

### **ART. 1 - Contenuto del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero delle frazioni di CAMPOSOPRA , CERCO' , CAPANNELLA , CASE GOFFI , RICCO' S.TA MARIA e CANALA nel Comune di Tresana , è redatto ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 “ Norme per l'edilizia residenziale “ e della Legge Regionale della Toscana 3 gennaio 2005 , n. 1 “ Norme per il governo del Territorio “ .

Le aree soggette al Piano di Recupero sono perimetrate nelle Tavole 1a - 1b – 1c .

Per le frazioni di Camposopra , Cercò e Canala le zone di recupero coincidono con la perimetrazione della zona A stabilita dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Tresana.

Per le frazioni di Capannella , Case Goffi e Riccò S.ta Maria la perimetrazione della zona di recupero è stabilita dal presente Piano .

### **ART. 2 - Finalità del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero delle frazioni di CAMPOSOPRA , CERCO' , CAPANNELLA , CASE GOFFI , RICCO' S.TA MARIA e CANALA è finalizzato :

- al recupero del patrimonio edilizio residenziale e delle funzioni urbane nei nuclei storici ;
- alla tutela e valorizzazione dei valori storico- architettonici e ambientali del p.e.e. ;
- alla riqualificazione dell'offerta residenziale e al miglioramento degli standard abitativi , delle infrastrutture , dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo ;
- alla salvaguardia della tipologia del tessuto urbano consolidato ;
- al mantenimento del presidio abitativo nel territorio comunale e all'interno di tessuti edilizi storici ;

### **ART. 3 - Elaborati costitutivi del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero di CAMPOSOPRA , CERCO' , CAPANNELLA , CASE GOFFI , RICCO' S.TA MARIA e CANALA è costituito dai seguenti elaborati :

- Relazione illustrativa ;
- Schede ( Analisi - valutazione - progetto);
- Documentazione fotografica ;
- Norme Tecniche di Attuazione ;
  - Tavola 1 a /b/c –  
Estratto catastale – Estratto Regolamento Urbanistico – Classificazione edifici ai sensi della LR 59/80 - scala 1:500
  - Tavola 2 a /b/c –  
Analisi e valutazione del patrimonio edilizio esistente – scala 1:500
  - Tavola 3 a /b/c –  
Analisi e valutazione del patrimonio edilizio esistente – scala 1:500
  - Tavola 4 a /b/c –  
Progetto di recupero edilizio – scala 1:500
  - Tavola 4 a /b/c –  
Progetto di recupero urbano – scala 1:500

#### **ART. 4 - Definizione delle categorie di intervento**

##### **A) MANUTENZIONE ORDINARIA**

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 .

Sono da considerare di m.o. 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 pavimenti ; - riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni ;

- il rinnovo di servizi igienico - sanitari ;

- impianti idraulici ;

- impianti elettrici ;

- impianti di riscaldamento;

- impianti per 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 coperture piane ;

- pavimentazione di cortili, scale e ballatoi;

- il ricorso del materiale di copertura con materiali uguali a quelli esistenti ;

- riparazione di infissi ;

- riparazione e sostituzione di grondaie , pluviali e simili ;

- riparazione di recinzioni , parapetti , ringhiere e simili .

##### **B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici , nonchè 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 , nè 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 ;

- Rifacimento di infissi esterni ;

- Rifacimento della pavimentazione esterna ;

- Rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed 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 d impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- Rifacimento o installazione d impianti di ascensore o montacarichi ;
- Rifacimento o installazione d impianti di accumulazione o sollevamento idrico ;
- Rifacimento di impianti igienico - sanitari.

Sono comunque considerati intervento di m.s. 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 alla forma e della posizione delle aperture , degli elementi architettonici esterni , delle scale , del tipo e della pendenza delle coperture ;

### **C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili . Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio , l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'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 .

### **D) 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 . Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio , la eliminazione , la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono altresì :

RE1 ) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici , intendendo con fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Edilizio , nonché nella stessa collocazione con lo stesso ingombro planivolumetrico , fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ;

RE2) la demolizione di volumi secondari , facenti parte dello stesso organismo edilizio , e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in

quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

RE3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti , che non configurino nuovi organismi edilizi , ivi comprese le pertinenze ;

RE4 ) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili , anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

RE5) interventi volti a rendere abitabili i sottotetti ;

RE6) interventi volti a rendere abitabili fabbricati o porzioni di fabbricati già destinati a funzioni non residenziali .

## **E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti , degli isolati e della rete stradale .

Le opere di r.u. si suddividono nelle seguenti categorie :

- Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale , nonché di quella planivolumetrica , del singolo edificio , anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario , fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici ;
- Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente : vi sono comprese la demolizione degli edifici , o di parte di essi , non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio , o la ricostruzione , parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici .

## **ART. 5 - Attività e funzioni ammesse**

Nei nuclei , nei singoli immobili e nelle aree oggetto del presente Piano di Recupero sono ammesse le seguenti funzioni ed attività :

- residenza ;
- residenza turistica e attività ricettiva nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- attività agrituristiche ;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).
- bar , spacci e locali pubblici ;
- locali di commercio al dettaglio ;
- chiese ed edifici religiosi ;
- servizi sociali pubblici ;
- Associazioni ricreative , culturali , religiose ;
- attività ricreative ;

- artigianato di servizio ( ad esclusione di lavorazioni nocive , rumorose e inquinanti e comunque non compatibili con la residenza ;
- strutture di vendita esclusivamente del tipo esercizi di vicinato anche senza la disponibilità di parcheggi previsti dalla legislazione di settore in ragione del carattere prevalentemente pedonale delle zone A.

Sono sempre ammessi i passaggi da una funzione all'altra tra quelle sopra elencate . E' inoltre sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato residenziale .

#### **ART. 6 - Interventi edilizi ammessi**

Per ciascun fabbricato inserito nel presente P. di R. sono stabilite le categorie di intervento ammesse secondo le definizioni stabilite dal precedente Art. 4 .

I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sono eseguibili qualunque sia la classificazione dell'unità edilizia , secondo le modalità prescritte nei successivi articoli riferiti al Sistema Tecnologico , al Sistema Tipologico e al Sistema Urbano .

Non sono considerati interventi di manutenzione :

- le alterazioni di volume e di superficie delle unità immobiliari ;
- le modifiche alla forma e alla posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni , portici e ballatoi ;
- modifica al tipo e alla pendenza delle coperture .

Negli interventi manutentivi sono vietati :

- i rivestimenti plastici ;
- gli avvolgibili in legno o plastica ;
- le zoccolature e i rivestimenti in marmo levigato o in ceramica , o in qualsiasi altro materiale estraneo alla tecnologia costruttiva consolidata caratteristica dell'edificato ;
- l'alterazione di sagome e materiali tradizionali , con particolare riferimento a murature sagomate ( volte , archi , logge);
- la chiusura di portici e logge con serramenti .

Nel caso in cui nella costruzione esistente siano già presenti tipologie costruttive incluse nel precedente elenco , è prescritto ugualmente l'adeguamento degli interventi alle presenti norme anche mediante sostituzione o correzione delle parti turbative .

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono eseguibili mediante Denuncia Inizio Attività , secondo le procedure stabilite dall'art. 84 della LR 1/2005 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA .

#### **ART. 7 - Criteri e prescrizioni**

Gli interventi relativi agli immobili compresi nelle zone soggette a Piano di Recupero , così come perimetrate negli elaborati grafici Tav. 1 a - 1b - 1c e definiti dall'art 4 della presente normativa , potranno essere autorizzati ed eseguiti solo nel più assoluto rispetto delle norme dettate dai seguenti articoli .

Tali prescrizioni operative intendono favorire la tutela e la conservazione di tutti quegli elementi che assumono valore di " documento materiale " storico e architettonico e che costituiscono la risorsa dei nuclei antichi .

Vengono individuati tre sistemi principali di intervento :

- Il sistema tecnologico ;
- il sistema tipologico ;
- il sistema urbano .

Tali sistemi corrispondono alle tre scale di intervento : l'edificio singolo , il tessuto edilizio , il nucleo urbano .

Il sistema tecnologico corrisponde agli elementi che costituiscono l'edificio nelle sue componenti strutturali ed architettoniche .

Il sistema tipologico comprende gli elementi che costituiscono il tessuto edilizio : la tipologia , testimonianza e documento delle modalità di aggregazione urbanistica e quindi di evoluzione storica , deve essere tutelata e conservata .

Il sistema urbano specifica i caratteri ambientali del nucleo nella sua interezza con l'intento di tutelare e valorizzare la " percezione " e l' "immagine " del borgo.

Alla presente normativa è allegata una scheda che dovrà essere compilata per ogni edificio in cui si intende intervenire , anche per opere di manutenzione straordinaria : in essa dovrà essere riportato lo stato di fatto e lo stato di progetto .

La scheda permetterà una catalogazione delle opere realizzate e un monitoraggio dell'applicazione delle norme .

Le modalità di compilazione sono riportate in appendice alla presente normativa .

Al fine di favorire la conservazione dei caratteri architettonici consolidati dei centri storici in esame , è allegato un abaco degli elementi ritenuti caratterizzanti cui dovrà essere fatto riferimento in sede di intervento .

## **ART. 8 - Il Sistema Tecnologico**

Il sistema tecnologico è definito dagli elementi strutturali e architettonici che costituiscono il singolo edificio .

I sottosistemi tecnologici primari sono :

- 8.1 - Strutture di copertura ;
- 8.2 - Strutture verticali ;
- 8.3 - Strutture orizzontali ;
- 8.4 - Elementi architettonici .

Ogni sottosistema primario è definito da sottosistemi secondari così definiti :

### 8.1 - Strutture di copertura

- 8.1.1 - struttura portante
- 8.1.2 - manto di copertura
- 8.1.3 - gronde
- 8.1.4 - canale e pluviali .

### 8.2 - Strutture verticali

- 8.2.1 - murature
- 8.2.2 - paramento murario
- 8.2.3 - scale esterne
- 8.2.4 - coloriture

### 8.3 - strutture orizzontali

- 8.3.1 - solai
- 8.3.2 - balconi
- 8.3.3 - terrazze
- 8.3.4 - pavimentazioni

#### 8.4 - Elementi architettonici

8.4.1 - portali

8.4.2 - finestre

8.4.3 - decorazioni esterne

8.4.4 - logge e porticati

8.4.5 - infissi

8.4.6 - superfetazioni

Gli interventi dovranno essere preceduti da una accurata analisi diagnostica in grado di individuare le cause reali del degrado e le soluzioni progettuali più idonee .

Vengono individuate 4 categorie di intervento tecnologico :

- Manutenzione : Trattamento degli elementi e delle strutture inalterate per assicurarne la continuità nel tempo ;

- Consolidamento : opere che tendono ad integrare parzialmente o totalmente elementi originali degradati o collassati che devono permanere ;

- Ripristino : ogni opera che sostituisce , con stesse tecniche , strutture e materiali costituenti parti originali collassate irrecuperabili ma tecnicamente riproducibili ;

- Sostituzione - ogni opera che introduce tecniche nuove e differenti dalle originali .

Nel progetto dovrà essere indicata la categoria di intervento che si intende attuare .

### **8.1 - Strutture di copertura**

Gli interventi di manutenzione , consolidamento , ripristino e sostituzione di coperture dovranno essere realizzati con materiali e tecniche che rispettino la forma e la tipologia delle falde e dei colmi originali.

In particolare non potrà essere variata la quota di colmo della struttura esistente.

I comignoli dovranno essere conservati nella forma e nelle dimensioni esistenti : potranno essere utilizzati elementi prefabbricati opportunamente rivestiti in laterizio o pietra , oppure intonacati con materiali " a calce " che si uniformino al trattamento della facciata .

Cordoli in c.a. non dovranno essere visibili dall'esterno : il rivestimento dei cordoli dovrà uniformarsi alle caratteristiche dei prospetti.

Per le tettoie esistenti si prevedono esclusivamente opere di manutenzione : sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con tecnologie idonee e conformi alla presente normativa .

Nel caso in cui le tettoie costituiscano una superfetazione , cioè un elemento disomogeneo con i caratteri del fabbricato , non è consentita la ricostruzione .

#### **8.1.1 - Struttura portante**

In fase diagnostica dovranno essere individuate le cause di degrado e dovrà essere indicata la categoria di intervento secondo la quale si intende operare : l'analisi dovrà essere condotta sia sul materiale che sulle condizioni statiche generali .

Le strutture di copertura in legno potranno subire interventi di manutenzione , consolidamento , ripristino e sostituzione con uguale tecnologia .

Tali interventi dovranno essere tesi , dove possibile , alla conservazione degli elementi strutturali esistenti : la integrazione parziale o totale di parti deteriorate dovrà essere realizzata con essenza lignea uguale all'originale .

Le strutture portanti esistenti in c.a. , latero - cemento , ferro ... potranno subire interventi di manutenzione e consolidamento : in caso di sostituzione, la nuova struttura dovrà essere realizzata in legno .

Nel caso di completo rifacimento della copertura , la realizzazione dei cordoli perimetrali , nelle dimensioni previste dai calcoli strutturali allegati al progetto , potrà essere realizzata al di sopra della linea di gronda esistente .

Al fine di favorire il recupero abitativo dei fabbricati , potranno essere resi abitabili i sottotetti : a tal fine l'altezza di gronda , all'interno , potrà essere innalzata fino a m. 1,20 dal pavimento . La nuova copertura dovrà essere realizzata con la stessa forma e inclinazione dell'originale . Tale intervento non potrà essere realizzato nei fabbricati inclusi negli elenchi della LR 59/80 e comunque vincolati ai sensi delle vigenti leggi raccolte nel D.D.L. 490/99 - Testo Unico sui beni Culturali - e classificabili ai sensi del Titolo I, art. 1, 2, 3 e 4 dello stesso T.U. .

Gli interventi di modifica delle coperture dovranno comunque essere sempre realizzati nell'osservanza delle disposizioni stabilite dal Codice Civile in materia di rapporti con i fabbricati limitrofi .

### **8.1.2 - Manto di copertura**

E' prescritta la realizzazione di manti di copertura in lastre di arenaria oppure coppi , coppi ed embrici , marsigliesi in laterizio .

Non è consentito l'uso di tegole in cemento .

I manti realizzati con materiali plastici o lamiere dovranno essere sostituiti. .Le coperture miste potranno subire esclusivamente interventi di manutenzione.: all'atto del rinnovo del manto , dovranno essere messi in opera i materiali sopra elencati .

Dove possibile , è previsto il riuso degli elementi esistenti , sempre che rientrino nelle tipologie previste .

Per la realizzazione di spazi abitabili sottotetto , si utilizzeranno finestre con apertura in falda di tipo a bilico che non modifichino l'aspetto esterno della copertura .

### **8.1.3 - Gronde**

Nel caso di interventi che coinvolgano la struttura di gronda , è obbligatorio il ripristino della tipologia originale nel rispetto dei materiali e delle dimensioni preesistenti .

La sporgenza non dovrà mai essere superiore all'originale .

In particolare dovranno essere ripristinate le gronde realizzate con travetti e tavolato , travetti e " pianelle " in laterizio , arenaria .

La gronda delle nuove coperture , da realizzarsi con struttura portante in legno ( art. 8.1.1 ), dovrà uniformarsi alle tecnologie sopra elencate .

Per le gronde in c.a. sono previsti interventi di manutenzione e consolidamento : il ripristino è consentito solo nel caso in cui rappresenti un elemento omogeneo con i caratteri architettonici dell'edificio .



#### **8.1.4 - Canale e pluviali**

Le canale e i pluviali di nuova messa in opera dovranno essere realizzati in rame o in lamiera zincata di coloritura grigio - bruna : la sezione , opportunamente dimensionata , dovrà essere di forma tonda . Qualsiasi intervento atto ad assicurare le canale e i pluviali alla muratura verticale e alla copertura , dovrà essere operato nel rispetto della tipologia muraria e della gronda originale .

E' vietato l'utilizzo di elementi in PVC..

### **8.2 - Murature**

L'esame dello stato delle murature dovrà essere così articolato .

- rilievo dei dissesti influenti sulla verticalità della struttura : spiombi , spancature , lesioni dovute a mancata equilibratura degli sforzi orizzontali ;
- rilievo delle fessurazioni e delle deformazioni ;
- esame del materiale e del suo stato di conservazione .
- forme di degrado dovute a umidità , di cui si dovrà individuare in modo preciso la causa .

Tali indagini diagnostiche dovranno essere allegate al progetto di consolidamento e restauro e di ristrutturazione edilizia .

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi che interessano strutture portanti in pietra : gli interventi dovranno essere tesi , il più possibile , alla conservazione della struttura originale .

Nel caso in cui si dovesse procedere alla sostituzione o alla integrazione di murature perimetrali esterne , si dovrà intervenire con materiali uguali agli originali in modo da non creare discontinuità strutturali e disomogeneità nelle facciate .

I cordoli di consolidamento non dovranno essere visibili dall'esterno : nel caso in cui i prospetti fossero trattati in pietra " faccia - vista " , il cordolo dovrà essere arretrato rispetto al filo facciata e rivestito in pietra .

#### **8.2.1 - Il paramento murario**

Negli intonaci e nelle stuccature esterne è obbligatorio l'uso di malta di calce naturale idonea agli interventi all'interno dei centri storici . Gli stessi materiali sono consigliati per gli intonaci interni .

Non sono consentiti rivestimenti plastici e rivestimenti esterni in lamiera , catrame , grès , ceramica .

##### Paramento murario in pietra " faccia - vista "

Nelle murature in cui il paramento è costituito da pietre squadrate o da ciottoli di fiume scapezzati disposti a corsi regolari, si prescrive il mantenimento del trattamento a " faccia - vista " .

La stilatura dovrà essere realizzata con malta di calce naturale , con particolare attenzione alla scelta della sabbia in modo da riprodurre il più possibile le caratteristiche del legante originale .

Non è consentito l'utilizzo di malte di cemento .

L'intervento dovrà essere teso al mantenimento della " leggibilità " della muratura nella sua integrità .

Nel caso in cui il paramento in pietra non presenti caratteristiche morfologiche tali da richiederne la conservazione , si potrà procedere alla intonacatura che dovrà essere realizzata con malta di calce naturale .

##### Intonacature

I nuovi intonaci dovranno essere realizzati con materiali a base di malta di calce naturale. La coloritura dovrà essere individuata tenendo conto del rapporto "visuale" con gli edifici adiacenti e dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale (art. 8.2.3).

Materiali a base di cemento o plastici potranno essere utilizzati solo per interventi di manutenzione di intonaci già esistenti.

### **8.2.2 - Scale esterne**

Qualsiasi intervento di manutenzione, consolidamento, sostituzione, ripristino dovrà essere operato nel rispetto del materiale e delle forme esistenti se queste sono coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio.

Nel caso in cui le scale esterne rappresentino una superfetazione, cioè un elemento che stravolge e disturba l'integrità architettonica originaria dell'edificio, è prescritta la demolizione e la sostituzione con altra più adatta per materiale e tipologia.

Nel caso in cui la scala esterna rappresentasse un elemento architettonico rilevante per l'edificio, la sostituzione di elementi singoli degradati dovrà essere realizzata con materiali e forme che riproducano l'assetto originale.

Non è consentito l'utilizzo di piastrelle in materiale ceramico, in marmo o granito: si prescrive l'utilizzo della pietra o di elementi in cotto.

I parapetti saranno realizzati in ferro o muratura: non potranno essere utilizzati elementi prefabbricati in cemento o altro materiale.

Al fine di favorire la suddivisione dei fabbricati in unità residenziali indipendenti e qualora si dimostri che non è possibile realizzare collegamenti verticali interni, è consentita la realizzazione di scale esterne che potranno essere realizzate in muratura o ferro, secondo forme e tipologie riconducibili alla tecnica costruttiva tradizionale e tipica dei luoghi e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dal Codice Civile in materia di rapporti con i fabbricati limitrofi.

### **8.2.3 - Coloriture**

Le opere di manutenzione delle superfici esterne dovranno essere realizzate nel rispetto della coloritura originale ove questa sia presente o rintracciabile attraverso una documentazione storica o fotografica.

Nel caso in cui la tinteggiatura non fosse individuabile, il colore dovrà essere scelto sulla base dei seguenti parametri:

- valutazione del rapporto della nuova tinta con quella degli edifici adiacenti che si affacciano sullo stesso fronte, in modo da verificare un corretto inserimento ambientale e l'omogeneità con l'intorno;
- esposizione geografica della facciata con particolare considerazione del soleggiamento giornaliero in modo da accentuare la luminosità degli edifici più in ombra.

Nel caso in cui si intervenisse con il completo rifacimento della facciata, la tinteggiatura sarà realizzata utilizzando miscele di calce e pigmenti naturali.

Particolare attenzione dovrà essere riposta nell'accordo della coloritura con i materiali costituenti la zoccolatura, i marcapiani, i balconi e tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti.

Tutte le operazioni di tinteggiatura degli immobili compresi nel Piano di Recupero sono soggetti a Denuncia Inizio Attività.

Campioni fotografici della tinteggiatura originale o presunta dovranno essere allegati al progetto .

La colorazione di una facciata appartenente a più proprietari sarà comunque eseguita uniformemente e nello stesso tempo .

E' assolutamente vietato tinteggiare i mattoni e le pietre a vista , nonché qualsiasi elemento decorativo .

E' assolutamente vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio ma si dovrà procedere in modo completo ed organico .

I toni prescritti rientrano nelle tonalità " calde " della calce naturale : potranno essere utilizzate coloriture nelle varietà del rosa e del giallo .

E' vietato l'utilizzo del bianco .

Le facciate con intonaco in cemento dovranno essere tinteggiate .

L'intonaco dovrà avere superficie liscia , non lavorata con graffiato o altra tecnica di lavorazione superficiale .

La tinta dovrà comunque essere sempre preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei criteri sopra esposti .

### **8.3 - Strutture orizzontali**

Gli interventi di consolidamento e ristrutturazione dovranno essere tesi al mantenimento della tipologia strutturale originale

#### **8.3.1 - Solai**

Particolare attenzione dovrà essere posta nel mantenimento dei solai a volta , sia all'interno dei fabbricati che nei passaggi voltati che caratterizzano il nucleo urbano.

Ogni intervento di consolidamento dovrà essere mirato alla conservazione di tutti gli elementi originali che costituiscono la volta.

Eccezionalmente e quando , in caso di assoluta e comprovata necessità di ordine statico , venga dimostrato che le operazioni di consolidamento strutturale non sono in grado di assicurare la stabilità dei solai voltati , è possibile procedere alle operazioni di ripristino secondo le caratteristiche morfologiche originarie : si utilizzeranno tecniche e materiali adeguati che dovranno essere omogenei con la struttura portante .

Non è consentita la messa in opera di controsoffitti piani per occultare la volta .

I solai in legno dovranno essere conservati nella loro integrità : dove possibile si manterranno le componenti strutturali originali opportunamente restaurate .

La sostituzione dei solai in legno è ammessa solo nei casi in cui venga dimostrato che la loro permanenza altera le condizioni statiche generali dell'organismo edilizio in cui sono localizzate .

La tipologia di nuovi solai dovrà essere scelta in base alle caratteristiche delle strutture murarie verticali portanti e ai caratteri complessivi dell'edificio in cui si deve intervenire ..

#### **8.3.2 - Balconi**

Negli edifici in cui i balconi rappresentano un elemento omogeneo con i caratteri originari dell'edificio , questi non potranno essere sostituiti .

Nel caso in cui la struttura portante del balcone dovesse essere variata per motivi tecnici , l'aspetto esteriore dovrà essere riprodotto secondo le forme preesistenti.

In particolare non dovranno essere modificate le dimensioni , la forma , i materiali : una adeguata documentazione fotografica dovrà essere allegata al progetto .

Nel caso in cui i balconi esistenti rappresentino una superfetazione , si prescrive la demolizione : la struttura potrà essere ricostruita esclusivamente se realizzata con tecnologia e materiali conformi ai caratteri del luogo e dell'edificio . Dovranno essere mantenute le dimensioni e la localizzazione originali .

Se la disomogeneità con la facciata si dimostrasse particolarmente forte , si dovrà procedere alla demolizione senza ricostruzione .

### **8.3.3 - Terrazze**

Nelle terrazze esistenti non potranno essere costruite tettoie o vani coperti : se queste strutture fossero già presenti e costituissero un elemento in netto contrasto con i caratteri architettonici dell'edificio , si procederà alla demolizione.

E' prescritta la rimozione di serramenti in alluminio anodizzato che tamponano verande realizzate su terrazze.

Nel caso in cui la terrazza rappresenti un elemento rilevante e omogeneo con i caratteri architettonici dell'edificio, qualsiasi opera di consolidamento dovrà essere realizzata nel più assoluto rispetto delle forme e dei materiali originali .

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o in pietra .

I parapetto potranno essere realizzati in muratura continua , trattata come la facciata del fabbricato , o in ferro con forma lineare e colore scuro .

### **8.3.3 - Pavimentazioni**

I pavimenti esterni ed interni con particolari caratteristiche architettoniche ed omogenei con l'ambiente dovranno essere conservati .

Si prescrive in particolare la conservazione di lastre in pietra a pavimentazione di aie e cortili : in caso di rifacimento , dovranno essere utilizzati materiali con uguali caratteristiche .All'esterno non è consentito l'uso di asfalto di catrame ma dovranno essere seguite le indicazioni relative al " progetto urbano " .

Nei tratti in cui fossero ancora presenti tracce della pavimentazione originale , questa dovrà essere ripristinata .

Per il rinnovo delle pavimentazioni interne è consigliabile l'utilizzo del cotto .

## **8.4 - Elementi architettonici**

### **8.4.1 - Portali e finestre**

Le riquadrature di porte e finestre con particolari caratteristiche architettoniche dovranno essere oggetto di periodiche opere di manutenzione per conservare integro il materiale . Gli elementi litici

degradati dovranno essere restaurati : particolare attenzione dovrà essere posta nel ricreare la continuità tra aperture e muratura .

Nel caso in cui non si potesse procedere , per comprovati motivi tecnici , al restauro , si procederà al ripristino con parti nuove realizzate con stessa forma e materiale .

Non è consentita la sostituzione di elementi architettonici con altri in diversa forma e materiale .

#### **8.4.2 - Decorazioni esterne**

Le decorazioni esterne non dovranno essere rimosse se non per motivi di salvaguardia e protezione .

Se alcuni elementi decorativi dovessero presentare lesioni tali da non permettere il restauro , le nuove decorazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali e la stessa tecnica degli originali .

E' vietata ogni contraffazione con surrogati quali cemento trattato tipo arenaria , polvere di marmo , prefabbricati .

#### **8.4.3 - Logge e porticati**

E' fatto assoluto divieto di tamponare logge e porticati esistenti di particolare valore storico e architettonico : ciò vale sia per gli elementi in facciata che nelle corti interne .

Nel caso in cui le logge e i porticati non costituiscano elementi architettonici di pregio e per comprovate esigenze funzionali legate al recupero dei vani per scopi abitativi , potranno essere realizzate tamponature in vetro , su infissi in legno o ferro in colore scuro , che mantengano inalterato il rapporto vuoto – pieno originale .

#### **8.4.4 - Infissi**

Si prescrivono persiane e sportelli esterni in legno .

Per comprovate esigenze tecniche potranno essere posti in opera infissi esterni in alluminio con finitura opaca . Considerata l'eccezionalità dell'utilizzo di tali materiali la tipologia dell'infisso , nonché la coloritura, dovranno essere sempre concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale .

Per i serramenti delle finestre è prescritto , in via prioritaria, l'utilizzo del legno : se si impiegheranno strutture in alluminio o PVC , queste dovranno essere rivestite in legno.

Potranno essere utilizzati infissi in metallo con profili a sezione ridotta e in colore scuro esclusivamente con vetro in lastra unica .

Sono prescritti il restauro e la conservazione degli infissi originali , in particolare dei portoni d'epoca .

il colore degli infissi in legno sarà studiato in base alla tinta e al trattamento della facciata.

#### **8.4.5 - Superfetazioni**

Sono considerate superfetazioni le strutture edificate in fase successiva alla costruzione originale che costituiscono un elemento non omogeneo e di disturbo .

Tali strutture dovranno essere rimosse .

In particolare dovranno essere demoliti :

- i volumi aggettanti ;
- le condotte e gli scarichi addossati alle pareti esterne ;
- tamponature di aperture eseguite con materiali diversi dal paramento originale ;
- aggiunte di piccoli corpi di fabbrica ;
- quant'altro non coerente con i caratteri architettonici originari dell'edificio .

#### **ART. 9 - Il Sistema Tipologico**

Il sistema tipologia comprende gli elementi che definiscono il tessuto edilizio come prodotto di trasformazioni successive avvenute secondo modalità caratteristiche dei diversi periodi storici : i " tipi edilizi " .

Essi rappresentino un documento materiale da tutelare e conservare in quanto matrice dell'attuale assetto urbano.

Il progetto di recupero e di riqualificazione degli organismi edilizi dovrà essere teso al rispetto dei valori storico - tipologici pur in funzione delle mutate esigenze abitative attuali.

I tipi individuati nelle frazioni di CAMPOSOPRA , CERCO' , CAPANNELLA , CASE GOFFI , RICCO' S.TA MARIA e CANALA sono :

- case a schiera ;
- case in linea ;
- case a corte ;
- chiese ed edifici specialistici .

L'analisi tipologica dell'edificio deve orientare e controllare le operazioni di rinnovamento soprattutto in relazione alle nuove distribuzioni funzionali .

Nella scheda di progetto , alla voce " sistema tipologico " dovranno essere indicati :

- i vani ad uso residenziale ;
- vani ad uso specialistico ;
- vani scala ;
- aree di pertinenza scoperte ;
- vani di passaggio .

Nell'apposito spazio sarà graficamente evidenziata la localizzazione del fabbricato oggetto di intervento .

Nella relazione tecnica del progetto dovranno essere indicati :

- caratteri tipologici dell'edificio ;
- interventi innovativi : cause e modalità di intervento ;
- dati sull'abitabilità e sul comfort ambientale ;
- destinazione d'uso dei vari piani ( esistente e prevista ) ;
- modifiche alla distribuzione interna ;
- localizzazione degli impianti tecnologici .

Gli interventi di adeguamento igienico sanitario dovranno essere mirati principalmente alla conservazione dell'impianto distributivo originale .

#### **ART. 10 - Il Sistema Urbano**

Il sistema urbano è costituito dagli elementi che caratterizzano la " percezione visiva " del nucleo storico .

Ogni intervento che interessi l'aspetto esterno dei fabbricati dovrà essere realizzato nel rispetto della sua collocazione urbana e della omogeneità con gli spazi di diretta pertinenza : il singolo intervento dovrà quindi inserirsi

con continuità nell'organismo urbano e non diventare un fatto frammentario scisso dal suo intorno .

Particolare attenzione dovrà essere posta agli edifici che si affacciano su percorsi storici di impianto , su piazze , su spazi aperti di valore urbano , su passaggi voltati .

### **10.1 - Arredo urbano**

Gli elementi di arredo urbano esistenti non potranno essere rimossi e si interverrà con opere di restauro .

### **10.2 - Pavimentazioni stradali**

Laddove si intervenga per il ripristino e/o rifacimento del manto stradale esistente dovranno essere recuperati e consolidati gli originari sistemi di pavimentazione .

In caso non siano più rintracciabili le pavimentazioni originali , si interverrà secondo le indicazioni previste nella tavola “ Progetto urbano” e in particolare :

- percorsi pedonali interni e spazi aperti - lastre di arenaria .

I tombini e qualsiasi altro elemento accessorio alla pavimentazione saranno realizzati in pietra , in ferro o in ghisa ;

- percorsi pedonali esterni al nucleo , interfrazionali o interpoderali - ciottolato di fiume .

Per gli spazi destinati a parcheggio potranno essere utilizzati elementi autobloccanti in cemento non impermeabili .

Per il nucleo di Riccò Sta Maria , considerata la tipologia costruttiva del campanile , potranno essere utilizzati listelli in laterizio .

### **10.3 - Illuminazione pubblica**

Lo schema generale di posizionamento dei " punti luce " è evidenziato nell'apposito elaborato grafico .

E' prescritto l'uso di apparecchi illuminanti a mensola , con struttura in ferro in colore scuro , riconducibile alla tipologia del ferro-battuto , che riducano fenomeni di " abbagliamento " e favoriscano la valorizzazione degli spazi e dei volumi attraverso opportuni " giochi di luce " .

Forma e dimensione di detti apparecchi devono essere coerenti con le caratteristiche proprie dell'ambiente in cui devono essere collocati , salvo che si ritenga di dover procedere con apposita progettazione .

### **10.4 - Illuminazione privata**

Non è concesso ai privati di predisporre propri apparecchi illuminanti su pubbliche vie o piazze e che non rientrino all'interno di portali , finestre , vetrine ...

Tali apparecchi non dovranno interferire nell'assetto complessivo del sistema di illuminazione pubblica e non ne dovranno alterare la disposizione puntuale ed omogenea .

#### **10.4 - Edicole , maestà , stemmi , fregi , decorazioni**

Questi elementi " accessori " delle strutture urbane costituiscono parte integrante ed essenziale del tessuto edificato storico ed in quanto tali sono oggetto di tutela assoluta .

E' prescritta la loro intangibilità ed è cura dei proprietari degli immobili in cui tali elementi sono collocati provvedere alla loro sicurezza e manutenzione .

Elementi di " arredo " di questo tipo potranno essere collocati " ex novo " solo nel caso in cui si dimostri la loro originaria presenza nei punti in cui si intende inserirli e la loro dimostrata vetustà .

#### **10.5 - Fontane**

Le fontane pubbliche esistenti dovranno essere mantenute nella posizione originaria .

Si procederà al loro restauro e alla costante opera di manutenzione .

#### **10.6 - Numeri civici , indicazioni viarie**

E' prescritto l'uso di " mattonelle " in ceramica bianca con profili in colore blu : qualsiasi variazione dovrà essere oggetto di apposita progettazione .

Le indicazioni viarie dovranno , ove possibile , essere collegate alla muratura con appositi supporti .

#### **10.7 - Rete dei servizi**

Il progetto di piano prevede , quale obiettivo ottimale , la realizzazione di canalizzazioni sotterranee che supportino , oltre alle condotte fognarie e idrauliche , tutta la rete dei servizi ( gas , elettricità , telefoni , fibre ottiche .. ) .

In attesa della realizzazione di tale progetto , dovrà essere evitata ogni caotica disposizione delle reti di servizio sui fronti degli edifici : le società responsabili sono tenute a presentare istanza alla Amministrazione comunale con l'indicazione dei tracciati di progetto : l'Amministrazione potrà disporre prescrizioni e modifiche .

#### **10.8 - Recinzioni**

Le recinzioni di giardini , orti o simili dovranno essere realizzati in muratura o in ferro , con foggia lineare e in colore scuro .

Sono vietati elementi prefabbricati di qualsiasi genere .

Le murature esistenti che recingono spazi pubblici e privati dovranno essere mantenute nella loro forma e dimensione.

#### **10.9 - Verde pubblico e privato**

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato non è consentita alcuna forma di edificazione .

Sarà possibile collocarvi chioschi temporanei in strutture leggere e amovibili il cui disegno sarà oggetto di progettazione particolare .



La sistemazione di tali aree dovrà essere oggetto di apposita progettazione e dovrà tenere presente le indicazioni di massima presenti negli elaborati " Il progetto Urbano " .

Le aree libere private incluse nel perimetro del Piano di Recupero costituiscono fascia di rispetto del centro storico : non potranno essere edificate e dovranno mantenere la destinazione orti o giardini .

#### **10.10 - Parcheggi**

I parcheggi dovranno essere sistemati in modo ordinato e con spazi di sosta ben definiti .E' prescritta la messa a dimora di alberature con essenze che si integrino con l'ambiente circostante .

#### **10.11 - Organicità delle facciate**

Dovranno essere limitati interventi frammentari sui prospetti dovrà essere favorita la continuità sui fronti viari.

Risulta quindi opportuno che ogni intervento relativo a facciate e prospetti debba essere oggetto di uno studio puntuale sull'intero fronte viario : per la tinteggiatura e per qualsiasi altra opera che interessi i prospetti principali , le modalità di intervento dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale .

#### **10.12 - Ricomposizione delle facciate**

Sui fronti perimetrali del tessuto storico dovranno essere eliminati quelle situazioni di " disordine compositivo " derivanti da interventi precari di adeguamento funzionale e igienico operati soprattutto sul retro degli isolati , nei fronti verso " la campagna " .

Essendo comunque tali fronti visibili e quindi influenti sull'immagine del nucleo urbano , si prevede che gli elementi di disturbo debbano essere rimossi .

#### **ART. 11 - La scheda di progetto**

Ogni qualvolta si intervenga su un edificio inserito nel presente Piano di Recupero operando sul sistema tecnologico , tipologico ed urbano , dovrà essere compilata una " Scheda di Progetto " .

Tale scheda dovrà essere compilata nel seguente modo :

Casella A) : deve essere segnata , con una X , la categoria tecnologica , tipologica e urbana di appartenenza in modo da individuare lo stato di fatto ;

Casella B) deve essere indicata la sigla dell'intervento secondo il quale si intende operare .

Per il sistema tecnologico , tali sigle sono:

M - manutenzione

R - ripristino

C - consolidamento

S - sostituzione

e sono definite all'art. 8 delle presenti norme .

Per i sistemi tipologico ed urbano :

Ma - Mantenimento

Mo - Modifica .

La scheda , il cui modello è di seguito allegato , è composta da n. 3 fogli .  
La scheda costituisce parte integrante degli elaborati di progetto .

### **Articolo 12**

#### **Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia e a concessione edilizia .**

Le opere di manutenzione straordinaria , così come definite agli artt. 4- 6 delle presenti norme , sono soggette ad autorizzazione edilizia .

Le opere di restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia , ristrutturazione urbanistica , così come definite all'art. 4 delle presenti NTA , sono soggette a concessione edilizia .

Le opere di ampliamento e nuova costruzione nelle zone B1 e B2 della Frazione di BOLA , sono soggette a concessione edilizia semplice , nel rispetto delle indicazioni delle NTA del vigente P. di F. e dell'art. 1 delle NTA del presente Piano di Recupero .

### **Articolo 13**

#### **Soggetti attuatori del Piano di Recupero .**

Il Comune dovrà farsi carico delle seguenti opere :

- adeguamento delle opere di urbanizzazione ;
- interventi che il Comune intende eseguire su aree di proprietà privata per recuperare l'immagine urbana ;
- interventi che il Comune intende eseguire su edifici di proprietà privata in stato di abbandono per interventi di edilizia sovvenzionata :

Gli edifici in stato di abbandono sono individuati nel " Disegno 1 - Descrizione e valutazione del P.e.e. " per le frazioni di BOLA - MEREDO - SERRAPIANA :

Per tali edifici il presente Piano di Recupero prevede , in caso del persistere dello stato di abbandono e degrado , la possibilità per il Comune di intervenire in modo diretto e di avviare i procedimenti per l'attuazione di " Edilizia pubblica sovvenzionata " , così come previsto dalla legge 457 del 3 agosto 1976 .

All'attuazione degli interventi che non competono il Comune , provvederanno i proprietari degli immobili e delle aree .

E' fatto obbligo agli operatori assegnatari di finanziamenti , di cui all'art. 6 della LR 5785 , di firmare apposita convenzione , di cui all'art. 8 della citata legge .

In allegato al presente Piano di Recupero si allegano gli schemi di convenzione :

All. 1 - Schema di convenzione con IACP in in Edilizia Residenziale Sovvenzionata;

All. 2 - Schema di convenzione con privati in edilizia residenziale privata convenzionata in PR di iniziativa pubblica.

#### **Articolo 14**

##### **Contenuto delle domande di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria .**

Alle richieste di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria sotto elencate :

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne con materiali e caratteri diversi ;
- rifacimento di infissi esterni se eseguito con materiali e caratteri diversi ;
- rifacimento delle sistemazioni esterne se eseguite con materiali e tecniche diverse ;
- rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti di pavimentazioni interne ed esterne se eseguito con materiali e tecniche diverse ;

- rifacimento del manto di copertura ;
  - rifacimento e installazione di impianti di riscaldamento , o raffreddamento quando comportino opere murarie ;
  - rifacimento e installazione di impianti igienico - sanitari quando comportino opere murarie ;
  - realizzazione di aperture e chiusure interne che non modifichino lo schema distributivo ;
  - costruzione di vespai e scannafossi ;
  - rifacimento e installazione di materiali isolanti quando comportino opere murarie;
- deve essere allegata la seguente documentazione :

##### **A) STATO DI FATTO :**

- stralcio della mappa catastale ;
- documentazione di tutti i fronti e dei principali dettagli stilistici e costruttivi , nonché di tutti quegli elementi che costituiscono una " superfetazione " ;
- documentazione fotografica delle facciate adiacenti ( nel caso di opere esterne ) , con particolare riferimento alle indicazioni di " ricomposizione " o " di " organicità " delle facciate ;
- documentazione fotografica delle aree di pertinenza .

##### **B) RELAZIONE**

- indicazione dettagliata di tutte le operazioni che si intendono eseguire , ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza ;
- illustrazione dettagliata dei materiali , delle strutture e della destinazione dei singoli piani allo stato di fatto ;
- illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche che si intendono eseguire ;
- nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori ;

- elenco catastale delle proprietà ;
- titolo di disponibilità dell'immobile ;
- compilazione della scheda di progetto ( art. 11 delle presenti NTA ) .

Alle richieste di autorizzazione per le opere sotto elencate :

- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi quando comportano opere murarie ;
- rifacimento o installazione di servizi igienico - sanitari all'interno del volume dell'unità immobiliare ;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione ;
- ogni altro intervento che comporti opere murarie e che rientri nelle opere di cui agli artt. 4/6 delle presenti NTA e relative alla manutenzione straordinaria ;

deve essere allegata la seguente documentazione :

**A) STATO DI FATTO**

- stralcio della mappa catastale ;
- rilievo in scala 1:50 comprendente piante di tutti i piani interessati all'opera ;
- prospetti di tutti i fronti e dei principali dettagli stilistici e decorativi ;
- documentazione fotografica delle facciate adiacenti ( nel caso di opere esterne ) , con particolare riferimento alle indicazioni di " ricomposizione " o " di " organicità " delle facciate ;
- documentazione fotografica delle aree di pertinenza .

**B) PROGETTO**

- indicazione dettagliata di tutte le operazioni che si intendono eseguire , ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza ;

**C) RELAZIONE TECNICA**

- indicazione dettagliata di tutte le operazioni che si intendono eseguire , ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza ;
- illustrazione dettagliata dei materiali , delle strutture e della destinazione dei singoli piani allo stato di fatto ;
- illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche che si intendono eseguire ;
- nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori ;
- elenco catastale delle proprietà ;
- titolo di disponibilità dell'immobile ;
- compilazione della scheda di progetto ( art. 11 delle presenti NTA ) .

Dovranno essere altresì allegati :

- Estratto dello strumento urbanistico vigente ;
- planimetria delle opere di urbanizzazione previste ;
- computo degli indici ( zone B1 e B2 ) e verifica delle prescrizioni urbanistiche .

- eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi ad edilizia speciale o pubblica ;

### **Articolo 15**

#### **Contenuto delle domande di concessione edilizia**

Alle richieste di concessione edilizia dovrà essere allegata la seguente documentazione :

##### **A) STATO DI FATTO**

- stralcio della mappa catastale ;
- rilievo in scala 1:50 comprendente :
  - piante di tutti i piani ;
  - pianta della copertura ;
  - sezione longitudinale passante sul corpo scala ed estesa a tutta l'area di pertinenza;
  - sezioni trasversali ;
  - prospetti di tutti i fronti ;
- rilievo , in scala opportuna dell'intera area di pertinenza , con specifica attenzione a tutti gli arredi , gli annessi e le essenze arboree presenti ;
- indicazione dettagliata delle condizioni tecnologiche del fabbricato , delle indagini diagnostiche effettuate , delle cause dei dissesti presenti e la loro localizzazione nel fabbricato ;
- documentazione fotografica di tutti i fronti e dei principali dettagli stilistici e costruttivi ;
- documentazione fotografica delle facciate adiacenti e delle aree di pertinenza ;

##### **B) PROGETTO**

- indicazione dettagliata , su copia del disegno di rilievo , di tutte le operazioni che si intendono eseguire, ivi comprese quelle relative all'area di pertinenza :
- indicazione dettagliata degli interventi in funzione della preventiva analisi diagnostica dei materiali e delle strutture;

##### **C) RELAZIONE TECNICA**

- illustrazione dettagliata dei materiali , delle strutture e della destinazione dei singoli piani allo stato di fatto e allo stato di progetto ;
  - illustrazione dettagliata delle operazioni tecnologiche e strutturali che si intendono eseguire ;
  - elenco catastale delle proprietà ;
  - titolo di disponibilità dell'immobile ;
  - preventivo particolareggiato di spesa .
- Dovranno essere altresì allegati :
- Estratto dello strumento urbanistico vigente ;
  - planimetria delle opere di urbanizzazione previste ;
  - computo degli indici ( zone B1 e B2 ) e verifica delle prescrizioni urbanistiche .
  - eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi ad edilizia speciale o pubblica .

-----  
Allegati :

All. 1 - Schema di convenzione con IACP in in Edilizia  
Residenziale Sovvenzionata;

All. 2 - Schema di convenzione con privati in edilizia  
residenziale privata convenzionata in PR di iniziativa  
pubblica.

-----

Piano di Recupero del Pee