetti di ispezione.

Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi in tempi diversi.

Laddove, invece, non esista questa unità architettonica come per esempio nei corpi di fabbrica comprendenti edifici a schiera e nel caso di accorpamento di più unità edilizie contigue, non è ammessa l'unificazione delle facciate in un'unica composizione, ma dovrà essere sempre salvaguardata e rispettata la scansione a schiera degli edifici e delle facciate prospicienti gli spazi aperti a comune, le strade e le piazze pubbliche.

5.3 - FACCIATE IN PIETRA E PARAMENTI A VISTA

Per gli interventi su murature in pietra a faccia vista si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi o mediante sabbiatura, purché non presentino lavorazioni superficiali che possano essere compromesse dall'azione meccanica di tale processo, oppure con acqua nebulizzata a pressione con l'aggiunta di specifici detergenti chimici (non corrosivi), qualora sia necessaria un'azione che non modifichi le superfici.

Sulle pietre ripulite sarà possibile la protezione mediante l'impregnatura con prodotti idrorepellenti purché siano trasparenti, non ingiallenti e non formanti pellicole superficiali ed in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

Sulle opere di pietra è vietata l'intonacatura e la tinteggiatura a meno che non si dimostri, attraverso adeguata documentazione, che il fabbricato originariamente fosse intonacato. E' altresì vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, sempre ad esclusione dei casi di ripristino documentato.

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo, granito o di altro materiale non originale che coprono il paramento murario, spesso presenti al piano terra in corrispondenza di negozi.

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione delle mostre in marmo, granito o di altro materiale non originale delle aperture (finestre, porte e portoni), in luogo di tali materiali si utilizzeranno mostre in pietra locale.

Le murature in pietra a faccia vista, dovranno essere, preferibilmente in arenaria con pietre sbazzate, non perfettamente squadrate, preferibilmente disposte su filari abbastanza regolari. Non è prevista una

specifica caratterizzazione superficiale della pietra, la superficie potrà essere “a spacco”, bocciardata, martellinata etc. ma è vietato l'impiego di pietre con superficie liscia o del tipo “a filo sega”.

E' ammesso l'uso di pietre aventi dimensioni e formati differenti ed anche l'impiego di scapoli per regolarizzare la disposizione delle pietre più grosse. La malta, meglio se di calce idraulica naturale, dovrà avere un colore chiaro. Sono ammesse tutte le sfumature di colore della malta, dall'avorio al nocciola. I commenti potranno essere stuccati secondo la discrezionalità del progettista e/o la volontà del proprietario, potranno essere sottolivello, spazzolati, abbondanti o a raso pietra. E' vietata l'incisione a fresco sul commento, spesso praticata per rimarcare la separazione tra una pietra e l'altra.

Nel caso in cui venga richiesta la realizzazione di strutture murarie ex novo è ammesso il ricorso a strutture miste cemento armato/pietra. In questo caso la muratura in pietra non dovrà apparire come un semplice rivestimento. Pertanto non sarà ammesso il ricorso all'impiego di lastre o scaglie in pietra, applicate in verticale alla compagine muraria in cemento armato, secondo la tecnica comunemente definita “a Madonna”. In questo caso la componente in pietra della muratura, dovrà avere uno spessore minimo di cm. 20.

5.4 - INFISSI ESTERNI

In linea generale gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati e ripristinati. Nel caso di richiesta di interventi comportanti la sostituzione di infissi antichi ed originari, è comunque obbligatoria la documentazione fotografica, attestante l'effettivo degrado degli stessi, mentre gli infissi che arrecano degrado formale all'edificio perché di fattura e materiale recenti dovranno essere sostituiti.

Nel caso di nuovi infissi si prescrive l'utilizzo di serramenti in legno di castagno o larice, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, (la tipologia di finestra più comune in questo contesto è quella comunemente definita alla “toscana” ovvero con la finestra sezionata in quattro o sei vetri, v. Prontuario Tecnico allegato), con ferratura - cardini a “biella” o a “squadra”, “torcetto” esterno con biette con fermo centrale superiore e inferiore - simile a quella preesistente. Potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo. E' consentito l'uso di vetrocamera, vetri di sicurezza o antisfondamento mentre non sono ammessi vetri a specchio. Le finestre, che dovranno essere installate a filo interno potranno essere dotate di scuri.

Non è ammesso l'uso di infissi in plastica, in metalli anodizzati, in alluminio o P.V.C. Saranno tollerati gli esistenti sino alla loro sostituzione.

5.5 - DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

In genere non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni se non originari.

Gli elementi oscuranti dovranno sempre essere in legno di castagno o pioppo, con meccanismo a scuro interno(v. Prontuario Tecnico allegato).

Può essere permesso di mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane alla fiorentina in legno, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista. Queste dovranno essere preferibilmente verniciate con colori tipici e tradizionali del luogo o comunque riferibili alle gamme di colore congruenti con la composizione della facciata.

Non è ammesso l'uso di portelloni esterni, di varia forma, o di “veneziane”.

5.6 - PORTE ESTERNE

Si raccomanda, ove possibile, il recupero e la conservazione dei portoni di accesso al piano terreno quando questi impieghino essenze tradizionali e se ne prescrive la pulizia e la protezione.

Qualora questi non siano restaurabili, si prescrive l'utilizzo di nuovi portoni in legno di castagno o pioppo verniciato nelle forme tradizionali (ad una o due ante, con specchiatura o pannelli, a superficie

unita o a grandi doghe orizzontali, v. Prontuario Tecnico allegato) e comunque riferibili e congruenti con la composizione della facciata; non sono consentiti inserti in vetro decorato o alte soluzioni che non rispettino le consuetudini formali dell'area. Questi dovranno essere impostati sul filo interno della mazzetta, con esclusione di contro-porta sul filo esterno del muro. Nel caso in cui vi sia l'arco a tutto sesto il portone dovrà essere centinato.

Non è consentita l'installazione di tettoie e pensiline sporgenti sovrastanti gli ingressi. Nel caso di rifacimento di facciate in cui siano presenti elementi di questo tipo essi devono essere rimossi.

Per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane e' previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciato in color ferro o brunito. Non è ammesso l'uso di saracinesche, serrande, avvolgibili, serramenti in alluminio, leghe leggere, e materiali plastici..

5.7 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

I pavimenti devono essere conservati, per quanto possibile, con i materiali originari e l'eventuale sostituzione o integrazione sarà eseguita con materiali simili.

Quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, cucina tradizionale, saloni, vano scale, portici, logge, etc).

5.8 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Grondaia e pluviali saranno realizzati in rame e a sezione tonda; mentre sono vietate le sezioni quadrate e rettangolari. E' ammesso il ricorso a scossaline e pezzi speciali di raccordo. Qualora si impieghino altri materiali verranno verniciati con colorazioni scure opache; è categoricamente vietato l'utilizzo di canali e pluviali in plastica o in fibro-cemento.

E' consentito realizzare la parte bassa dei pluviali in ghisa.

I punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata.

6- SISTEMAZIONI ESTERNE

Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro che devono per le loro caratteristiche essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali. Non è ammessa la realizzazione o collocazione di elementi decorativi di nuova fabbricazione o comunque in contrasto con quelli tradizionali.

6.1 - MARCIAPIEDI

Quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari.

Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e la ispezionabilità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad "opus incertum").

Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui.

6 2 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE (AREE PRIVATE, COMUNI e/o PUBBLICHE)

La pavimentazione di cortili, piazze o altre superfici esterne esistenti dovrà essere restaurata o ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie.

Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari in lastricato, oppure in acciottolato (v. Prontuario Tecnico allegato) mentre è escluso l'impiego di pavimentazioni bituminose e cemento.

Il lastricato è il tipo di pavimentazione più diffuso ed adoperato in Lunigiana dall'antichità.

E' un tipo di pavimentazione duratura, costituito da lastre di pietra arenaria poste direttamente sul suolo. Il piano di calpestio viene così regolarizzato ed assume una certa solidità. Richiede scarsa manutenzione specie se è posato su di un letto di preparazione. E' ammesso con qualsiasi lavorazione della pietra forma dimensione e stuccatura (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad "opus incertum").

L'acciottolato viene realizzato attraverso l'impiego di ciottoli fluviali di arenaria con spigoli arrotondati. E' indicato soprattutto nei percorsi in salita perché permette la realizzazione di gradoni con modesta altezza e nelle strade pedonali del borgo.

Le pavimentazioni potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli-acqua a disegno semplice (v. Prontuario Tecnico allegato).

Nel caso di interventi edilizi su strade private esistenti, è prescritto il restauro per le opere d'arte e dei manufatti con caratteristiche storico-tipologiche tradizionali quali muri e spallette in pietra, pavimentazioni e selciati, e il ripristino filologico, con materiali e tecniche costruttive tradizionali, per le parti realizzate con materiali e tecnologie incongrue.

6.3 - CORTI, AIE, ANDRONI, GIARDINI E ALTRI SPAZI DI STRETTA PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti vanno mantenuti nelle condizioni di decoro urbano a cura e spese della proprietà.

Nelle corti, aie e spazi aperti comuni non è ammessa la realizzazione di recinzioni, l'installazione di arredi fissi e strutture anche precarie. La realizzazione di pavimentazioni esterne e sistemazioni fisse, da realizzarsi con tipologie e tecnologie tradizionali, è ammessa esclusivamente con un progetto unitario per ogni unità minima di intervento. In assenza di un progetto unitario è ammesso l'utilizzo e l'impiego di pavimentazione con terra stabilizzata, ghiaia fine o terra armata. Deve comunque essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza.

Nei giardini è ammessa la realizzazione di forni e barbecue, purché realizzati nel resede e comunque non visibili da spazi pubblici e piazze e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento edilizio comunale. Le opere, da realizzare con materiali e tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 4 e avere un'altezza superiore a ml. 2,50.

Nella realizzazione di nuovi accessi alle aree edificate private la progettazione deve conformarsi all'andamento e l'assetto naturale del terreno, non essendo di norma ammessi tracciati da realizzarsi secondo le linee di massima pendenza.

6.4 - ARREDI VEGETAZIONALI

E' prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, viali e piazze alberate, alberi a filari, alberi a gruppi, siepi, etc. Nel caso di abbattimento di alberature esistenti, che può essere consentito di norma solo per essenze non autoctone ed in contrasto con le caratteristiche dei luoghi, si deve prevedere la messa a dimora di una pianta dello stesso tipo di quella abbattuta o comunque di specie tipica della zona. Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale devono essere conservate e tutelate.

E' favorito il reinserimento ed il recupero della vegetazione riferita alla biodiversità locale.

Sono da escludere le forme di arredo tipiche della "villetta contemporanea": vialetti, aiuole, etc.

6.5 - RECINZIONI

Le recinzioni in tono, i cancelli e cancellate di pregevole fattura, originarie e di interesse storico - architettonico dovranno essere conservate, evitando in ogni caso la sostituzione con elementi in alluminio zincati, in plastica, in cotto, pietra o cemento. Eventuali cippi, capitelli, vasi, stemmi, iscrizioni statue ed altri elementi decorativi e di arredo presenti nelle recinzioni originali non possono essere rimossi e devono quindi essere recuperati e restaurati.

E' ammessa la recinzione della resede privata, purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso.

Tali recinzioni non dovranno compromettere la fruibilità di percorsi pedonali o tracciati pubblici esistenti.

In caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali, la composizione e la tipologia originaria.

L'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in muratura di sasso (murata o a secco) sovrastata o meno da parte in ferro, di forma e disegno semplice.

Sono suggerite chiusure con siepi vive nelle essenze tradizionali.

6.6 - INFERRIATE E RINGHIERE

Inferriate, grate e ringhiere dovranno essere realizzate in ferro battuto o metallo brunito a caldo, o verniciati con finiture riproducenti l'effetto del ferro forgiato; sono consentite tutte le pitturazioni goffrate a polvere purché ruvide e l'utilizzo di ferro-micacei. Per quanto riguarda il disegno si rimanda al Prontuario Tecnico allegato dove sono presenti alcuni esempi di ringhiere presenti in Lunigiana.

Non sono ammesse introduzioni di grate, recinzioni, parapetti in alluminio o conglomerati cementizi e metallo plastificato.

6.7 - SISTEMAZIONI DEL TERRENO

Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie.

Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

Le aree scoperte, anche di proprietà pubblica attualmente a verde o comunque sterrate non potranno essere completamente lastricate o cementate, ma dovranno mantenere il loro carattere di permeabilità idrica.

Gli sbancamenti e/o riporti, consentiti solo per brevi tratti e limitati movimenti di terra, non dovranno costituire impatto ambientale. In ogni caso si dovrà comunque assicurare un idoneo smaltimento delle acque meteoriche, documentato attraverso gli elaborati progettuali con disegni di dettaglio che descrivano lo stato attuale dei luoghi e lo stato finale a seguito dei lavori.

In fase di realizzazione di parcheggi pubblici o privati dovranno essere adottati sistemi di realizzazione della pavimentazione tali, che siano garantiti la permeabilità idrica del terreno (sono comunque escluse pavimentazioni in conglomerato bituminoso o simili).

6.8 - LOCALI ACCESSORI

I locali accessori che presentano carattere precario (struttura verticale in tavolato di legno, copertura in lamiera etc.) dovranno avere struttura verticale in muratura portante intonacata, copertura a falde inclinate e manto di copertura in tegole o piagne (come indicato al punto 3.1) . Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per i locali accessori.

6.9 - SPAZI PRIVATI PAVIMENTATI

E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria; nel caso che questa sia stata sostituita con materiali inadeguati dovrà essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali (sono escluse le monocotture e i biscotti smaltati).

6.10 – LOGGE E PORTICATI

Queste strutture dovranno essere conservate ed eventualmente consolidate nelle misure, materiali e tecniche originali, e, in, presenza di volte, mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc.

Nel caso di logge tamponate in tempi recenti è possibile riportarle allo stato originale, purché non rechino danno alla stabilità dell'edificio. Non è invece ammessa la realizzazione ex novo.

6.11 – VETRINE, INSEGNE, TENDE E SEGNALETICA

Dovranno essere conservate a cura e spese dei proprietari le vetrine, le insegne, le modanature e le iscrizioni di negozi ed esercizi commerciali di formazione storica e vecchia fattura, compreso laboratori artigianali, che costituiscono testimonianza storica ed culturale del luogo e che sono divenute ormai parte integrante del significato e della forma complessiva della strada.

La segnaletica e le insegne dovranno comunque essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi posti sulle facciate. Per questi motivi le insegne dei negozi e le indicazioni pubblicitarie in genere, dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

Non sono ammesse insegne a bandiera o comunque sporgenti dal profilo della facciata; esse inoltre non dovranno comunque arrecare intralcio al passaggio o produrre degrado dell'ambiente urbano.

Negli interventi edilizi sugli edifici e nel rifacimento di negozi, laboratori ed uffici è prescritto l'impiego di insegne tradizionali, dipinte su supporto fisso non illuminante (come ad esempio legno, intonaco, ferro).

Non sono in nessun caso ammesse insegne luminose realizzate in materiale plastico, è ammessa l'illuminazione indiretta delle insegne in legno e ferro con lampade alogene e ad incandescenza.

L'utilizzo di tende e strutture di ombreggiamento è ammesso al solo piano terra in coincidenza con attività commerciali, servizi, laboratori e negozi in genere. Le tende devono essere realizzate in tessuto opaco preferibilmente naturale, evitando di norma materiale plastico, e dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

I colori e la forma delle tende devono essere di norma uniformi su tutti i prospetti del fabbricato, cercando di garantire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi da realizzare in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture omogenee ed uniformi (un unico colore), comunque da scegliere in relazione alla colorazione delle facciate e ai caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse tende, anche precarie e stagionali, realizzate con strutture fisse, di qualsiasi materiale e tecnologia, ancorate ed aggettanti dal fronte degli edifici. E' ammesso l'utilizzo di elementi ed attrezzature leggere di ombreggiamento rimovibili e l'impiego di ombrelli e comunque non aderenti al fronte dell'edificio.

6.12 - MAGAZZINI E CANTINE

Le cantine e i magazzini per la loro funzione originaria, rivestono una importanza primaria nel sistema morfologico del tessuto urbano.

Dovranno essere conservate le volte in pietra ed eventuali pavimentazioni originali (ciottolati, pietra a spacco ecc.).

Sono ammessi cambi di destinazione a condizione che tali locali risultino idonei sotto il profilo edilizio e igienico sanitario. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non risultino in contrasto con la residenza e con le norme igienico sanitarie.

TITOLO 5°: PROCEDURE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 12 - Procedure per la realizzazione dei lavori

La realizzazione dei lavori segue la disciplina prevista dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 13 - Modalità di presentazione dei progetti

La comunicazione o richiesta di rilascio di titolo abilitativo presentata dal proprietario del bene oggetto di intervento (o da chi ne abbia titolo) deve essere accompagnata, come previsto dal R.E. e dalla legislazione regionale vigente¹⁹, da una Attestazione di Conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

L'Attestazione di Conformità dovrà essere completa dei seguenti elaborati:

1) Rilievo dello stato di fatto contenente:

- Stralcio della mappa catastale
- Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente:
 - Piante di tutti i piani con misure diagonali dei singoli vani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso attuali, delle aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo;
 - Pianta della copertura;
 - Tutti i prospetti (compreso parte dei prospetti degli edifici adiacenti);
 - Sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio (almeno una che tagli longitudinalmente il corpo scala e una in direzione perpendicolare a questa). Le sezioni, quotate con riferimento al punto medio del marciapiede, dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, volte, aggetti, volumi sopra la linea di gronda, ecc.); dovranno essere indicate le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani.
 - Rilievo di dettagli architettonici esterni e interni (scale, portici, ecc.):
vi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale o, qualora sia utile alla migliore comprensione, in un elaborato a parte in scala maggiore.
 - Rilievo degli spazi aperti:
nella pianta quotata saranno indicate le pavimentazioni, le specie arboree, le eventuali superfetazioni, le canalizzazioni sotterranee, le fonti, i tipi di recinzioni ecc.
 - Documentazione fotografica:
foto a colori di tutti i prospetti, degli ambienti interni, dell'area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti; negli elaborati grafici dovrà essere indicato il punto di presa di ogni foto.

2) Stato di progetto contenente:

- Sulla base di tutti i disegni di rilievo, le indicazioni delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture esterne ed interne (segnando di colore giallo e rosso rispettivamente le parti da demolire e da costruire), delle opere di consolidamento, degli

¹⁹ Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio".

Legge Regionale 5 agosto 2011, n.40 "Modifiche alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1(Norme per il governo del territorio), alla legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), alla legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) e alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

infissi, delle coperture e della sistemazione delle aree di pertinenza. Dovrà essere indicata la destinazione d'uso di ogni vano.

➤ Nei disegni dovrà essere specificata la struttura degli impianti tecnologici ed i relativi dispositivi per la depurazione tenendo conto della normativa vigente.

➤ Particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale.

3) Relazione tecnica contenente:

➤ Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, le destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e l'individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo rispetto alla tipologia originaria;

➤ Illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il ripristino delle strutture della tipologia originaria e per le sostituzioni e l'adeguamento ai sensi della vigente norma;

➤ Per gli edifici notificati o comunque di notevole valore storico-architettonico dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi definire gli interventi proposti.

Rimane comunque facoltà dell'amministrazione comunale richiedere elaborati integrativi a quelli sopra indicati.

Per gli interventi su edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 dovrà essere richiesto il preventivo nullaosta della competente soprintendenza.

Studi di carattere geologico

Sulla base delle indicazioni della relazione sulle indagini geologico tecniche redatta ai sensi del D.P.G.R.T. N° 53/R del 25/10/11 si prevede quanto segue.

Nell'ambito degli studi geologico-tecnici a supporto della progettazione esecutiva, quindi nella fase di richiesta del titolo abilitativo all'attività edilizia, per quegli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano ampliamenti, oppure per quelli che prevedano demolizione e ricostruzione di interi fabbricati o di porzioni sostanziali degli stessi, e, comunque, per tutti quegli interventi che comportino un sostanziale aggravio di carichi sul terreno di fondazione, sarà necessario predisporre una campagna di indagini geognostiche in sito, quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche superpesanti, volta alla definizione della stratigrafia del sito e alla valutazione delle caratteristiche geotecniche e di resistenza dei terreni di fondazione del fabbricato oggetto di intervento. Si ritiene, inoltre, necessaria la parametrizzazione del terreno in termini di risposta sismica; detta parametrizzazione, che dovrà riguardare la misurazione della velocità delle onde di taglio (Vs), è opportuno che avvenga attraverso le tecniche più consolidate e affidabili, quali ad esempio prove tipo down-hole o cross-hole, ma anche attraverso indagini geofisiche di superficie (ad es. sismica a rifrazione in onde P e SH e/o MASW), laddove siano tecnicamente realizzabili.

Un volta compiuta la caratterizzazione geotecnica e sismica di cui sopra, sarà possibile valutare, compiutamente, la risposta del terreno alle sollecitazioni indotte dalle strutture esistenti e di progetto.

Art. 14 - Norme finali e transitorie

Dalla data di adozione del Piano di Recupero, non sono ammessi interventi edilizi in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

Le presenti norme devono intendersi applicabili anche in deroga ai parametri previsti dalla legislazione nazionale e regionale.