



COMUNE DI TRESANA

*P.le 25 Aprile
54012 - loc. Barbarasco
Tresana - (MS)*



REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL NUCLEO DI TAVELLA (TRESANA - MS)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dicembre 2016



**Arch. Alessandra Carlesi
Arch. Maristella Pafundi**

TITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione e riferimenti legislativi

Il Piano di Recupero del nucleo storico di Tavella nel Comune di Tresana, è redatto ai sensi della L. 457/78¹ e della L.R. 65/2014².

In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 119 comma 2 della sopracitata L.R. n. 65/2014, il P.d.R. attua il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado espressamente individuate dal piano operativo nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale. Le previsioni del piano di recupero sono finalizzate alla conservazione, alla riqualificazione, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Si attua individuando le unità minime di intervento e comprende la disciplina tecnica per il recupero.

L'area soggetta al Piano di Recupero è perimetrata nella Tavola 1.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. integrano quanto stabilito dal vigente strumento urbanistico generale. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale invece quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

Laddove le prescrizioni del presente Piano risultino in contrasto con quelle del regolamento Edilizio, valgono le più restrittive.

Il Piano di Recupero è redatto con contributi di cui alla L.R. 57/85³ e secondo le modalità e i disposti di cui all'articolo 9 della L.R. 59/80⁴ e degli articoli 109 e 119 della L.R. 65/2014⁵.

Art. 2 – Documenti costituenti il Piano di Recupero

- 1. Relazione Illustrativa**
- 2. Schedatura delle Unità Minime di Intervento**
- 3. Norme Tecniche di Attuazione**
- 4. Elaborati Grafici**

4.A. Quadro Conoscitivo

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale e localizzazione del P.d.R
- Tav. 2 – Estratto di Mappa Catastale e Aggiornamento Catastale
- Tav. 3 – Stralcio dello Strumento Urbanistico Vigente
- Tav. 4 – Individuazione delle Unità Minime di Intervento
- Tav. 5 – Uso prevalente degli edifici
- Tav. 6 – Classificazione degli edifici
- Tav. 7 – Stato di conservazione degli edifici
- Tav. 8 – Pertinenze degli edifici
- Tav. 9 – Accessibilità dei percorsi

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

² Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni”.

³ Legge Regionale 7 maggio 1985, n. 57 “Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente”.

⁴ Legge Regionale 21 maggio 1980, n. 59 “Norme per gli intervenenti per il recupero del patrimonio edilizio esistente”.

⁵ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni.

4.B. Quadro Progettuale

Tav. 10 – Categorie di Intervento degli edifici

Tav. 11 – Opere di urbanizzazione

TITOLO 2°: ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3 – Soggetti attuatori del Piano di Recupero

In ottemperanza alla L.457/78⁶, 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 condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP⁷ 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.

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.

Ogniqualvolta un privato presenti, al fine del conseguimento del titolo abilitativo, un progetto di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ricostruzione, 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.

⁶ Legge 5 agosto 1998, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" e s.m.i., art. 28

⁷ Le cui competenze sono passate a Casa s.p.a. in base alla L.R. 77/98.

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

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. 50/2016⁹ e la L.R. 65/2014¹⁰ e loro successive modifiche e integrazioni.

- **Intervento mediante convenzione** ai sensi della L.R. 65/2014¹¹ con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali devono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine essenzialmente:
 - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma 1, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) alla durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni;
 - e) alla determinazione del costo delle aree in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 183 della sopracitata legge.

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 degli edifici e delle correlate aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale (come definito dalla L.R. 65/2014¹² art. 119, comma 3). 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

⁹ Decreto legislativo 50 del 18 aprile 2016 “Disposizioni per l'attuazione delle direttive 2014/23/ UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”.

¹⁰ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i.

¹¹ Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i., art. 187.

¹² Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni.

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: oltre al cattivo stato di conservazione dell'edificio, è determinato dalla presenza di superfetazioni volumetriche, strutturali, tecnologiche o stilistiche.

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 cavedi, 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 per la presenza dell'intonaco piuttosto che 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 tendenti al miglioramento delle condizioni di abitabilità di una unità immobiliare che presenta carenze di carattere igienico o soluzioni funzionali inadeguate rispetto allo standard medio.

Art. 6 – Classificazione degli edifici esistenti

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

- a. **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (I.T.).** 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. Sono compresi gli immobili che abbiano subito interventi incongrui ma circoscritti.
- b. **Edifici di interesse morfologico (I.M.).** 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.
- c. **Edifici costruiti o ristrutturati con tipologie morfologiche non coerenti con il contesto urbano (N.C.).** Si tratta di edifici costruiti con tipologie morfologiche (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) in contrasto con quella originaria del nucleo oppure che hanno subito trasformazioni tali da comprometterne irreversibilmente i

caratteri tipologici originari. Le prescrizioni del Piano, ove possibile, indicheranno interventi per attenuare il contrasto con l'immagine complessiva del borgo.

Qualora vi siano annessi agricoli non rilevati nella schedatura delle U.M.I., per essi si consentono interventi fino alla categoria R.E.R.

Art. 7 – Categorie di intervento sugli edifici.

In conformità alle categorie di intervento stabilite dalla L.R. n. 65/2014¹³, 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 conservativa (qui distinta nelle sottocategorie R.E.C.1 e R.E.C.2)
5. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
6. Ricostruzione su ruderi

Per quanto non meglio precisato si fa riferimento alla sopracitata L.R.65/2014.

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 ed acustica.

All'esterno degli edifici:

la sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli esistenti, di:

- manti di copertura compreso lastrici solari;
- pavimentazioni di cortili, scale e ballatoi;
- infissi;

¹³ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", art. 135, comma 2.

- grondaie, pluviali e simili;
- 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 parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Tra gli interventi sono compresi quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.¹⁴

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture portanti orizzontali e verticali, 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 interventi 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.

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 volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorchè di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.¹⁵

In particolare gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono:

¹⁴ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., art. 135, comma 2, lett. b)

¹⁵ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., art. 135, comma 2, lett. c)

- 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) la sostituzione, previa documentazione dello stato di degrado, delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetto;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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. Fermo 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;
- 7) 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;
- 8) realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia situata dalla parte opposta delle pareti finestrate;
- 9) 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.

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.

4 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa (R.E.C.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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 due gradi di ristrutturazione edilizia conservativa, le categorie di intervento R.E.C.1 e R.E.C.2.

4.1 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa R.E.C.1

Comprende tutti gli interventi previsti dalla categoria R.R.C. 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 anche strutturali e fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Più in particolare gli interventi di R.E.C.1 comprendono 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.

Sono inoltre compresi nella categoria R.E.C.1:

a) la demolizione delle parti delle unità edilizie ritenute incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimento e simili) incompatibili;

b) la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, di cui all'articolo 135 della L.R. 65/2014¹⁶, in quantità volumetrica uguale o inferiore, ma 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 avvenga seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.

c) 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.¹⁷

4.2 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa R.E.C.2

Comprendono opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico/sanitario, con modifiche anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio compreso lo spostamento dei solai di interpiano.

Rientrano in questa categoria, oltre agli interventi previsti dalla categoria REC1, le seguenti opere:

a) la realizzazione di 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;

b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 5/2010¹⁸;

c) 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.

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.

¹⁶ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., art. 135, comma 2, lett. e)

¹⁷ Titolo 4°: Caratteristiche edilizie generali, art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

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

5 - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (R.E.R.)

Sono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva quelli consistenti in demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, dell'edificio purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali tipici del tessuto urbano storico; l'altezza dell'edificio non dovrà superare quella dell'edificio più alto adiacente ad esso, fermo restando il non incremento di volume di cui sopra.

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.

6 - Ricostruzione su Ruederi (R.R.)

In presenza di edifici o parti di essi crollati o demoliti, per i quali le parti conservate consentano di evincerne l'originaria consistenza e configurazione, è ammessa la ricostruzione con o senza modifica della sagoma originaria ma sempre nel rispetto dei materiali e dei caratteri tipologici formali e strutturali tipici del tessuto urbano storico, anche laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio¹⁹. Sono consentite unicamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche e sul risparmio energetico. L'altezza dell'edificio non dovrà superare quella dell'edificio più alto adiacente ad esso o comunque degli edifici limitrofi, fermo restando il non incremento di volume e il mantenimento dell'area di sedime originari.

In presenza di edifici o parti di essi crollati o demoliti, per le cui caratteristiche il caso non sia assimilabile a quello sopracitato, ovvero nell'impossibilità di desumerne l'originaria consistenza e configurazione, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà presentare un progetto da sottoporre al parere dell'amministrazione comunale. In ogni caso l'altezza del fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti e, nella scelta dei materiali e delle tipologie costruttive e architettoniche, dovranno essere rispettate le presenti N.T.A.²⁰.

Art.7 bis - Interventi di demolizione con fedele ricostruzione

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 o di parti di esso, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti N.T.A, nonché nella stessa collocazione e nello stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente innovazioni necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche e sul risparmio energetico, anche laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio²¹, purché non rientrino nella categoria N.C. dell'art. 6.

Art. 8 - Superamento barriere architettoniche

Sono gli 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. Il P.d.R. prevede le stesse prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Per quanto riguarda l'adeguamento dei percorsi pedonali pubblici al fine di migliorarne l'accessibilità, si rimanda al successivo art. 11, paragrafo 6.6.1.

¹⁹ D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

²⁰ Art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

²¹ D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

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

Per gli immobili classificati come **edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (I.T.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C., R.E.C.1.

Per gli immobili classificati come **edifici di interesse morfologico (I.M.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C., R.E.C.1, R.E.C.2.

Per gli edifici classificati come **edifici ristrutturati in forme o con caratteri tipologicamente non coerenti (N.C.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.E.C.1, R.E.C.2 e R.E.R.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente devono comprendere:

- il contestuale adeguamento tecnologico con dotazione o ammodernamento delle opere di urbanizzazione primarie in particolare per quanto riguarda il sistema fognario, l'illuminazione pubblica, lo scolo delle acque meteoriche, l'approvvigionamento idrico, l'approvvigionamento del gas e le reti tecnologiche;
- l'interramento, ove possibile, di tutti i cavi tecnologici;
- le 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, e nelle aree libere urbane possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti. (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) dell'art. 11 delle presenti norme.

Le aree per il conferimento dei rifiuti devono essere individuate possibilmente nelle aree di sosta ai margini dei centri storici o lungo la viabilità principale. La raccolta dei rifiuti dovrà essere organizzata predisponendo cassonetti di tipo interrato.

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 ripristino laddove possibile dei materiali originari. Non è comunque ammesso l'impiego di asfalto e cemento, nonché di blocchi prefabbricati ed elementi in pietra non locale.

TITOLO 4°: CARATTERISTICHE EDILIZIE GENERALI

Art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

Il presente Piano stabilisce le 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 - Balconi

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

- 2.1 - Solai in legno
- 2.2 - Solai in voltine di mattoni
- 2.3 - Volte ed archi

3. COPERTURE

- 3.1 - Manto di copertura e comignoli
- 3.2 - Orditura in legno
- 3.3 - Gronde
- 3.4 - Antenne, parabole ed altri apparati tecnologici di copertura

4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

- 4.1 – Impianti tecnologici interni
- 4.2 - Impianti tecnologici di facciata
 - 4.2.1 - Cavi della rete elettrica e telefonica
 - 4.2.2 - Tubazioni di reti
 - 4.2.3 - Antenne e parabole
 - 4.2.4 - Impianti di condizionamento e simili
 - 4.2.5 - Campanelli e citofoni

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 - Pavimentazioni esterne (aree private, comuni e/o pubbliche)
- 6.2 - Corti, aie, androni, giardini e altri spazi di stretta pertinenza degli edifici
- 6.3 - Arredi vegetazionali
- 6.4 - Recinzioni
- 6.5 - Inferriate e ringhiere
- 6.6 - Sistemazioni del terreno
- 6.7 - Locali accessori, magazzini e cantine
- 6.8 - Logge e porticati
- 6.9 - Sottopassi
- 6.10 - Vettrine, insegne, tende e segnaletica

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, 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 aerati coperti con lastronato in pietra locale o cotto.

Oltre alla formazione di vespai o gattaiolati, aerati trasversalmente, possono essere impiegati sifoni aeranti, intonaci macroporosi, elettrosmosi passiva ed attiva, dispositivi a compensazione o neutralizzazione di carica, pareti leggere adiacenti ai muri interni, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite ed ogni altro metodo non invasivo e reversibile. Solo in caso di accertata inefficacia dei metodi sopra descritti è consentito il ricorso a metodi di imbibizione di sostanze impermeabilizzanti mediante foratura delle strutture murarie (barriere chimiche).

Il sistema del taglio meccanico del paramento murario e successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura non è ammesso, in quanto ciò può causare, nell'eventualità sismica, lo slittamento delle murature.

1.2 - CONSOLIDAMENTO FONDAZIONI

In presenza cedimento fondale il consolidamento deve essere effettuato senza demolizione delle 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.

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 dello "scuci e cuci" 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, fessurazioni o modeste rigonfiature 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 preferibilmente essere ricavati nello spessore della muratura senza che vengano rimossi i conci posti sul fronte esterno e senza interessare o rimuovere le cornici di gronda. Comunque i cordoli non devono essere visibili sul lato esterno delle murature, eventualmente applicando un rivestimento in continuità con la facciata.

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 le caratteristiche della tessitura muraria o un'adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografia o iconografica) non attestino una diversa situazione originaria.

Nel caso particolare in cui, su U.M.I. classificate I.T., 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.

Qualora il valore di trasmittanza delle pareti sia ritenuto troppo elevato è raccomandabile integrare l'involucro con uno strato isolante specifico.

Nel caso di paramenti esterni a faccia vista lo strato isolante dovrà essere collocato all'interno anche se l'intervento determina una riduzione della superficie di calpestio dovuta all'ispessimento delle pareti perimetrali verso l'ambiente interno; questa tecnica consente di eliminare i ponti termici relativi ai giunti tra parete e serramento e tra spigoli verticali, ma rende complessa la limitazione dei ponti termici strutturali. In questo caso, è possibile risvoltare lo strato isolante sui lati delle pareti interne che incrociano quelle esterne, ma ciò comporta un'ulteriore diminuzione del volume utile interno. Per ovviare a questo inconveniente, è opportuno indirizzare la scelta verso materiali di adeguate prestazioni con spessori ridotti, come gli isolanti termoriflettenti o sottovuoto, purché siano compatibili con il comportamento igrometrico dell'involucro; lo spessore limitato della coibentazione, inoltre, riduce la necessità di barriera al vapore, diminuendo il rischio di condensa.

In alternativa, per evitare diminuzione degli spazi, si potrà ricorrere all'uso di intonaci interni termoisolanti.

Nel caso di paramenti esterni intonacati si potrà collocare lo strato isolante anche all'esterno solo in assenza di elementi in pietra da lasciare a vista che, altrimenti, risulterebbero arretrati rispetto al filo esterno della facciata; in tal caso è possibile ricorrere all'uso di intonaci termoisolanti. Tale tecnica fornisce un grado di coibentazione meno efficiente rispetto al cappotto esterno a causa degli spessori ridotti e delle limitate proprietà di isolamento dei materiali utilizzati. L'uso di calci naturali e di isolanti fibrosi naturali (come la lana di roccia o vetro) o espansi (come la vermiculite), garantisce un elevato grado di traspirabilità, assimilabile alle caratteristiche dei materiali originari; inoltre, la tecnica tradizionale di posa, a basso impatto con successivi strati di rivestimento, rende l'intervento particolarmente adatto alla riqualificazione di edifici vincolati. Lo strato di intonaco deve avere uno spessore minimo di 4 cm, anche se risulta conveniente applicare diversi strati successivi con uno spessore che può arrivare fino a 5-6 cm purché gli eventuali elementi in pietra a vista mantengano un opportuno livello di rilievo rispetto alla superficie della facciata.

Negli edifici massivi con intercapedine si sconsiglia l'aggiunta di materiale coibente al suo interno in quanto l'aria contenuta nelle cavità costituisce, solitamente, una barriera all'umidità e l'introduzione del materiale isolante potrebbe causare una minore traspirazione della muratura con conseguenti fenomeni di condensa.²²

1.4 - MURI DIVISORI

In presenza di muri divisori costruiti per adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli in relazione alle nuove ipotesi di progetto.

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

E' consentita l'eliminazione di tamponamenti quali la chiusura di porte, arcate, volte che si presentavano originariamente aperte e della ripartizione di vani originari.

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 di ambienti caratterizzati dalla presenza di porte con stipiti in pietra a vista 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.

²² "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale. Architettura, centri e nuclei storici ed urbani", MiBACT, ottobre 2015, e s.m.i.

Limitatamente alle categorie I.M. e N.C. possono essere introdotte nuove aperture con affaccio su fronti secondari solo al fine di consentire il rispetto dei limiti del rapporto aero-illuminante degli ambienti esistenti o di nuova realizzazione.

1.7 - SCALE E CORPI SCALA

In tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati 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.

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 di restaurare le scale esterne originarie in pietra. Laddove siano state sostituite è fatto obbligo il ripristino con materiali originari; le pedate dovranno essere in lastre di pietra locale di spessore adeguato in modo da rispettare le consuetudini costruttive; per il parapetto è preferibile utilizzare una ringhiera in ferro battuto a disegno semplice (vedi prontuario tecnico); sono ammesse altre tipologie, quali la muratura intonacata o in pietra a vista con corrimano in pietra locale, laddove siano documentabili come originarie.

Per gli edifici classificati N.C. nel caso di interventi di consolidamento, è 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 - BALCONI

Non è ammessa in alcun caso la realizzazione di balconi salvo in caso di ripristino di elementi preesistenti originari.

Nella manutenzione delle facciate saranno tollerati i balconi esistenti purchè coerenti con la tipologia dell'edificio altrimenti dovranno essere sostituiti con materiali e tipologie tradizionali.

I balconi che costituiscono superfetazioni, laddove non eliminabili perché legittimati da titolo edilizio, dovranno essere ricostruiti con materiali e tipologie coerenti con l'edificio.

2. STRUTTURE ORIZZONTALI

Per gli edifici classificati 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. e I.M. è 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.

2.1 - SOLAI IN LEGNO

Per i solai in legno a vista non è ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature di ferro.

Per il recupero di tali strutture, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, si richiede un'attenta analisi dello stato di conservazione delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati etc.) e di quelle in cotto (mezzane), la sostituzione degli elementi non recuperabili con altri analoghi per materiale e misure e il restauro conservativo degli altri elementi.

La pulitura 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.

Per quei solai 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.

Durante il consolidamento di questi solai, al fine di evitare vibrazioni e rumori, è consentita la posa in opera, al di sotto del massetto, di un tavolato aggiuntivo di opportuno spessore ad orditura incrociata con, eventualmente, interposto foglio isolante.

In sostituzione del suddetto tavolato è ammessa, se dettata da particolari condizioni statiche, la formazione di una soletta di irrigidimento alleggerita, formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata.

Entrambi i procedimenti possono essere preventivamente integrati con il miglioramento degli ammorsamenti nel muro e con l'inserimento dall'estradosso di eventuali profilati metallici nelle travature lignee principali.

Qualora sia necessario ricorrere alla sostituzione parziale o totale dei solai questa deve essere realizzata con misure, materiali e tecniche identici all'esistente. 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.

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche o di elementi intagliati oppure sono coperti da controsoffittature in cannicciato, decorate con pitture e/o appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate.

2.2 - SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI

Questi solai, formati da una orditura di travi di ferro a doppio T parallela al lato minore, con interasse generalmente compreso tra m 0.70 e 1.00 e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito, tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento (prima che, attorno al 1940, 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.

2.3 - VOLTE ED ARCHI

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente a 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 deterioramento, avverrà, previo rilievo della struttura originale, mediante opere di rinforzo nell'estradosso.

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.

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 ed elementi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.

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

Qualora ciò non sia possibile, si dovranno studiare soluzioni progettuali, da sottoporre all'Amministrazione, per renderle quanto più possibile omogenee all'involucro edilizio.

In linea generale, non sono ammessi mutamenti nelle quote e nelle pendenze delle coperture, salvo i seguenti casi:

- ripristino della struttura originaria, realizzato mediante adeguata indagine storico-architettonica;
- il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti, di intercapedini per la ventilazione e di impermeabilizzazione;
- consolidamento strutturale mediante realizzazione di un cordolo di coronamento sul muro esistente, con possibilità di rialzare la quota d'imposta per un massimo di cm 30²³ solo laddove non sia possibile ricavarlo nello spessore della muratura (vedi 1.3);
 - intervento finalizzato a rendere abitabili eventuali sottotetti, nelle categorie in cui è consentito, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 5/2010²⁴.

E' ammessa e raccomandata l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità. In caso di rifacimento anche parziale del manto di copertura è prescritto il miglioramento delle prestazioni energetiche mediante installazione di uno strato isolante laddove non presente.²⁵

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

Sono vietate le coperture piane di nuova realizzazione.

3.1 - MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI

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

Nel caso di rifacimento dell'intero manto di copertura è sempre da preferire l'uso di embrici. In alternativa è consentito l'uso di coppi e controcoppi o coppi ed embrici anche nuovi, realizzati a

²³La 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.)

²⁴ Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

²⁵ "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale. Architettura, centri e nuclei storici ed urbani", MiBACT, ottobre 2015, e s.m.i.

macchina, purché del tipo “antichizzato”, con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Non è ammesso in nessun l'uso di fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini mentre è 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.

E' consentita l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sul tetto purché siano previste strutture di sostegno; il pannello 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 dovrà essere realizzata in laterizio (coppi ed embrici o solo coppi, v. Prontuario Tecnico allegato). Sono vietati i comignoli realizzati in qualsiasi altro materiale.

Per gli sfiati 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.

Gli elementi costitutivi della struttura lignea, compreso i correnti e lo scempiato in cotto, possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

E' ammessa l'integrale sostituzione dell'orditura in legno solo per motivati e documentati gravi problemi strutturali, utilizzando tecniche e materiali analoghi a quelli esistenti.

Dove esistono capriate in legno allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

3.3 - GRONDE

Le gronde dovranno mantenere la forma, configurazione e oggetto di quelle preesistenti se originali.

I travicelli, le mensole, le cornici e gli oggetti in cotto o pietra 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.

In presenza di gronde non originali, costituite da materiali e forme incongrui rispetto a quelle tipiche a vista (legno e laterizio), si dovrà intervenire sostituendole o, in alternativa, intonacando e tinteggiando il sottogronda con coloriture che richiamino gli elementi aggettanti tradizionali.

Per coperture di nuova realizzazione l'oggetto del grondino non dovrà superare i 15 cm.

3.4 – ANTENNE, PARABOLE ED ALTRI APPARATI TECNOLOGICI DI COPERTURA

Le antenne televisive o di qualsiasi altra natura, di regola non più di una per U.M.I, dovranno essere installate esclusivamente sulla copertura dei fabbricati, possibilmente sulla falda interna, ad una distanza dalla linea di gronda, antistante la via pubblica, non minore della propria altezza emergente dal tetto, in ogni caso sufficiente a renderle non visibili, per questo dovranno essere escluse collocazioni su balconi e terrazze non di copertura e sul fronte esterno del fabbricato. Dovranno, inoltre, essere vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi potranno collocarsi all'interno dell'edificio o, dove questo non risulti possibile, disposti seguendo i criteri indicati nel paragrafo 4.2.1.

4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

4.1 – IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI

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 relazionata con le esigenze della destinazione d'uso consentita.

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 delle presenti prescrizioni tecniche.

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 cavedi eseguiti nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Laddove è possibile si suggerisce di collocare tali impianti all'interno di un controsoffitto, soluzione da escludere in presenza di solai lignei a vista o soffitti decorati.

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.

Sono ammessi impianti elevatori in casi limitati di accertata necessità: la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario. Per l'installazione di impianti per il superamento delle barriere architettoniche si rimanda alla normativa vigente (vedi art. 8 delle presenti norme).

4.2 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, dovranno cercare di rispettare il disegno architettonico della facciata, alterandola il meno possibile. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale stabilire con gli uffici tecnici delle aziende di competenza un riordino globale delle reti distributive, con preferenza assoluta per l'interramento delle reti.

4.2.1 – CAVI DELLA RETE ELETTRICA E TELEFONICA

In occasione di qualsiasi intervento che interessi, nella sua interezza, la superficie esterna del fabbricato, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è fatto obbligo di riassetto, in modo organico, i cavi della rete elettrica e telefonica collocati nei prospetti fronte strada, ponendoli sotto traccia oppure cercando di limitarne l'impatto visivo mediante le seguenti prescrizioni:

a) posizionamento secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della U.M.I.; per quanto possibile le calate dovranno essere celate dai discendenti di gronda;

b) posizionamento secondo linee orizzontali al di sopra degli elementi decorativi che sporgono (fasce marcapiano) o di elementi a rilievo che consentano di nasconderli alla vista;

c) posizionamento secondo linee orizzontali al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, in alternativa, immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda;

d) garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e testimonianze di valore storico-artistico in genere.

In generale i cavi visibili dall'esterno dovranno essere racchiusi in guaine di rame o in materiale simile, comunque capace di invecchiare nel tempo; in alternativa potranno essere dipinti dello stesso colore della facciata ovvero, dell'elemento decorativo che li nasconde.

4.2.2 – TUBAZIONI DI RETI

Le condutture di acqua, gas e simili dovranno essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno pertanto, in caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente sarà necessario provvedere al loro occultamento sotto traccia; laddove questo non risulti possibile, in

relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, potranno trovare posto sulle facciate interne o laterali, comunque nascoste alla vista dalla pubblica via e solo in casi eccezionali essere alloggiati sulla facciata principale avendo cura di disporle ad una estremità della stessa e dipinte dello stesso colore; i tratti orizzontali realmente necessari, dovranno adeguarsi agli elementi orizzontali di rilievo.

In ogni caso è vietata l'installazione di condutture in genere su facciate di edifici vincolati.

I contatori del gas e dell'acqua dovranno essere alloggiati in vani disposti all'interno dell'edificio; ogni qualvolta questo non sia fattibile è consentita l'introduzione in facciata a condizione che i contatori siano disposti all'interno di una nicchia ricavata nella parete, di dimensioni strettamente necessarie e con lo sportello di chiusura allineato al filo della facciata e trattato in modo da armonizzarsi con il colore della parete.

4.2.3 – ANTENNE E PARABOLE

Sulle facciate è assolutamente vietata l'installazione di antenne e parabole. Per la loro collocazione sulle coperture vedi paragrafo 3.4.

4.2.4 – CALDAIE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E SIMILI

Impianti tecnologici a vista non potranno essere apposti sulle facciate adiacenti alla pubblica via o, in ogni caso, da essa visibili. Simili installazioni dovranno trovare collocazione all'interno dell'edificio o, quando non ammesso dalla tipologia di impianto, in corti o cavedi interni. Solo in caso di accertata impossibilità di procedere con queste soluzioni sarà consentita una diversa collocazione, previa attenuazione dell'impatto visivo attraverso soluzioni di mascheramento.

4.2.5 – CAMPANELLI E CITOFOINI

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni dovrà essere realizzata negli sguanci a lato del portone d'entrata; in alternativa, ogni qual volta ciò non risulti fattibile, i campanelli potranno essere installati in facciata in posizione tale da non danneggiare e/o coprire la continuità di eventuali apparati architettonici e decorativi.

La pulsantiera dovrà, preferibilmente, essere unica. Le apparecchiature per la comunicazione non dovranno presentare oggetti.

Gli apparecchi dovranno essere realizzati utilizzando materiali propri della tradizione (ottone, bronzo, pietra locale ecc.) in modo da non costituire elemento discordante. Sono pertanto vietati apparecchi con finitura superficiale in alluminio o materiale plastico.

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. 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 dei portali utilizzando tipologie e materiali analoghi a quelli tradizionali presenti nel borgo (vedi Prontuario Tecnico allegato).

Le soglie dovranno essere in pietra locale con sgocciolatoio.

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di elementi e materiali impropri (davanzali e stipiti di finestre e porte realizzate in cemento, corpi scala non congrui rispetto alle originarie configurazioni delle facciate, ecc.). Qualora i corpi scala incongrui non si possano eliminare si dovranno studiare soluzioni progettuali da sottoporre all'amministrazione comunale 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. E' invece fatto obbligo di intonacare le facciate laddove risulti evidente l'intenzione di intonacarle, come per esempio in presenza di riquadrature delle aperture in leggero aggetto rispetto alla facciata.

Gli intonaci originali o di interesse tipologico, dovranno, possibilmente, essere conservati e restaurati con tecniche idonee alla loro tutela. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe a quelle degli intonaci conservati.

Le cornici in pietra delle aperture devono 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.

L'intonaco deve seguire la superficie delle pareti senza correggere eccessivamente le eventuali irregolarità, escludendo quindi la tecnica delle "fasce". I nuovi intonaci saranno a finitura superficiale fratazzata fine e comunque in grado di conservare una buona traspirabilità delle 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 o di interesse storico, l'intervento di nuova intonacatura della facciata sarà preceduta dall'opportuna documentazione di tali elementi.

Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche (stemmi, comici, bugnati, mensole, capitelli, ed altri elementi sporgenti), si dovrà 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.

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, 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 il colore da usarsi deve essere riferito per quanto possibile alle tracce reperibili sulle facciate. In assenza di tali riferimenti il colore dovrà essere valutato caso per caso in rapporto agli edifici vicini, lasciando all'Amministrazione Comunale la facoltà di prescrivere tinte diverse rispetto a quelle proposte.

E' prescritta la tinteggiatura uniforme dell'intera U.M.I., superando limiti o frazionamenti di proprietà anche con interventi in tempi diversi.

Nelle facciate intonacate è possibile realizzare uno zoccolo nella parte inferiore, con altezza massima di 40 cm, unicamente 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. Il profilo superiore della zoccolatura dovrà seguire le eventuali inclinazioni del profilo stradale e svilupparsi senza soluzioni di continuità lungo tutte le facciate. Qualsiasi altro rivestimento non originale dovrà essere rimosso.

Per gli interventi sulle facciate che presentino condotte e cavi esterni (elettricità, telefono, ecc.) si rimanda alle prescrizioni di cui al paragrafo 4.2.

5.3 - FACCIATE IN PIETRA E PARAMENTI A VISTA

Il paramento murario in pietra può essere lasciato a faccia vista solo se caratterizzato dalla regolarità dei conci e dalla uniformità della tessitura muraria. Contrariamente se ne prescrive l'intonacatura secondo quanto disposto dal paragrafo 5.2. Laddove il paramento presenti le caratteristiche sopracitate è vietata l'intonacatura a meno che non si dimostri, attraverso adeguata documentazione, che il fabbricato originariamente fosse intonacato.

Nell'intervento di restauro delle 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, nel qual caso si dovrà ricorrere all'impiego di acqua nebulizzata a pressione con l'aggiunta di specifici detergenti chimici non corrosivi. Le pietre ripulite dovranno essere protette mediante l'impregnatura con prodotti idrorepellenti purché trasparenti, non ingiallenti e non formanti pellicole superficiali ed in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

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. Altresì le mostre in marmo, granito o altro materiale non originale delle aperture (finestre, porte e portoni) dovranno essere sostituite con mostre in pietra locale.

Nel caso di parziale ricostruzione delle murature dovranno impiegarsi materiali e tecniche analoghe a quelle della muratura originaria.

Negli interventi di risarcitura dei giunti la malta, meglio se di calce idraulica naturale, dovrà avere un colore chiaro e comunque simile a quello della malta esistente sulla muratura. I giunti potranno essere rifiniti sottolivello, spazzolati, abbondanti o a raso pietra in analogia con quelli della muratura esistente. E' comunque vietata l'incisione a fresco sul commento (praticata per rimarcare la separazione tra una pietra e l'altra) e qualora presente sulla muratura esistente si dovrà provvedere al rifacimento dei giunti.

Nel caso di interventi R.E.R. è ammesso il ricorso a strutture miste in cemento armato e pietra. In questo caso la pietra dovrà ricoprire la parte in cemento armato senza 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") e la componente in pietra dovrà avere uno spessore adeguato.

5.4 - INFISSI ESTERNI

In linea generale gli infissi originali dovranno essere restaurati e ripristinati. E' ammessa la sostituzione solo nel caso di impossibilità di recupero da attestare con opportuna documentazione fotografica. Gli infissi che arrecano degrado formale all'edificio perché di fattura e materiale incongrui dovranno invece essere sostituiti.

Nel caso di nuovi infissi si prescrive l'utilizzo di serramenti in legno di castagno o di altre essenze autoctone, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, (la tipologia di finestra più comune in questo contesto è quella definita alla "toscana" ovvero con la finestra sezionata in quattro o sei vetri, v. Prontuario Tecnico allegato), con ferratura simile a quella preesistente (esempio cardini a "biella" o a "squadra", "torcetto" esterno con biette con fermo centrale superiore e inferiore). Potranno essere

trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati, in ogni caso con prodotti opachi. E' consentito l'uso di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento mentre non sono ammessi vetri a specchio o oscuranti. Le finestre, che dovranno essere installate a filo interno, potranno essere dotate di scuri, preferibilmente interni.

Non è ammesso l'uso di infissi in plastica, in metalli anodizzati, in alluminio o P.V.C. ad eccezione di quelli con rivestimento esterno in legno. Saranno tollerati gli esistenti sino alla loro sostituzione.

Quando le caratteristiche tecniche o le scelte di carattere estetico-storico non consentono la sostituzione dell'intero serramento, se ne raccomanda il miglioramento delle prestazioni energetiche mediante: la sostituzione dei vetri tradizionali con vetro-camera o, qualora il tipo di infisso da recuperare non lo consenta, con vetri altamente performanti, oppure la messa in opera sul lato interno delle ante mobili di una seconda anta vetrata o la messa in opera di una seconda lastra di vetro sul lato interno dell'anta mobile con opportuni profili ferma-vetro; l'isolamento e tenuta all'aria del telaio.

In caso di sostituzione degli infissi si prescrive l'installazione di serramenti ad alta prestazione energetica.²⁶

5.5 - DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

In genere non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni e gli elementi oscuranti dovranno essere in legno di castagno o di altre essenze autoctone, con meccanismo a scuro interno (v. Prontuario Tecnico allegato).

E' ammesso il mantenimento di altri dispositivi di oscuramento, quali scuri esterni e persiane alla fiorentina in legno, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. 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 e tipologie tradizionali.

Qualora questi non siano restaurabili, si prescrive l'utilizzo di nuovi portoni in legno di castagno o di altre essenze autoctone nelle forme tradizionali (a una o due ante, con specchiatura o pannelli, a superficie unica o a grandi doghe orizzontali, v. Prontuario Tecnico allegato) e comunque coerenti con la composizione della facciata; non sono consentiti inserti in vetro decorato o altre soluzioni che non rispettino le consuetudini formali dell'area. Questi dovranno essere impostati sul filo interno della mazzetta. Nel caso in cui vi sia l'arco a tutto sesto il portone dovrà essere centinato o dotato di sopra luce (v. Prontuario Tecnico allegato).

E' ammessa la presenza di tettoie a protezione degli accessi nella tipica tipologia in legno e laterizio v. Prontuario Tecnico allegato).

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 originali devono essere, per quanto possibile, conservati. Qualora sia necessaria la sostituzione o integrazione questa sarà eseguita con materiali simili.

²⁶ "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale. Architettura, centri e nuclei storici ed urbani", MiBACT, ottobre 2015, e s.m.i.

Quando il materiale recuperabile non consente di coprire l'intera superficie di calpestio è preferibile privilegiare i vani principali e gli 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 l'uso dello zinco titanio mentre è categoricamente vietato l'utilizzo di canali e pluviali in plastica, fibro-cemento o altri materiali.

I pluviali devono essere installati in quantità strettamente necessaria alla forma e dimensione del tetto; inoltre devono sempre essere raccordati ai pozzetti di raccolta evitando lo scolo diretto su strada.

I punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata. E' preferibile la collocazione ai margini della facciata con andamento lineare.

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

La pavimentazione di cortili, piazze, strade e 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 dovranno essere realizzate in lastricato oppure in acciottolato (v. Prontuario Tecnico allegato). E' escluso l'impiego di pavimentazioni bituminose e in cemento fatta eccezione per i tratti carrabili attualmente asfaltati per i quali, in alternativa al lastricato, è ammesso l'impiego di asfalto del tipo naturale o colorato nelle gamme delle terre naturali.

Il lastricato dovrà essere costituito da lastre di pietra arenaria poste direttamente sul suolo o posato su di un letto di preparazione. E' ammessa qualsiasi lavorazione della pietra 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).

Al fine di migliorare l'accessibilità dei percorsi, le superfici dovranno risultare prive di irregolarità che possano impedire il movimento in sicurezza di una carrozzina per disabili. In particolare, qualora si realizzino pavimentazioni in acciottolato, dovrà essere garantita una corsia in lastre di pietra o asfalto di tipo naturale di larghezza non inferiore a 90 cm. Tale corsia può coincidere col canale per la raccolta delle acque meteoriche.

Sempre al fine di migliorare l'accessibilità dei percorsi (vedi tavola n°9), dovranno essere collocati, ove possibile, dei corrimano in ferro battuto preferibilmente a sezione rotonda.

I marciapiedi esistenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari. Laddove non presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabile per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e l'ispezionabilità di scannafossi) e dovranno essere eseguiti in lastre di pietra locale.

E' prescritto il restauro dei manufatti con caratteristiche storico-tipologiche tradizionali quali muri e

spallette in pietra e il ripristino con materiali e tecniche costruttive tradizionali per le parti realizzate con materiali e tecnologie incongrue.

6.2 - 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.

Nei giardini è ammessa la realizzazione di forni e barbecue, purché realizzati nel resede e comunque non visibili da spazi pubblici e nel rispetto di quanto eventualmente 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 2 e avere un'altezza inferiore a m 2.00.

6.3 - 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.

6.4 - RECINZIONI

Recinzioni, 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 del resede 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 pietra (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.

6.5 - 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-micacci. Per quanto riguarda il disegno si rimanda al Prontuario Tecnico allegato. Le grate a protezione delle finestre a piano terra dovranno essere collocate all'interno dell'imbotto e non a filo della superficie esterna. E' preferibile utilizzare ferri con sezione rotonda anziché piatta.

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

6.6 - 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 sia garantita la permeabilità idrica del terreno. Come alternativa ai lastricati si raccomanda l'impiego di asfalto del tipo naturale o colorato nelle gamme delle terre naturali. Sono comunque escluse pavimentazioni in conglomerato bituminoso o con elementi in cemento autobloccanti.

6.7 - LOCALI ACCESSORI, MAGAZZINI E CANTINE

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

Le cantine e i magazzini per la loro funzione originaria rivestono una importanza primaria nel sistema morfologico del tessuto urbano e pertanto non devono essere modificate se non per l'inserimento di impianti necessari alle esigenze dell'uso. Dovranno essere conservate le volte in pietra ed eventuali pavimentazioni originali. Sono ammessi cambi di destinazione a condizione che tali locali risultino idonei sotto il profilo edilizio e igienico sanitario.

6.8 – 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.

6.9 – SOTTOPASSI

Sono prevalentemente quelli pedonali di uso pubblico che attraversano edifici di proprietà pubblica o privata. Essi devono essere salvaguardati in quanto caratteristici e essenziali alla funzionalità del centro storico.

E' quindi vietato porre in opera cancelli tendenti a limitarne l'utilizzazione, ancorché i sottopassi siano di proprietà privata, alterarne la pavimentazione originale eventualmente presente, limitarne anche solo parzialmente l'utilizzazione con manufatti di qualsiasi tipo.

Le pareti che delimitano il sottopasso sono ciascuna parte integrante della corrispondente U.M.I. (potendo appartenere ad un'unica U.M.I. o a due diverse U.M.I. adiacenti) e come tale ne seguono le relative prescrizioni. Stessa considerazione vale per l'intradosso del solaio di copertura.

6.10 – 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, compreso laboratori artigianali, che costituiscono testimonianza storica e 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.

Negli interventi edilizi sugli edifici e nel rifacimento di negozi, laboratori ed uffici è preferibile l'impiego di insegne tradizionali in ferro anche "a bandiera" purchè non arrechino intralcio al passaggio di mezzi e persone, come eventualmente disposto dal Regolamento Edilizio.

Non sono in nessun caso ammesse insegne luminose mentre è ammessa l'illuminazione indiretta delle stesse con lampade alogene o a led.

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.

Strutture precarie e stagionali a servizio di esercizi commerciali, quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggiati o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo, sia su aree di pertinenza che su suolo pubblico, potranno essere realizzate con materiali tradizionali (legno, ferro e tessuto naturale). Sono esclusi altri materiali (materiali plastici, alluminio anodizzato ecc.) ad eccezione dell'alluminio purchè trattato con finiture che riproducano l'effetto del ferro brunito.

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 ²⁷ e dal Regolamento Edilizio Comunale pertanto, per quanto concerne l'attuazione degli interventi diretti, le modalità e il contenuto della documentazione da produrre a corredo delle istanze edilizie, in funzione delle singole categorie d'intervento e di opere, si rimanda al già citato R.E.

La documentazione prodotta a corredo delle istanze dovrà contenere esplicito rimando alle prescrizioni tecniche contenute nelle presenti norme citando gli articoli a cui si riferisce.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere elaborati integrativi a quelli del sopracitato R.E.

²⁷ Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i."

Per quanto concerne la presentazione dei progetti al Genio Civile si rimanda alla legislazione vigente in materia di prevenzione sismica²⁸.

In presenza di vincoli dovranno essere acquisite le autorizzazioni da parte degli organi competenti secondo la legislazione vigente.

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 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. Per la documentazione da produrre a corredo dell'istanza edilizia si fa riferimento alla legislazione vigente in materia²⁹.

Art. 13 - Aggiornamento dinamico

Aggiornamento dinamico. Eventuali nuove disposizioni circa i titoli abilitativi per l'esecuzione dei lavori o di altro contenuto di ordine di dettaglio, recata da norma di carattere sovraordinato (Regionale e/o Statale) prevalgono sulle norme dello strumento attuativo che si intende pertanto automaticamente adeguato.

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.

Non costituiscono variante al Piano di Recupero le modifiche introdotte per recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo avvenuto successivamente all'approvazione del Piano di Recupero è da questo recepito senza che ne costituisca variante.

²⁸ D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94, L.R. 65/2014 art. 105 bis, D.M. 14/01/2008, e loro successive modifiche e integrazioni.

²⁹ D.P.G.R. 53/R del 25 ottobre 2011