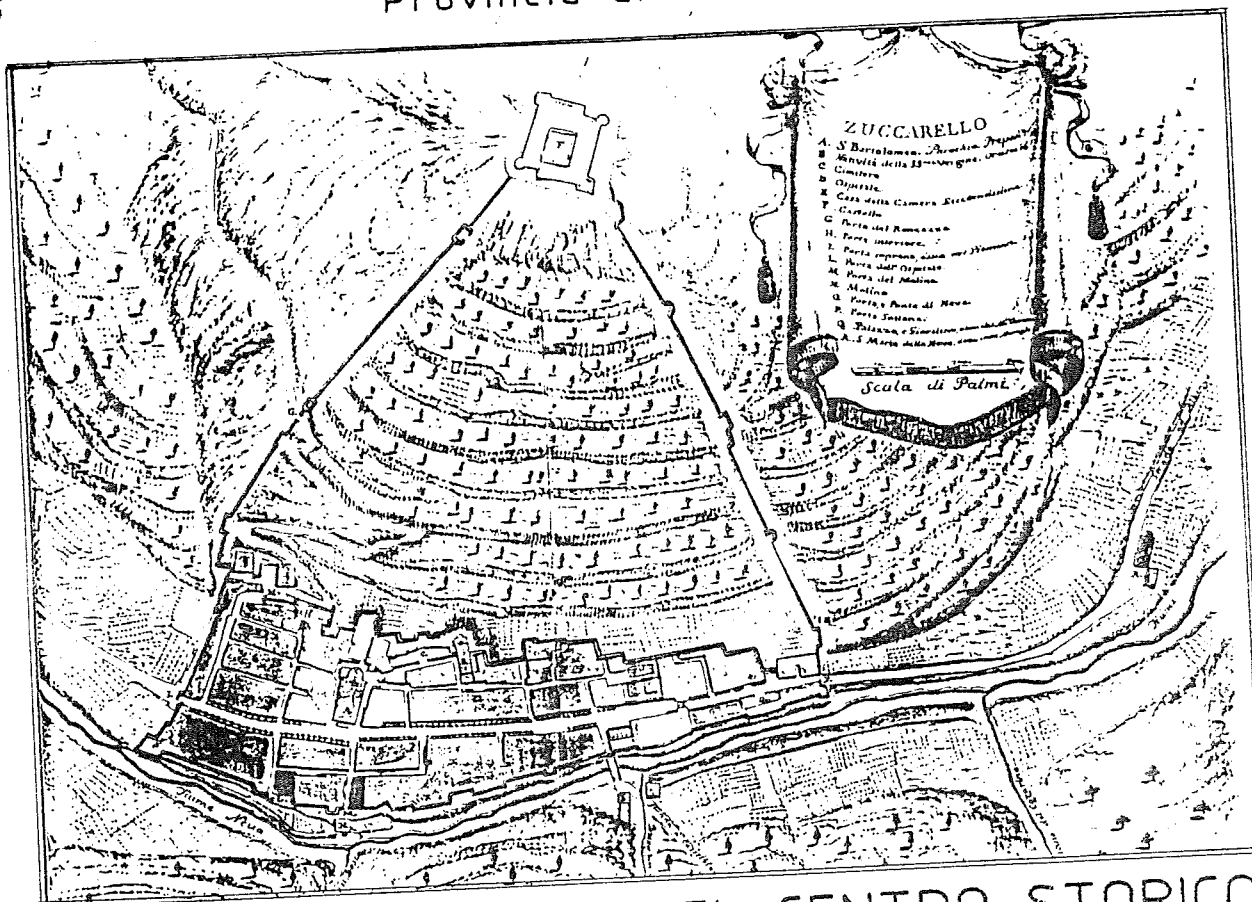




COMUNE DI ZUCCARELLO

Provincia di Savona



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Oggetto : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGIONE LIGURIA

Affari Amministrativi dell'Urbanistica

Si attesta che il presente elaborato è stato
esaminato dal Comitato Tecnico Urbanistico
come da voto n. 1534

in data 6.5.1984
Genova,

Segretario

Geom. Arcangelo Merella.

TAVOLA N°

ELABORATO

h

scala

data 102 FEB 1986

DELIBERA DEL C.C. - ADOZIONE

N. 21 DEL

Progettazione urbanistica:

dott. arch. CLAUDIA BELLERI

dott. arch. LUIGI MURATORIO

Progettazione tecnico-impiantistica:

Ing. CLEMENTE SASSO

Cooperatore : dott. arch. MARIACLARA ROMANO

ORDINE INGEGNERI Prov. SAVONA

Iscrizione n. 658

Dr. Ing. CLEMENTE SASSO

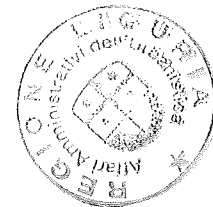
Cod. Fisc. 055 CMN 53H17 A145N

IL SINDACO

TITOLO I CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO.....	3
Art. 1 Ambito di applicazione del Piano di Recupero	3
Art. 2 Obiettivi e metodologia.....	3
Art. 3 Elaborati che costituiscono il P. di R.	4
TITOLO II NORME RELATIVE AL NUCLEO	6
Art. 4 Destinazione d'uso delle aree scoperte.....	6
Art. 5 Destinazioni d'uso.....	6
Art. 6 Destinazioni d'uso pubbliche	6
Art. 7 Destinazioni d'uso private.....	7
Art. 8 Riqualificazione ambientale e arredo urbano	8
Art. 9 Viabilità veicolare e pedonale	9
Art. 10 Impianti tecnologici.....	10
Art. 11 Progettazione dei servizi	10
Art. 12 Tutela idrogeologica.....	11
TITOLO III NORME RELATIVE AGLI EDIFICI.....	12
Art. 13 Individuazione degli isolati.....	12
Art. 14 Parametri per la progettazione degli interventi sugli edifici.....	12
Art. 15 Unità edilizie.....	13
Art. 16 Definizione delle categorie degli interventi edilizi.....	14
a MANUTENZIONE ORDINARIA	14
b MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	15
c RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	17
c RS RESTAURO SCIENTIFICO	19
d RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	20
Art. 18 Ricostruzioni.....	21
A) COPERTURA DEGLI EDIFICI	22
B) TETTOIE.....	23
C) MURATURE ESTERNE.....	24
C1) INTONACI E TINTEGGIATURE.....	24
D) APERTURE ESTERNE	25
E) SERRAMENTI ESTERNI	26
F) SCALE ESTERNE ED INTERNE.....	27
G) RECINZIONI.....	27
H) SOLAI.....	27
I) ALTANE (ESSICCATOI) - LOGGE	28
L) TERRAZZI COPERTI.....	28
M) BALCONI E POGGIOLI.....	29
Art. 20 Norme per il risparmio energetico.....	29
Art. 21 Norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche	29
Art. 22 Integrazioni e/o deroghe ai Regolamenti igienico-edilizi.....	29



Art. 23 Modalità di intervento relative alla conservazione delle facciate omogenee	30
Art. 24 Riqualificazione ambientale.....	30
Art. 25 Elementi di flessibilità e di vincolo del progetto sul patrimonio edilizio.....	30
TITOLO IV PROCEDURE E MODI DI ATTUAZIONE	31
Art. 26 Attuazione degli interventi - Validità del Piano	31
Art. 27 Rapporti con il Piano Commerciale.....	31
Art. 28 Opere interne.....	32
Art. 29 Modalità di presentazione dei progetti edilizi.....	32
Art. 30 Ultimazione opere edilizie.....	34



TITOLO I CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Art. 1 Ambito di applicazione del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero regola le modalità d'uso e d'intervento sulle aree e sugli edifici pubblici e privati del nucleo antico di Zuccarello.

Il perimetro del Piano, definito dal Programma di Fabbricazione approvato con decreto P.G.R. n° 420 del 24/04/1981 riportato nelle tavole di "Analisi dello stato di fatto" e nella tavola di progetto "Organizzazione dell'insediamento", comprendente solamente il nucleo.

Con la deliberazione del C. C. n. 47 del 28/12/1990 è stata individuata la zona di recupero del centro storico di Zuccarello e l'ambito da assoggettare al Piano di Recupero; con successiva deliberazione del C.C. n° del è stato riadottato l'ambito suddetto.

Il presente Piano prevede un'estensione del perimetro per inserire una porzione di territorio agricolo più strettamente connesso alla residenza, delimitato dal torrente Neva, destinata dal P. di F. a verde pubblico attrezzato e individuata con la sigla "F3", nonché due aree a monte del nucleo, sempre destinate a servizi pubblici "F3" e "P", per l'ubicazione delle principali infrastrutture.

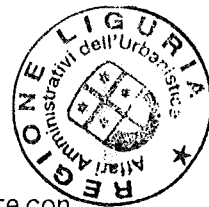
Tale modifica comporta una variante al P. di F. vigente connessa allo Strumento attuativo come rappresentata nella tavola n°9, ai sensi della L.R. n° 24/87 art. 8 comma1.

Art. 2 Obiettivi e metodologia

Obiettivo del P. di R. è il miglioramento delle condizioni abitative dei residenti attuali e potenziali.

Si concretizza tramite:

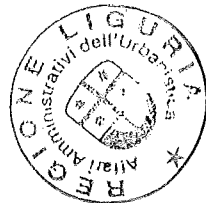
- l'eliminazione del degrado degli edifici e dell'ambiente;
- la dotazione di servizi e attrezzature per la vita collettiva;
- la conservazione dei valori ambientali espressi dal tessuto edificato e dal suo rapporto con il tessuto agricolo;
- l'adeguamento funzionale degli alloggi sia in relazione alle esigenze degli attuali abitanti sia per la costituzione di un patrimonio abitativo complessivamente più rispondente ad accettati standard qualitativi;
- l'individuazione di indicazioni operative sugli edifici;



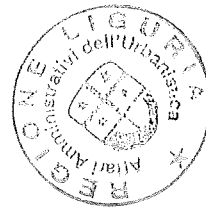
- la predisposizione degli strumenti per una strategia del recupero coerente con gli indirizzi nazionali e regionali volti ad utilizzare le risorse di iniziativa e finanziarie sia pubbliche sia private.

Art. 3 Elaborati che costituiscono il P. di R.

a) Relazione tecnica illustrativa		
b) Inquadramento generale		Tav. n. 1
c) Cartografia dell'analisi dello stato di fatto		
- Organizzazione dell'insediamento e uso del suolo	(1:500)	Tav. n. 2
- Consistenza del patrimonio edilizio	(1:500)	Tav. n. 3
- Stato di conservazione e di manutenzione degli edifici in rapporto al degrado demo-economico	(1:500)	Tav. n. 4
- Rilievo delle reti tecnologiche: Acque bianche - Acque nere e G.P.	(1:500)	Tav. n.5 a
- Rilievo delle reti tecnologiche ENEL e SIP, dei sistemi di illuminazione e delle pavimentazioni	(1:500)	Tav. n.5 b
- Analisi storica tipologica :		
* Datazione delle strutture edilizie	(1:500)	Tav. A
* Analisi tipologica sinottica	(1:500)	Tav. B
- Rilievo piano accessi isolati A-B	(1:200)	Tav. n.6.a
- Rilievo piano accessi isolati C-D	(1:200)	Tav. n.6.b
- Rilievo piano accessi isolati E-F-G	(1:200)	Tav. n.6.c
- Rilievo coperture isolati A-B	(1:200)	Tav. n.7.a
- Rilievo coperture isolati C-D	(1:200)	Tav. n.7.b
- Rilievo coperture isolati E-F-G	(1:200)	Tav. n.7.c
- Profili e sezioni 1.1	(1:200)	Tav. n.8.a
- Profili e sezioni 2.2	(1:200)	Tav. n.8.b
- Profili e sezioni 3.3	(1:200)	Tav. n.8.c
- Profili e sezioni 4.4-5.5-6.6	(1:200)	Tav. n.8.d
- Profili e sezioni 7.7-8.8-9.9	(1:200)	Tav. n.8.e
- Profili e sezioni 10.10-11.11-12.12-14.14-15.15	(1:200)	Tav. n.8.f
- Profili e sezioni 16.6-17.17-18.18-19.19	(1:200)	Tav. n.8.g
d) Schedatura di analisi dello stato di fatto e documentazione fotografica del patrimonio edilizio		



e) Cartografia di progetto		
- Dotazione aree a servizi P. di F. - P. di R.	(1:500)	Tav. n. 9
- Organizzazione dell'insediamento e uso del suolo	(1:500)	Tav. n. 10
- Progetto delle reti tecnologiche:		
Acque bianche - Acque nere e G.P.	(1:500)	Tav.n.11a
- Progetto delle reti tecnologiche ENEL e SIP e dei sistemi di illuminazione e delle pavimentazioni	(1:500)	Tav. n.11b
- Schemi progettuali dell' area P1 e della zona scolastica		Tav. n.12a
- Schemi progettuali delle aree a servizi VA1 e P2	(scale varie)	Tav. n.12b
	(scale varie)	Tav. n.12c
	(scale varie)	Tav. n.12d
- Schemi progettuali dell' area VA2	(scale varie)	Tav. n.12e
- Schemi progettuali e particolari costruttivi dei nuovi percorsi pubblici e canalizzazioni	(scale varie)	Tav. n.12f
f) - Cartografia di progetto, complesso degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio:		
- Planimetria piano accessi isolati A-B	(1:200)	Tav. n.13 a
- Planimetria piano accessi isolati C-D	(1:200)	Tav. n.13 b
- Planimetria piano accessi isolati E-F-G	(1:200)	Tav. n.13 c
- Planimetria coperture isolati A-B	(1:200)	Tav. n.14 a
- Planimetria coperture isolati C-D	(1:200)	Tav. n.14 b
- Planimetria coperture isolati E-F-G	(1:200)	Tav. n.14 c
- Profili e sezioni 1.1	(1:200)	Tav. n.15 a
- Profili e sezioni 2.2	(1:200)	Tav. n.15 b
- Profili e sezioni 3.3	(1:200)	Tav. n.15 c
- Profili e sezioni 3.3 sistemazione definitiva	(1:200)	Tav n15 c1
- Profili e sezioni 4.4-5.5-6.6	(1:200)	Tav. n.15 d
- Profili e sezioni 7.7-8.8-9.9	(1:200)	Tav. n.15 e
- Profili e sezioni 10.10-11.11-12.12-14.14-15.15	(1:200)	Tav. n.15.f
- Profili e sezioni 16.6-17.17-18.18-19.19	(1:200)	Tav.n.15.g
- Criteri di intervento per il risanamento strutturale: casistica ricorrente	(1:200)	Tav.n. 16
g) Tabelle di prescrizione e di quantificazione		
h) Norme tecniche di attuazione		
i) - Relazione finanziaria sui costi tecnici di attuazione		
l) - Elenco delle proprietà relative alle aree destinate a servizi		
m) - Relazione geologica		



TITOLO II NORME RELATIVE AL NUCLEO

Art. 4 Destinazione d'uso delle aree scoperte

Tutte le aree non edificate sono inedificabili e sono destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Fanno eccezione le destinazioni d'uso e gli interventi previsti planimetricamente o planivolumetricamente dal presente piano, sia ai fini abitativi, sia ai fini della dotazione di servizi per le attività collettive.

Su tutte le aree non è consentita la realizzazione di costruzioni precarie a qualunque uso destinate.

Art. 5 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono indicate nella tavola di progetto n° 10 "Organizzazione dell'insediamento" e sono le seguenti:

a) pubbliche

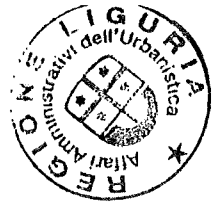
- residenza pubblica;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- attività sociali, culturali, ricreative;
- aree a verde pubblico con vincolo ambientale;

b) private

- residenza e locali accessori alla residenza;
- spazi liberi di pertinenza alla residenza (cavedi, cortili);
- aree agricole di rispetto ambientale;
- attività produttive ed economiche (commerciali, artigianali, pubblici esercizi, studi, uffici).

Art. 6 Destinazioni d'uso pubbliche

Gli interventi per sistemare e attrezzare le aree a verde pubblico attrezzato, destinate al gioco, allo sport, al riposo, le aree a verde pubblico con vincolo ambientale destinate a parco e gli interventi per il restauro e l'attrezzatura degli edifici di interesse comune destinati ad attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, sono individuati



nella cartografia di progetto (tav. n°10). La loro realizzazione é di competenza del Comune, in conformità con le previsioni edilizie del P. di R., secondo i tempi e le modalità previste dall'articolo n° 23 della presente Normativa.

Le aree e gli edifici sono acquisiti dal Comune ai sensi delle leggi vigenti. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stipulare convenzioni con i privati per la realizzazione e per la gestione delle attrezzature nell'interesse della collettività.

Parcheggi pubblici: gli spazi destinati a parcheggi pubblici sono individuati nella cartografia di progetto (tav n° 10); sono realizzati dal Comune mediante acquisizione dell'area ai sensi delle leggi vigenti e successivamente attrezzate. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stipulare convenzioni con i privati per la realizzazione di tali attrezzature.

Sugli edifici per il culto sono consentiti esclusivamente interventi di restauro scientifico (art. 16 lettera c RS) nell'ambito delle competenze degli Enti istituzionalmente preposti.

Nella progettazione esecutiva delle attrezzature collettive vanno rispettate le norme delle leggi n.118 del 30/3/87 - n.13 del 9/1/1989 - n. 104 del 5/2/92 e delle leggi regionali n.15 del 12/6/89 - n.11 del 5/5/92 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ove compatibili con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto edilizio.

Art. 7 Destinazioni d'uso private

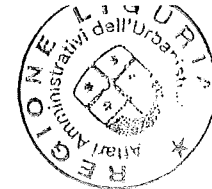
Per gli edifici a destinazione residenziale le destinazioni d'uso ammesse sono differenziate tra piano terra e piani superiori.

Al piano terra le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:

- residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio;
- locali destinati ad accessori della residenza (cantine, magazzini);
- locali destinati ad attività produttive ed economiche (commercio, artigianato, pubblici esercizi, uffici e studi.). E' consentito esercitarvi attività artigianali non nocive e non moleste, nel rispetto delle vigenti leggi di settore.

Le destinazioni d'uso previste per i piani terra sono estese ad eventuali piani seminterrati compatibilmente con le norme igienico-sanitarie relative ai vari usi e ai vincoli fisici dell'edificio.

Ai piani superiori la destinazione d'uso ammessa é la residenza che può interessare anche le parti sottoutilizzate e non utilizzate degli edifici (es. i sottotetti) purché non in contrasto con le indicazioni e le modalità di intervento specificate negli articoli della presente normativa.



Per gli edifici residenziali é prescritto il mantenimento della destinazione d'uso esistente; è consentita la variazione di destinazione d'uso, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici, nell'ambito di quelle sopra indicate.

Ai fini di aumentare l'offerta di ricettività turistica, è pure consentito adibire gli edifici a pensione-albergo residenziale, ai sensi della legge regionale, con modalità organizzative che consentano il rispetto della struttura e delle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici. Il richiedente dovrà stipulare una convenzione con il Comune contenente l'impegno ad assicurare l'apertura dell'attività per almeno sei mesi all'anno.

Parametri edilizi ammessi sono i seguenti:

- i locali sottotetto si considerano vani abitabili quando l'altezza media è ml 2,40 salvo diverse prescrizioni contenute nelle tavole di progetto.
- i locali al piano terreno si considerano vani abitabili per uso residenziale quando la superficie utile abitabile complessiva non è inferiore a mq 38 e l'altezza media a m 2,40, salvo diverse prescrizioni contenute nelle tavole di progetto.

La dichiarazione di abitabilità dei locali ricavati nel sottotetto è subordinata al rispetto delle norme della presente normativa.

La dichiarazione di abitabilità degli alloggi ricavati ai piani terreni è subordinata al rispetto delle norme della presente normativa.

Gli alloggi derivanti da eventuali frazionamenti di alloggi esistenti, non previsti dalle tavole di progetto, sono dichiarati abitabili se presentano il rispetto delle norme della presente normativa ed in particolare le norme igieniche ed una superficie utile abitabile non inferiore a 38 mq.

Art. 8 Riqualificazione ambientale e arredo urbano

Si raggruppano sotto la denominazione di riqualificazione ambientale gli interventi sia sugli edifici privati e pubblici, sia sugli spazi esterni e sulle attrezzature, volti a ripristinare e a rivitalizzare la struttura architettonica e urbanistica del nucleo, con particolare riferimento alla fruizione visiva e funzionale.

a) Gli interventi sul patrimonio edilizio che rispondono alla suddetta esigenza devono essere considerati prioritari; devono pertanto essere eseguiti in occasione del primo intervento di recupero sull'edificio. Riguardano in particolare:

- il rifacimento e l'adeguamento di coloriture, intonaci, infissi esterni e tettoie;
- la demolizione di volumi precari e di superfetazioni (gabbionetti, latrine esterne, tettoie in contrasto con l'ambiente);



- la chiusura, con tamponature o porticati a seconda dei casi specifici, dei piani terra su pilastri;
- l'eliminazione delle canalizzazioni e dei cavi relativi agli impianti tecnologici sistemati sui fronti degli edifici.

b) E' consentita l'installazione di insegne e scritte pubblicitarie nei modi e nelle forme che non comportano alterazioni o sovrapposizioni alla forma dell'apertura. Sono escluse le insegne luminose, nonché quelle a bandiera.

c) Nelle aree di pertinenza degli edifici gli interventi di riqualificazione dovranno valorizzare le caratteristiche del luogo utilizzando materiali tradizionali quali lastre di pietra locale e acciottolato. Inoltre tali aree dovranno rimanere libere e non si potranno occludere con alcun tipo di volume, anche precario. E' vietato inserire recinzioni di qualsiasi tipo.

d) I muri a secco devono essere conservati e ricostruiti con la stessa tecnica. E' ammesso il restauro con l'interposizione di malta negli interstizi, lasciando le pietre interamente scoperte e i giunti senza stilatura.

E' ammessa la ricostruzione dei muri con pietre e con malta interposta all'interno del muro, lasciando le pietre interamente scoperte e i giunti senza stilatura.

e) La costruzione di muri in getto di calcestruzzo, è ammessa per le opere pubbliche di particolare importanza e per la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 2 m. (due metri) purché la faccia a vista sia costituita da uno strato di blocchi di pietre locali di rivestimento disposte a corsi orizzontali.

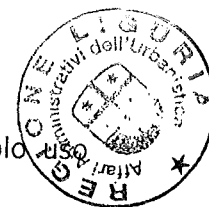
f) Nelle aree a verde pubblico e nei giardini privati le alberature che si dovranno porre a dimora dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambiente locale. In particolare nelle aree a parcheggio le piantumazioni dovranno essere in ragione di un albero ogni due posti auto.

g) Gli elementi che costituiscono l'arredo urbano, in particolare panchine, punti luce, giochi, cestini portarifiuti, recinzioni pubbliche, prima di una loro realizzazione, anche per singoli elementi, dovranno essere studiati con un progetto unitario che ne definisca forme, colori, materiali, sistemi costruttivi e applicativi.

Art. 9 Viabilità veicolare e pedonale

La viabilità, rappresentata nella tavola di progetto n°10 "Organizzazione dell'insediamento", viene suddivisa in:

- 1) percorsi veicolari di transito e di distribuzione all'abitato



-2) percorsi di distribuzione all'abitato che vanno riservati al solo pedonale.

Nella ricostruzione della pavimentazione è previsto l'uso di materiali e posa in opera tradizionali quali lastre di pietra grigia locale utilizzate da sole o combinate con l'acciottolato o con cubetti di pietra.

Sono esclusi i manti in cemento e bituminosi, che vanno gradualmente sostituiti.

Per ogni tipo di percorso vanno obbligatoriamente realizzate le canalizzazioni delle acque piovane.

Art. 10 Impianti tecnologici

Nell'attuazione del P. di R. si dovrà provvedere all'adeguamento e al potenziamento degli impianti di urbanizzazione primaria (sistemi di smaltimento, acquedotto, gas, rete elettrica e telefonica).

Gli impianti dovranno essere realizzati, per i tratti di attraversamento dell'abitato, in apposito sito sotterraneo, tale da permettere una completa disponibilità per periodiche ispezioni e per interventi di manutenzione senza arrecare danno al manto della copertura stradale

L'illuminazione pubblica dovrà essere adeguata e potenziata con l'uso di sorgenti luminose collocate sui sostegni a braccio escludendo l'impiego di pali, di qualsiasi tipo, nelle vie interne al nucleo.

Le antenne degli impianti televisivi e radiofonici devono essere unificate tra i vari alloggi e poste sul tetto dell'edificio.

Art. 11 Progettazione dei servizi

I progetti edilizi di massima relativi ai servizi sono rappresentati nelle tavole di progetto nn° da 11a a 12f e sono costituiti da elaborati in scala 1:200 che indicano lo sviluppo planimetrico, le determinazioni spaziali dei volumi, la sistemazione delle aree e l'attrezzatura di massima relativa alla specifica funzione.

I progetti esecutivi saranno redatti nel rispetto in particolare delle norme relative ai parametri di intervento e alle tecniche costruttive (artt. n°14 e n°19).



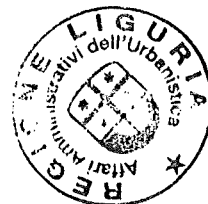
Art. 12 Tutela idrogeologica

Nell'area di P. di R. sono vietate le discariche.

Il torrente Neva non deve essere intasato con materiali di qualsiasi genere.

I muri a secco devono essere conservati e ricostruiti con la stessa tecnica in caso di crollo. E' ammessa la ricostruzione dei muri con pietre e con malta cementizia interposta come da art. 19 voce C) Murature esterne.

Le acque meteoriche provenienti dai tetti e dagli spazi pubblici e privati devono essere incanalate e convogliate.



TITOLO III NORME RELATIVE AGLI EDIFICI

Art. 13 Individuazione degli isolati

Il centro antico é suddiviso in isolati individuati con apposita sigla.

All'interno di ogni singolo isolato sono individuati gli edifici mediante sigle di riferimento all'isolato di appartenenza.

Art. 14 Parametri per la progettazione degli interventi sugli edifici

Rispetto alla progettazione edilizia esecutiva rappresentano "elementi di vincolo" per la conservazione del patrimonio edilizio i seguenti parametri:

a) caratteri tecnico-strutturali

- copertura in ardesia o in coppi o in tegole laterizie con pendenza e forme tradizionali

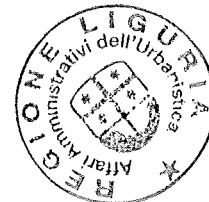
- murature in pietra
- aperture ad arco strutturale
- architravi lignee
- solai voltati in muratura
- corpi scala con struttura voltata
- altane (essiccatoi)
- logge e porticati

b) impianto planimetrico distributivo

- sistemi d'accesso
- sistemi di collegamento verticali ed orizzontali
- spazi e percorsi liberi interni ed esterni quali: cavedi, corti, passaggi dalla strada pubblica agli orti

c) aspetto esterno degli edifici

- gli allineamenti delle facciate
- i portici
- il complesso delle facciate con elementi costitutivi e tipologici quali:
gli sporti del tetto in ardesia
i cornicioni sagomati in malta
i paramenti murari in pietra faccia a vista



- la dimensione e la distribuzione delle aperture
- le arcate dei portici
- le inferriate in ferro battuto
- i serramenti in legno
- il sistema degli scalini d'accesso esterni

Rispetto alla progettazione edilizia esecutiva rappresentano "elementi di vincolo" per un migliore utilizzo del patrimonio edilizio abitativo i seguenti parametri:

d) caratteri distributivi e qualitativi

- la conservazione o il ripristino dell'impianto planimetrico e distributivo generale dell'edificio
- la realizzazione dei servizi igienici e la raccolta delle canalizzazioni in colonne di scarico unificate all'interno dell'edificio
- l'ubicazione delle funzioni di servizio e di distribuzione in stanze buie e con forme irregolari sottodimensionate per altri usi, oppure in spazi che hanno minor grado di flessibilità e organicità rispetto all'intero organismo edilizio in quanto derivano da intasamenti e superfetazioni consolidate nel tempo
- la demolizione dei corpi in superfetazione non integrati con l'edificio e in contrasto con l'ambiente. Nelle superfetazioni rientrano le elevazioni strutturalmente e stilisticamente non coerenti, le latrine esterne, i volumi e i corpi aggiunti di qualsiasi tipo, le occlusioni di altane e logge, di cortili, cavedi e di aree di pertinenza. La demolizione è parziale quando si conserva il locale voltato al piano terreno o il locale sottostante al volume demolito con la costruzione all'estradosso di un terrazzo o di una loggia o del tetto a falde. La demolizione è totale quando riguarda l'intero volume da terra a cielo.
- la conservazione dei profili e dei volumi esistenti e consolidati, compatibilmente con l'obiettivo di miglioramento della condizione abitativa

Art. 15 Unità edilizie

Il tessuto edilizio è suddiviso in Unità Edilizie (U E).

L'unità edilizia rappresenta l'assetto morfologico, distributivo e proprietario dell'edificio rispondente ai criteri e ai parametri di riferimento.

Ogni Unità Edilizia può comprendere uno o più alloggi (Unità Abitative).

Art. 16 Definizione delle categorie degli interventi edilizi

Le trasformazioni del tessuto edilizio vengono classificate secondo le categorie di intervento previste dall'art. 31 della legge 457/78, con l'esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito delle definizioni di legge è stata ulteriormente dettagliata una serie di operazioni sui manufatti.

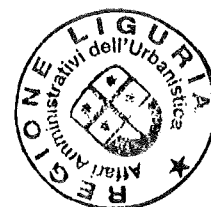
a MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

In particolare:

- a.1 Sostituzione di singoli elementi del manto di copertura.
- a.2 Rifacimento, sostituzione o inserimento di materiali di isolamento o impermeabilizzazione quando non comportino esecuzione di opere murarie.
- a.3 Rifacimento, sostituzione o installazione di impianti tecnologici quando non comporti esecuzione di opere murarie.
- a.4 Rifacimento, sostituzione o installazione di apparecchi igienico sanitari o parti di apparecchi quando non comporti esecuzione di opere murarie senza cambiamento della destinazione d'uso dei locali.
- a.5 Tinteggiature interne.
- a.6 Sostituzione o rifacimento infissi interni.
- a.7 Rifacimento tinteggiatura infissi esterni quando il colore è conforme alle prescrizioni.



b MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Tali opere non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazione dei caratteri architettonici e ambientali dell'edificio.

In particolare seguendo le prescrizioni sui materiali e sulle tecniche costruttive previste all' art.19 le operazioni consentite sono:

b1 Rifacimento del manto di copertura di tetti e tettoie.

b.2 Rifacimento della struttura del tetto senza modifiche del piano di imposta, della pendenza, della forma.

L'inserimento di eventuali cordoli in c.a. dovrà essere interno al paramento murario.

b.3 Rifacimento struttura del tetto con modifica della forma: da tetto piano a tetto a falde secondo le prescrizioni.

b.4 Rifacimento o sistemazione delle coperture a terrazzo esistenti.

b.5 Deumidificazione delle murature contro l'umidità ascendente per capillarità.

b.6 Rifacimento intonaco esterno.

b.7 Rifacimento tinteggiatura esterna.

b.8 Restauro e/o ripristino delle murature originarie in pietra a faccia a vista.

b.9 Sostituzione o inserimento infissi esterni.



b10 Rifacimento della tinteggiatura degli infissi esterni quando è necessario l'adeguamento del colore.

b11 Ricostituzione o inserimento di parapetto in muratura in continuità con il muro esistente.

b12 Inserimento e/o sostituzione di ringhiere in materiale, forme e dimensione non coerenti con ringhiere in materiale tradizionale quale ferro pieno lavorato in modo semplice e lineare.

b13 Sistemazione, ripristino e consolidamento di logge e altane con mantenimento delle caratteristiche architettoniche.

b14 Rifacimento, sostituzione o inserimento di materiali di isolamento o impermeabilizzazione quando comporti esecuzione di opere murarie.

b15 Rifacimento, sostituzione o installazione di impianti tecnologici quando comporti esecuzione di opere murarie.

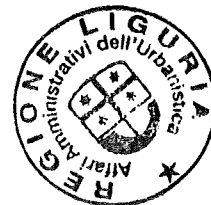
b16 Rinnovo pavimentazione delle scale interne ed esterne.

b17 Rifacimento di pavimenti interni.

b18 Rifacimento, sostituzione o installazione di apparecchi igienico sanitari o parti di apparecchi quando comporti esecuzione di opere murarie senza cambiamento di destinazione d'uso.

b19 Installazione di servizi igienico-sanitari interni all'alloggio in mancanza di servizi igienici o in presenza di servizi igienici insufficienti o situati in locali in superfetazione o in volume improprio, quando non modifichi lo schema distributivo o non comporti aumento della volumetria anche con cambiamento della destinazione d'uso del locale.

b20 Eliminazione di scarichi fognari e canne fumarie non in muratura sulle pareti esterne dell'edificio.



b21 Eliminazione delle tettoie

b22 Rifacimento pavimentazione e sistemazione degli spazi esterni.

c RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

In particolare seguendo le prescrizioni sui materiali e sulle tecniche costruttive previste all'art. 19 le operazioni consentite sono:

c1 Adeguamento distributivo con limitati spostamenti dei tramezzi interni e apertura o chiusura di porte interne, senza alterazione dello schema distributivo.

c.2 Demolizione totale dell'elemento o del volume in superfetazione.

c3 Inserimento e individuazione dei collegamenti verticali, della distribuzione, dei servizi, nel rispetto delle murature portanti e secondo le prescrizioni

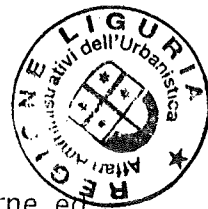
c.4 Demolizione di strutture e o corpi aggiunti costituenti degrado qualitativo e loro sostituzione con elementi indicati nelle tavole e schemi di progetto.

c.5 Consolidamento dei solai (strutture orizzontali).

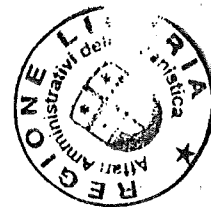
c.6 Rifacimento dei solai senza modifiche al piano d'imposta.

E' comunque esclusa la demolizione di solai voltati in pietra o mattoni.

c.7 Consolidamento di rampe di scale interne ed esterne.



- c8 Costruzione, demolizione e ricostruzione di rampe di scale interne ed esterne. E' comunque esclusa la demolizione di scale su arco in muratura.
- c.9 Consolidamento delle strutture voltate e degli archi.
- c.10 Consolidamento delle murature perimetrali e di spina (strutture verticali), o delle fondazioni.
- c.11 Risanamento o costruzione di vespai o intercapedini.
- c.12 Chiusura dei piani terreni su pilastri mediante tamponatura e/ o realizzazione di arcate in muratura, con intonacatura e tinteggiatura.
- c.13 Adeguamento nel numero e/o nella forma delle aperture esterne con la costruzione di nuove aperture o la modifica delle esistenti, nel caso in cui l'intervento sia limitato ad una o due aperture.
- c.14 Rifacimento della struttura del tetto con adeguamento alle prescrizioni della pendenza e/o della forma.
- c.15 Sistemazione dei sottotetti per locali abitabili senza aumento di volume e alterazione delle caratteristiche architettoniche.
- c.16 Restauro di altane o terrazzi coperti con inserimento di vetrate secondo le specifiche dell'art. 19 lettera L) per chiusura ad uso abitativo.
- c.17 Riqualificazione di parti di edificio che siano in contrasto con gli elementi originari.



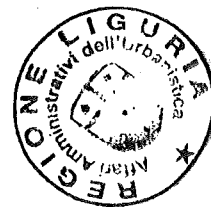
c RS RESTAURO SCIENTIFICO

I tipi di intervento previsti riguardano il restauro di tutti gli elementi architettonici e decorativi, da eseguirsi con procedimenti di ricerca e di ripristino, volti a conservare gli spazi e gli elementi architettonici originari, nonché ogni traccia significativa della cultura materiale locale.

Integrazioni e parti ricostruite dovranno essere subordinate alle parti antiche, senza falsi stilistici.

Decorazioni e semplici quadrature ad affresco saranno conservate anche se deteriorate e frammentarie.

Nel rifacimento degli intonaci e per il passaggio di canalizzazioni incassate per impianti sottotraccia, è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle tinteggiature, per accertare l'eventuale presenza di affreschi e decorazioni sottostanti.



d RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare secondo le prescrizioni dell'art. 19 sui materiali e sulle tecniche costruttive le operazioni consentite sono:

d.1 Riorganizzazione distributiva con spostamenti dei tramezzi interni e con costruzione di nuovi tramezzi e apertura o chiusura di porte interne.

d.2 Costruzione di nuove aperture, chiusura di aperture esterne ripristinando o mantenendo l'allineamento delle aperture esistenti.

d.3 Demolizione e ricostruzione dei solai (strutture orizzontali) con limitate modifiche del piano d'imposta.

E' comunque esclusa la demolizione di solai voltati in pietra o mattoni.

d.4 Realizzazione, ove é consentito, di altane e/o logge secondo le prescrizioni.

d.5 Rifacimento della struttura del tetto con modifica del piano d'imposta mediante traslazione massima verticale di cm 30, ma con mantenimento della pendenza e della forma, con aumento di volume e superficie abitabile.

d.6 Costituzione di nuova unità immobiliare senza aumento di volume e/o superficie abitabile di dimensione non inferiore a mq 38.

d.7 Rifacimento strutture del tetto con modifiche della pendenza fino a un massimo del 50%, e/o della forma, con aumento di volume e superficie abitabile.

d.8 Aumento di volume e superficie abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

d.9 Aumento di volume e superficie abitabile con costituzione di nuova unità immobiliare.

d.10 Rimozione e ricostruzione delle murature perimetrali e di spina (strutture verticali) e delle fondazioni senza modifiche nei materiali o nei sistemi statici, che non interessi più di uno solo di questi elementi.

d.11 Rimozione e ricostruzione delle murature perimetrali e di spina (strutture verticali) e delle fondazioni con modifiche nei materiali o nei sistemi statici.

Le voci d1; d2; d3; d4; d5; d6; costituiscono la "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA"

→ 1)

Art. 17 Ampliamenti e demolizioni

Non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti salvo diverse previsioni del P. di R.

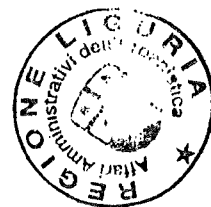
Non sono ammesse demolizioni totali o parziali di volumi salvo diverse previsioni del P. di R.

Le indicazioni relative agli ampliamenti e alle demolizioni sono riportate nelle tavole di progetto e nelle Tabelle di prescrizione e quantificazione dell'elaborato h, oltre alle indicazioni specifiche contenute negli articoli della presente normativa.

Art. 18 Ricostruzioni

Gli edifici che abbiano subito crolli o demolizioni parziali o totali dovranno essere ricostruiti nello stesso lotto realizzando le prescrizioni del P. di R.; il volume, i prospetti, l'andamento delle coperture, il numero degli alloggi, se non modificati dalle prescrizioni, dovranno risultare inalterati rispetto allo stato di fatto precedente all'evento.

Le ricostruzioni previste dal P. di R. dovranno rispondere, per le caratteristiche architettoniche e distributive, alle prescrizioni degli articoli della presente normativa e alle prescrizione contenute nelle tavole di progetto e nelle Tabelle di prescrizione e quantificazione dell'elaborato h..



Art. 19 Tecniche costruttive e uso dei materiali

Le norme del presente articolo si applicano a tutti gli edifici e per tutti i tipi di intervento, fino all'entrata in vigore di differenti norme tecniche statali e regionali.

I materiali, le finiture, i componenti costruttivi che alla data di approvazione del P. di R. presentano caratteristiche difformi da quelle riportate nel presente articolo si considerano ad esaurimento e devono essere adeguati mediante sostituzione o modifica in occasione del primo intervento di entità maggiore della manutenzione ordinaria.

Nell'ambito dell'applicazione delle seguenti norme il progettista dovrà dimostrare alla Commissione Edilizia Integrata, con adeguate espressioni progettuali di aver valutato le opportune soluzioni che tengano conto delle finalità funzionali, statiche e di conservazione della memoria storica.

La Commissione Edilizia dovrà valutare la rispondenza tra i suddetti obiettivi e la soluzione presentata.

A) COPERTURA DEGLI EDIFICI

Gli edifici devono essere coperti con tetto a falde. La pendenza massima delle falde deve essere del 50% .

Le pendenze e la forma attuali dei tetti non possono essere modificate salvo apposite previsioni delle tavole di P. di R. per singola unità edilizia.

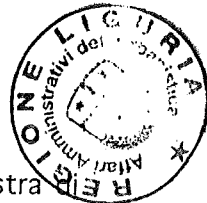
Il piano di imposta dei tetti non può essere modificato.

Nelle trasformazioni da tetto piano a tetto a falde e nei volumi di nuova realizzazione previsti dal P. di R., la pendenza delle falde deve essere conforme alle usanze e necessità locali e alle tecniche di posa in opera dei materiali di copertura tradizionali, nell'ambito del suddetto limite del 50%.

Il manto di copertura degli edifici deve essere in coppi tradizionali o in tegole marsigliesi in laterizio.

Non sono consentite coperture anche parziali in ondolux, materiali plastici, eternit, lamiere ondulate, tegole in cemento.

Non è ammessa la formazione di abbaini. E' ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto, che seguono la linea della falda le cui dimensioni calcolate con luce teorica pari a 1,50 volte quella reale.



I comignoli devono essere in muratura con copertura in tegole o in lastra pietra.

La struttura del tetto deve essere di tipo tradizionale in legno. Sono ammesse strutture del tetto in cemento armato con soletta inclinata purché non sporgenti oltre il filo esterno del muro perimetrale. In tal caso la sporgenza oltre il filo delle facciate (sporto) deve essere in struttura e materiali tradizionali quali lastre in ardesia e sottostante cornicione in malta sagomato.

Le sporgenze oltre il filo delle facciate (sporto) devono essere di dimensioni contenute nelle possibilità dei materiali tradizionali, in particolare si deve conservare o ripristinare lo sporto formata da lastre di ardesia con sottostante cornicione in malta sagomato.

I canali di gronda prescritti sono di lamiera zincata o di rame a sezione rotonda raccordati con gomiti ai tubi pluviali che devono seguire linee verticali. Non sono ammessi canali o tubi di plastica, né canali di gronda ricavati in cornicioni in cemento armato.

Le coperture a terrazzo devono avere le seguenti caratteristiche:

- parapetto in muratura, in continuità con il muro di facciata, con copertina in ardesia e con doccioni in ardesia o in pietra posti a filo pavimento;
- pavimentazione di tipo tradizionale e comunque in piastrelle di materiale non sdruciolevole.

I terrazzi esistenti devono conservare le suddette caratteristiche o adeguarvisi.

I terrazzi di nuova realizzazione, ove consentiti, devono essere realizzati con le suddette caratteristiche.

Le coperture piane non calpestabili del tipo a volta a padiglione ribassato devono essere conservate, restaurate e/o ripristinate secondo le seguenti caratteristiche originarie:

- impermeabilizzazione e intonacatura della superficie curva;
- parapetto lungo il perimetro, di modeste dimensioni, in muratura in continuità con il muro di facciata.

Non é ammesso trasformare tali coperture in coperture piane calpestabili.

B) TETTOIE

Le tettoie a protezione delle intemperie devono essere realizzate con struttura in ferro e lastre di ardesia.

Non sono ammesse tettoie in materiale plastico ondulato, grecato o semitrasparente.

C) MURATURE ESTERNE

Le murature esterne eseguite in pietra a vista possono essere restaurate con l'interposizione di malta negli interstizi, lasciando le pietre interamente scoperte e i giunti senza stilatura.

Dove necessitano interventi di consolidamento con inserimento di cordolo in c.a., esso deve essere posto all'interno dello spessore del muro ripristinando la faccia esterna con materiale analogo alla muratura sottostante.

Le murature esterne in mattoni pieni o forati, in blocchetti prefabbricati e comunque non in pietra, anche se prospicienti su spazi privati, devono essere intonacate e tinteggiate.

C1) INTONACI E TINTEGGIATURE

Per il ripristino o il rifacimento delle pareti esterne sono indicati intonaci in malta di calce idraulica, finiti in arenino, tinteggiati con colori a base di terre compresi nel repertorio tradizionale locale, quali: rosa antico, giallo chiaro, ocrea chiaro, bianco.

Sono pure ammessi i cicli di pitturazione ai silicati o ai siloxsani.

Nelle tavole di progetto sono individuate tre categorie d'intervento sui fronti :

- categoria 1) Restauro conservativo di facciate monumentali con ripristino e/o rifacimento dell'intonaco a base di malta di calce idraulica finiti in arenino colorato (intonaco colorato);

- categoria 2) Rifacimento dell'intonaco a base di malta di calce idraulica e successiva tinteggiatura con cicli di pitturazione ai silicati o ai siloxsani;

- categoria 3) Tinteggiatura con cicli di pitturazione ai silicati o ai siloxsani;

- categoria 4) Tinteggiatura con cicli di pitturazione ai silicati o ai siloxsani o con prodotti sintetici purché traspiranti;

E' prescritto il mantenimento e il ripristino di tutte le decorazioni, marcapiani, riquadri, bassorilievi, affreschi e simili; tali elementi dovranno essere documentati, nella richiesta all'Amministrazione Comunale, con disegni colorati in scale adeguate (1:50 - 1:20) e con fotografie a colori atte a dimostrare lo stato di fatto prima dell'intervento.

Non sono ammessi intonaci con grane e corrugamenti artificiosi, graffiati, spatolati.



Non sono ammesse tinteggiature plastiche, ai quarzi e qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettono la traspirazione del muro.

Non sono ammessi rivestimenti in lastre di pietra o materiali diversi (ceramica, granulati, ecc.). Sono consentite zoccolature solamente in lastre di ardesia.

Alla richiesta di tinteggiatura dei fronti dovranno essere allegati i campioni delle tinte che si vogliono impiegare.

D) APERTURE ESTERNE

Per i prospetti sulle strade e piazze pubbliche non sono ammesse nuove bucatore, né modificazioni di quelle esistenti, salvo quando le facciate non sono architettonicamente e unitariamente risolte, con riguardo al numero di bucatore, alla loro distribuzione in rapporto ai pieni e ai vuoti della muratura, alle dimensioni e proporzioni, agli allineamenti.

Per tutti i prospetti le caratteristiche delle nuove bucatore devono essere le seguenti:

- il lato verticale maggiore di quello orizzontale;
- le dimensioni contenute nelle proporzioni di quelle tradizionali;
- mantenere o ripristinare l'allineamento a quelle esistenti;
- le aperture dei locali per servizi e accessori possono presentare dimensioni minori delle aperture tradizionali a doppia anta, e devono essere di forma quadrata con serramento ad un' anta;
- i ritti delle finestre devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rifasciati con materiali di nessun genere (marmo, ardesia, ecc.);
- i ritti di porte e portoni possono essere rifasciati con lastre di ardesia;
- le copertine dei davanzali devono essere in lastra di ardesia.

Le aperture ad arco devono essere conservate; non sono ammesse modifiche, tamponature in muratura, ampliamenti e qualsiasi intervento che ne alteri le caratteristiche architettoniche e strutturali.



E) SERRAMENTI ESTERNI

Il telaio fisso delle finestre deve essere alloggiato circa in mezz'aria del muro o a filo interno.

L'apertura dei telai mobili deve essere di tipo tradizionale ad una o due ante; il telaio fisso e il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiati in bianco o grigio chiaro.

Le finestre, se non verniciate, devono essere in legno e preferibilmente in essenza di legno non esotico.

Sono ammesse finestre in alluminio verniciato in color bianco o grigio chiaro con le stesse caratteristiche dimensionali.

I pannelli vetrati dovranno rispettare le tradizionali proporzioni.

L'oscuramento deve essere assicurato con scuri interni in legno o persiane in legno, nelle forme locali, con voletto rialzabile, tinteggiate in verde genovese. Le ferramenta dovranno essere tinteggiate o bruniti.

Sono ammesse persiane in alluminio verniciate in verde genovese che mantengano le proporzioni (dimensioni, forma e sezione) delle persiane in legno.

Non sono ammessi i serramenti in alluminio anodizzato naturale, brunito o color bronzo, o le avvolgibili in legno o plastica o metallo.

Le porte d'ingresso devono essere di forma e dimensioni uguali alle preesistenti antiche, e comunque riprendere gli esempi antichi in loco, in legno massiccio verniciate a cera, al naturale o bruno, oppure tinteggiate a smalto preferibilmente in colore verde o marrone.

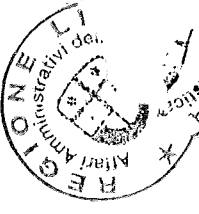
Le porte d'ingresso, se non verniciate, devono essere preferibilmente in essenza di legno non esotico.

Le porte d'ingresso, quando sono in legno con lavorazioni tradizionali di particolare pregio devono essere conservate e restaurate.

Non sono ammessi i portoncini in alluminio anodizzato, brunito o verniciato, o in profilati di metallo in genere, tutte le gamme di materiali plastici anche in tinta legno, soli o in combinazione.

Per le nuove porte d'accesso ai locali dei piani terra, ai magazzini, ai garage, devono essere ad ante, di forma e dimensioni uguali alle preesistenti antiche, e comunque uguali agli esempi antichi presenti in loco, in legno massiccio, tinteggiate a smalto preferibilmente in colore verde, marrone o grigio scuro.

Sono ammessi limitatamente ai piani terreni per locali commerciali e direzionali elementi di chiusura con struttura in ferro pieno verniciati in color grigio ardesia o nero, composti a riquadrature lineari (quadrelli) e completati eventualmente da cristalli.



Non è consentito l'uso di ferramenta con decorazioni estranee all'uso locale. Le antiche inferiate a riquadri in ferro pieno a sezione tonda devono essere conservate e restaurate.

Per le porte d'accesso ai fondi, ai magazzini, ai garages sono ammesse le porte in ferro ad ante, verniciato preferibilmente in color verde o marrone o grigio scuro.

Non sono ammesse porte metalliche a scorrimento tipo saracinesche, porte basculanti, cancelli estensibili.

Saranno consentite porte di tipo basculante in legno, di essenze non esotico, con finitura al naturale eccezionalmente solo per le aperture già esistenti di locali siti al piano terreno destinati a magazzini connessi all'attività agricola.

F) SCALE ESTERNE ED INTERNE

Le pedate e i rivestimenti delle scale esterne devono essere realizzati con piane di ardesia di spessore adeguato (3 cm. minimo) o di pietre grigie, quale la pietra serena, o di altro materiale di tradizione locale.

Non è ammesso l'uso di travertino o di altre pietre e marmi provenienti da ambiti territoriali diversi.

E' esclusa la demolizione di rampe di scala con struttura ad arco in muratura.

G) RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente come le preesistenti.

Non sono escluse le recinzioni in ferro pieno, tondo o quadro, di disegno lineare.

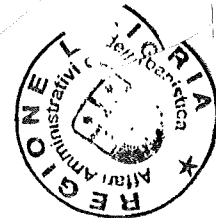
Le recinzioni e cancellate originarie in ferro battuto dovranno essere mantenute e utilizzate come modello per le nuove realizzazioni.

Le recinzioni in muretto in pietra dovranno essere mantenute.

Sono esclusi i metalli anodizzati e moduli prefabbricati in cemento o plastica.

H) SOLAI

E' esclusa la demolizione dei solai voltati in pietra o mattoni.



I) ALTANE (ESSICCATOI) - LOGGE

In caso di rifacimento o ripristino di altane (essiccatoi) o logge devono essere mantenute le forme e le proporzioni esistenti.

I pilastri e i parapetti in pietra a vista devono essere restaurati con interposizione di malta negli interstizi mantenendo la pietra a faccia a vista. E' consentito intonacarli e tinteggiarli secondo le prescrizioni del precedente punto C. 1. E' comunque escluso ogni tipo di rivestimento.

I ripiani dei parapetti devono essere realizzati in ardesia.

Le pavimentazioni devono essere ripristinate con opportuna sistemazione delle pendenze e dello smaltimento delle acque piovane, utilizzando rivestimenti di tipo tradizionale e comunque con superficie non sdruciolevole.

Per la copertura valgono le relative norme.

In caso di utilizzo del locale per residenza, è ammesso l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti con telaio in legno, senza ridurre o alterare le forme delle aperture.

Il telaio fisso deve essere alloggiato a filo interno al muro.

Il telaio fisso e quello mobile in legno devono essere tinteggiati in bianco o grigio chiaro. Se non verniciati devono essere in essenze non esotiche.

Sono ammessi telai in alluminio verniciato o in ferro verniciato color ferro naturale o nero.

L'oscuramento deve essere assicurato da sistemi interni al locale, con esclusione di sistemi esterni.

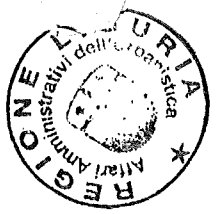
L) TERRAZZI COPERTI

I terrazzi coperti di recente realizzazione possono essere restaurati e/o riqualificati. I pilastri, le murature e i parapetti devono essere intonacati e tinteggiati. E' comunque escluso ogni tipo di rivestimento.

I ripiani dei parapetti devono essere realizzati in ardesia.

Le pavimentazioni devono essere ripristinate con opportuna sistemazione delle pendenze e dello smaltimento delle acque piovane, utilizzando rivestimenti di tipo tradizionale e comunque con superficie non sdruciolevole.

Per la copertura valgono le relative norme.



M) BALCONI E POGGIOLI

Non è consentito costruire balconi e poggioli sui prospetti lungo le strade pubbliche.

E' consentito realizzare balconi o poggioli prospettanti su spazi privati con le seguenti caratteristiche:

- ogni poggiolo deve comprendere in larghezza non più di una bucatura (finestre);

- la larghezza e la profondità devono essere contenute nei minimi indispensabili per la completa rotazione delle ante delle persiane;

- le ringhiere devono essere in ferro pieno di disegno lineare.

Non è consentito ampliare balconi o poggioli esistenti.

Art. 20 Norme per il risparmio energetico

Nella progettazione degli interventi edilizi si applicano le norme previste dalla normativa vigente per il risparmio energetico negli edifici, compatibilmente con le caratteristiche tecniche e strutturali degli edifici antichi.

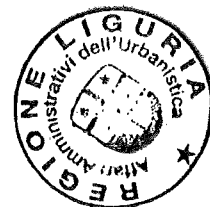
La rispondenza degli interventi a tali requisiti dovrà essere verificata all'atto del rilascio del titolo autorizzativo o concessorio.

Art. 21 Norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Nella progettazione degli interventi edilizi si applicano le norme previste dalla normativa vigente in materia, solamente ove ciò sia compatibile con l'impianto distributivo e strutturale degli edifici esistenti.

Art. 22 Integrazioni e/o deroghe ai Regolamenti igienico- edilizi

Per gli edifici esistenti é consentita la deroga ai valori fissati dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 per i locali adibiti ad abitazione relativamente all'altezza minima di m. 2,70 di cui all'art.1, e ai valori di illuminazione naturale diretta di cui all'art.5, tenuto conto del rispetto delle tipologie edilizie originarie e dei sistemi strutturali soggetti dalla presente Normativa a vincolo di mantenimento.



Art. 23 Modalità di intervento relative alla conservazione delle facciate omogenee

Le facciate omogenee, individuate in cartografia nelle tavole di progetto relative al complesso degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio, sono oggetto di particolare attenzione nella conservazione, in quanto costituiscono elementi determinanti nella percezione dell'ambiente costruito.

In esse si interviene, applicando gli articoli relativi alla conservazione e progettazione del patrimonio edilizio di cui al Titolo III della presente normativa, con criteri di omogeneità e di unitarietà.

Art. 24 Riqualificazione ambientale

I prospetti degli edifici che presentano l'indicazione "riqualificazione ambientale" nelle tavole di progetto relative al complesso degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio, sono oggetto di particolare attenzione negli interventi in quanto i fronti attuali, trasformati da sovrapposizioni improprie e non coerenti, necessitano di essere ricondotti agli elementi originari sia dal punto di vista architettonico e volumetrico che dei materiali e delle tecniche costruttive.

In esse si interviene, applicando gli articoli relativi alla conservazione e progettazione del patrimonio edilizio di cui al Titolo III della presente normativa, con criteri di omogeneità e di unitarietà.

Art. 25 Elementi di flessibilità e di vincolo del progetto sul patrimonio edilizio

Le tavole di progetto dal n° 12 a al n° 16 rappresentano gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio.

Le prescrizioni di progetto sono vincolanti.

Pertanto le indicazioni relative alle voci " *Nuovi impianti distributivi interni* " e " *Adeguamento impianti per servizi* " non sono vincolanti e assumono valore di progetto guida.



La progettazione esecutiva potrà presentare soluzioni progettuali diverse allegando la contestuale dimostrazione di congruità dell' intervento alle prescrizioni normative, in particolare con il rispetto delle norme relative ai parametri di intervento e alle tecniche costruttive.

Ai fini della formazione di programmi di intervento ai sensi dell'art. 12 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, per l'individuazione dei soggetti da ammettere ai benefici delle agevolazioni pubbliche per opere di recupero delle parti comuni degli immobili (recupero primario), il Comune individua zone omogenee con priorità per quelle che richiedono riqualificazione dei prospetti.

TITOLO IV PROCEDURE E MODI DI ATTUAZIONE

Art. 26 Attuazione degli interventi - Validità del Piano

Gli interventi consentiti dal P. di R. si attuano tramite autorizzazione o concessione, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti. 1)

La delimitazione di progetto delle Unità Edilizie deve essere realizzata contemporaneamente agli interventi necessari per la riorganizzazione distributiva, in particolare agli interventi di ristrutturazione edilizia.

La validità del presente Piano è di anni dieci dalla data di approvazione.

Gli interventi considerati urgenti per l'eliminazione del degrado edilizio devono essere attivati dai proprietari degli immobili entro tre anni dalla data di approvazione del Piano.

Art. 27 Rapporti con il Piano Commerciale

Nel comune di Zuccarello non trovano applicazione le norme della legge 11/6/1971 n° 426 e pertanto non esistono previsioni di Piano Commerciale.

Art. 28 Opere interne

La procedura semplificata di approvazione degli interventi prevista dall'art. 26 della legge n. 47/85 relativo alle opere interne non soggette a concessione o ad autorizzazione non prescinde dalla necessità di identificare con esattezza le categorie di intervento che si intendono effettuare.

Tali categorie devono essere esplicitamente richiamate nella relazione tecnica allegata alla dichiarazione del proprietario. In pratica, per soddisfare le caratteristiche individuate al primo comma del citato articolo 26, tale procedura è applicabile esclusivamente ai seguenti interventi, tra quelli previsti all'art. 16:

- a) Manutenzione ordinaria: tutti;
- b) Manutenzione straordinaria: limitatamente agli interventi: b 5, b 14, b 15, b 16 se riguardano solo opere murarie interne, b17, b.18, b.19.
- c) Restauro e Risanamento Conservativo limitatamente all'intervento c.1.
- d) Ristrutturazione edilizia: nessun intervento.

Tali opere si attuano nel rispetto delle indicazioni progettuali contenute nelle tavole di progetto e delle indicazioni contenute nella presente normativa.

Si richiamano in particolare le norme relative alle caratteristiche costruttive originarie (art. 14) e all'utilizzazione dei materiali tradizionali (art. 20).

→ 1)

Art. 29 Modalità di presentazione dei progetti edilizi

Ai fini del rilascio di autorizzazione o concessione edilizia²⁾ dovrà essere precisata la categoria di intervento che viene realizzata con esplicito riferimento alle categorie di cui all'art.16.

Ogni richiesta di intervento relativo a Manutenzione Straordinaria oppure Restauro e Risanamento Conservativo oppure Ristrutturazione Edilizia, deve essere corredata da:

- fotocopie degli elaborati di progetto del P. di R. riproducenti l'edificio interessato ;
- estratto della mappa catastale;
- adeguata documentazione fotografica dell'edificio e dei dettagli interessati dall'intervento;
- una dettagliata relazione che illustri gli interventi richiesti, come questi realizzino le prescrizioni del P. di R. e che definisca i materiali da introdurre e i colori da impiegare;

In aggiunta alla suddetta documentazione, per le richieste di interventi che in base al precedente art. 16 rientrano nelle categorie Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia o Manutenzione straordinaria, limitatamente agli interventi b 2, b 3, b 13, deve essere prodotta anche la seguente documentazione in scala 1:100 o 1:50, relativa allo stato di fatto, al progetto, al confronto con evidenziazione colorata delle demolizioni e delle costruzioni:

- Pianta di tutti i piani dell'immobile interessato dall'intervento, compresa la copertura con l'indicazione delle pendenze e dei materiali;
- Sezioni dell'immobile nei punti significativi per l'intervento, con evidenziazione del sistema strutturale dell'edificio e della copertura;
- Prospetti di tutti i fronti visibili da spazi pubblici e comunque dei fronti interessati dall'intervento.

In particolare per le richieste di interventi relativi al Restauro delle facciate degli edifici in presenza di decorazioni, marcapiani, riquadri, bassorilievi, affreschi e simili, tali elementi dovranno essere documentati con disegni colorati in scale adeguate (1:50 - 1:20) e/o con fotografie a colori atte a dimostrare lo stato di fatto prima dell'intervento.

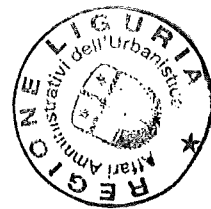
Tutti gli elaborati devono essere esaurientemente quotati e devono evidenziare i rapporti con gli edifici adiacenti.

Per gli interventi ricadenti nelle Opere interne di cui all'art. 25 delle presenti norme, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme del presente P. di R. e delle norme di sicurezza igienico-sanitarie vigenti.

Alla suddetta relazione deve essere allegata la seguente documentazione:

- fotocopie degli elaborati di progetto del P. di R. riproducenti l'edificio interessato;
- estratto della mappa catastale;
- adeguata documentazione fotografica dell'edificio e dei dettagli interessati dall'intervento;
- pianta in scala 1:100 dell'alloggio con indicazione degli interventi previsti, per gli interventi, b 19, c 1.

Un'iniziativa edilizia che comporti opere interne e opere esterne non può essere oggetto di separate procedure di approvazione; deve invece essere compresa interamente nel progetto sottoposto ad autorizzazione o concessione.



Art. 30 Ultimazione opere edilizie

Le opere edilizie oggetto di autorizzazione o concessione devono essere realizzate, nei tempi di legge, in tutti gli aspetti qualitativi occorrenti, con particolare riferimento alle finiture esterne degli edifici e alle sistemazioni delle aree di pertinenza.