

Comune di Piazza al Serchio

Provincia di Lucca

VARIANTE al Piano di recupero del centro storico di Piazza Bassa
approvato con delibera del Consiglio Comunale n°29 del 24 settembre 1998

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - Disposizioni Generali

art. 1 Finalità del piano di recupero

Il presente piano di recupero ha come finalità la predisposizione di una strumentazione urbanistica attuativa volta al recupero e alla conservazione morfologica ed ambientale dei centri storici minori, la salvaguardia del tessuto urbanistico originario e dei singoli episodi edilizi.

Il recupero oltre a costituire un elemento di carattere culturale, vuole rappresentare un intervento di miglioramento delle condizioni abitative, una razionalizzazione dell'uso degli spazi pubblici, un adeguamento dei servizi e delle infrastrutture, al fine di una valorizzazione del patrimonio edilizio esistente sia sotto il profilo economico che di un uso corretto della residenza quale incentivo alla permanenza della popolazione nei centri storici minori.

Il piano di recupero è stato redatto ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e delle leggi regionali 21 maggio 1980 n. 59 , 7 maggio 1985 n. 57 e 16 gennaio 1995 n.5.

Art. 2 Individuazione dell'area oggetto del p.d.r

Il presente P.d.R. interessa la porzione del capoluogo denominata "Piazza Bassa" è limitato alla parte di edificato classificata come zona omogenea A "Centro Storico" dal vigente strumento urbanistico.

Art. 3 Interventi previsti da Piano di Recupero

Il presente piano di recupero, nell'ambito delle finalità di cui all'articolo 1:

- determina i criteri generali per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica;
 - stabilisce le nuove destinazioni d'uso ammissibili;
 - prescrive norme tecniche particolari per gli interventi sugli edifici;
- stabilisce le modalità per gli interventi previsti e/o ammessi;

Art. 4 Elaborati del Piano di Recupero

Il presente P.d.R. si compone dei seguenti elaborati:

- **TAV. N.º1 STATO ATTUALE** -
 - estratto planimetria catastale 1:1000
 - estratto P.R.G.C. 1:2000
 - destinazioni d'uso 1:500
 - stato di conservazione 1:500
 - grado di testimonianza 1:500
- **TAV. N.º2 PROGETTO** -
 - destinazioni ammissibili 1:500,
 - interventi ammissibili 1:500
 - stato finale 1:200
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **RELAZIONE, PIANO ECONOMICO/FINANZIARIO**
- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- **INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE**

Titolo II - Attuazione del Piano di Recupero

Art. 5 Soggetti individuati per l'attuazione del P.d.R.

All'attuazione del P.d.R. provvede il Comune :

- Per gli interventi di adeguamento delle urbanizzazioni.
- Per gli interventi che esso intende eseguire per il recupero del patrimonio edilizio esistente degli enti

pubblici e/o dei beni acquisiti.

- Per gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico.

All'attuazione degli interventi che non competono al Comune provvederanno i proprietari degli immobili e delle aree, singoli o riuniti in consorzio, a questi il Comune potrà affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' fatto obbligo agli operatori assegnatari di finanziamenti di cui all'art. 6 della L.R. 7 maggio 1985 n. 57 di sottoscrivere apposita convenzione ai sensi dell'art. 8 della citata legge.

Art. 6 Categorie di interventi

Per gli edifici ubicati all'interno della perimetrazione di cui all'art. 2 delle presenti norme sono consentite le seguenti categorie di interventi:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia D1**

interventi questi già ammessi anche in assenza di Piano di Recupero; è possibile inoltre la **ristrutturazione edilizia D2 e D3** nelle forme e con le modalità specificate nel successivo art. 12 della presente normativa e nei casi specificati negli elaborati di progetto.

Art. 7 Modalità e procedure di attuazione del Piano di Recupero.

L'attuazione del P.d.R. avviene mediante intervento edilizio diretto subordinato al rilascio di:

- comunicazione relativa ad opere di manutenzione ordinaria;
- autorizzazione o **S.C.I.A. denuncia di inizio attività** per i lavori di straordinaria manutenzione per ogni singola unità immobiliare o parte di essa;
- **permesso a costruire concessione edilizia** per gli altri interventi per ogni singola unità immobiliare o parte di essa.

Il rilascio del **permesso a costruire** della **concessione** relativa ai vari interventi è subordinata al pagamento degli oneri di cui alla L. 10/1977 e successive modificazioni, quando questi siano previsti.

La documentazione essenziale che deve costituire il progetto per il rilascio del titolo necessario per l'esecuzione dei lavori viene di seguito specificata:

Comunicazione relativa ad opere di manutenzione ordinaria

- prima dell'inizio dei lavori dovrà esserne data comunicazione al Sindaco specificando il tipo e l'entità dei lavori, e descrivendo mediante relazione illustrativa integrata da documentazione fotografica, le caratteristiche degli elementi dell'edificio oggetto dell'intervento, al momento della richiesta stessa, nonché una dichiarazione di conformità a quanto previsto dal presente P.d.R. con allegati
- Estratto di mappa catastale con indicata l'ubicazione dell'immobile;
- Estratto del presente P.d.R.

Per le istanze relative ad autorizzazioni e **permessi a costruire concessioni o comunicazioni di inizio attività:**

Stato Attuale

- Estratto di mappa catastale con indicata l'ubicazione dell'immobile;
- Estratto del presente P.d.R.
- Pianta dei vari livelli nelle quali sarà evidenziata l'orditura principale dei solai, i materiali della pavimentazione, le destinazioni d'uso dei singoli vani;
- Sezioni quotate nelle quali sarà evidenziata la tipologia delle murature e il loro spessore, la tipologia delle strutture orizzontali e delle coperture, con le relative quote riferite al piano stradale o di campagna più vicino.
- Prospetti nei quali sarà evidenziata la natura dei materiali e delle tecniche esecutive, l'ubicazione e l'andamento di eventuali lesioni, aperture tamponate elementi decorativi e qualsiasi ricorso storico;
- Relazione tecnica che dovrà contenere un'accurata trattazione sui seguenti temi:
 - caratteristiche tipologiche e dimensionali del fabbricato;
 - notizie storiche con osservazioni relative all'evoluzione dell'organismo edilizio;
 - descrizione delle murature: materiali, stato di conservazione e qualità della malta, descrizione di eventuali dissesti;
 - descrizione del sistema delle fondazioni con (ove occorra) indicazioni geognostiche effettuate;
 - descrizione degli orizzontamenti e della copertura con particolare riferimento ai materiali, alle tecniche, allo stato di conservazione;
 - analisi dell'utenza, delle destinazioni d'uso, della dotazione dei servizi;
 - descrizione degli eventuali spazi esterni e degli annessi di pertinenza all'abitazione con indicazione di eventuali specificità di carattere vegetazionale.

- Documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni comprese le aree di pertinenza.

Progetto

- Piante dei vari livelli nelle quali sarà indicata la destinazione d'uso, il tipo di pavimentazione e lo stato delle modifiche;
- Sezioni quotate e stato delle modifiche per gli interventi sulle murature e sugli orizzontamenti;
- Prospetti e stato delle modifiche (in caso di variazione alle facciate);
- Particolari costruttivi e decorativi (gronda, infissi, ecc)
- Relazione tecnica in cui si descrive il progetto con particolare riferimento alle finalità dell'intervento (adeguamento igienico - funzionale, cambio di destinazione d'uso, ecc.) alle tecniche e ai materiali da impiegarsi nelle opere strutturali, agli impianti, alle opere di rifinitura interna ed esterna con specifica dei materiali da costruzione impiegati e delle tecniche di intervento;
- Elaborati in scala adeguata di eventuali opere di sistemazioni esterne e di manufatti esterni (forni, fontane, ecc.).

Elaborati richiesti da organismi specifici contemplati dalla normativa generale vigente al momento (USL, Genio Civile ecc.)

Gli elaborati dovranno essere redatti in scala appropriata e contenere tutte le informazioni per consentire una completa ed esaustiva lettura dell'intervento proposto (1:100, 1:50 e in scale minori per i particolari costruttivi e decorativi).

Per la specificità dell'intervento e per le peculiarità disciplinari connesse alla problematica del recupero di edifici nei centri storici si individuano nell'architetto e nell'ingegnere, nei limiti delle loro competenze specifiche, le figure professionali più indicate alla stesura dei progetti.

Gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico, di cui al punto C/9 del D.M. 16/1/96, su edifici compresi nel piano di recupero, non dovranno alterare i caratteri architettonici dell'edificio con particolare riferimento agli aspetti formali esterni.

Di norma, gli orizzontamenti in struttura lignea (solai di piano e di copertura) dovranno essere recuperati, qualora dovessero essere sostituiti dovranno essere realizzati con struttura principale in travi e secondaria in correnti in legno, o scempiato di tavole o mezzane nel caso di correnti, **la prescrizione diventa obbligatoria ogni qual volta indicato dalle prescrizioni previste nel dettaglio riferito ad ogni singolo edificio e per gli edifici classificati nel presente P.d.R. con grado di testimonianza storico - architettonico - ambientale buono**, auspicabile per quelli classificate mediocri, **assumendo le norme del presente P.d.R. come certificazione di "PARTICOLARI ESIGENZE ARCHITETTONICHE" (in applicazione di quanto previsto al punto C.9.8.2./C.9.8.5. del D.M. 19 Gennaio 1996 "NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA")**, questo vale anche per le scale in muratura non portante (punto C.9.8.3. D.M. 19/01/96)

Titolo III Destinazioni d'uso, prescrizioni generali e modalità di intervento.

Art. 8 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste per gli edifici oggetto del presente P.d.R., in quanto compresi all'interno delle zone classificate Centro Storico dal vigente strumento urbanistico, sono prevalentemente a carattere residenziale (residenza permanente e residenza secondaria) con servizi di complemento alla residenza, strutture a carattere commerciale ed artigianale di modesta entità, turistico - ricettivo, pubblici servizi, luoghi di culto, attrezzature per lo sport, il tempo libero, aree verdi, pubbliche e/o private.

Gli elaborati di progetto prevedono per ogni singolo edificio le destinazioni d'uso compatibili e ne danno le relative prescrizioni.

Anche se non esplicitamente previsto, limitatamente ai locali posti al piano stradale, è consentito il cambio di destinazione a carattere commerciale o artigianale, a pubblici esercizi, attività ricreative di modesta entità, quali servizi di complemento alla residenza.

Il cambio di destinazione d'uso è di norma consentito in quei casi in cui questo sia ritenuto compatibile con le caratteristiche intrinseche e formali dell'edificio o quando quest'ultimo non fosse parte organica e inscindibile di un complesso edilizio; le indicazioni relative ai singoli edifici sono riportate negli elaborati grafici.

Le unità residenziali, in presenza di comprovate necessità e su valutazione specifica della Commissione Edilizia, in deroga a normative e regolamenti vigenti, potranno avere le seguenti caratteristiche minime:

- superficie utile abitabile minima mq 35,
- altezza interna minima per i locali abitabili ml. 2,30,
- altezza interna minima per i locali accessori (bagni, disimpegni, ripostigli, cantine ecc.) ml. 2,00,

- rapporto di illuminazione 1/12,
- Dimensioni minime dei vani:
- camera singola: mq 7
 - camera doppia: mq 11
 - cucina : mq 6
 - bagno: mq 2,5
 - soggiorno, tinello: mq 10.

Ove dimostrata l'impossibilit  di rispettare quanto previsto dalla L.13/89 "superamento delle barriere architettoniche" gli interventi, **limitatamente agli edifici classificati con grado di testimonianza buono e medio** potranno andare in deroga a quanto previsto dalla sopra citata L.13/89 dietro esplicita e motivata richiesta e con esplicita autorizzazione.

Per i locali ad uso servizi igienici, laddove non fosse possibile realizzare l'aerazione naturale,   consentita l'installazione di idoneo impianto per il ricambio dell'aria in grado di garantire perlomeno cinque ricambi ogni ora.

L'abitabilit  dei locali sottotetto   consentita quando presenta le seguenti caratteristiche minime: h utile min. = ml. 1,50, h utile media = ml. 2,30.

  fatto divieto, ove non specificato diversamente, di variare le quote di imposta e l'inclinazione delle falde del tetto.

Gli edifici per cui   prevista la destinazione di servizi alla residenza dovranno di norma avere usi complementari (ripostiglio, lavanderia, cantina, dispensa ecc.), quando questi siano ad essa aderenti e strettamente correlati potranno ospitare anche funzioni specifiche della residenza stessa (cucina, bagno, camera, ecc) non autonomamente ma in rapporto con l'unit  immobiliare originaria.

  consentito l'accorpamento di unit  immobiliari.

Per gli edifici classificati nel presente P.d.R. con grado di testimonianza storica -architettonica - ambientale "buono"   vietato il frazionamento; per gli altri edifici   eccezionalmente consentito su valutazione specifica della Commissione Edilizia, **le unit  immobiliari derivanti non potranno avere superficie utile inferiore a mq 80.**

Art. 9 Prescrizioni generali per gli interventi di recupero degli edifici.

Per gli edifici compresi nella perimetrazione del presente P.d.R. si prescrive il mantenimento e la valorizzazione delle peculiarit  tipologiche e formali originarie dell'intero organismo edilizio, con particolare attenzione agli interventi che comportano modifiche alla configurazione e alle finiture esterne.

Salvo diverse prescrizioni specifiche, indicate negli elaborati di progetto, gli interventi dovranno uniformarsi alle seguenti indicazioni di carattere generale:

• Struttura e manto di copertura

Di tipo della tradizione locale sia per quanto riguarda la forma, la pendenza e i materiali da costruzione.

Il manto sar  in coppi, la gronda sar  sempre in legno con mensole, sottomensole (se presenti) e tavolato di legno verniciato al naturale, la misura dell'aggetto dovr  rimanere inalterata.

  fatto divieto di variare le quote e l' inclinazione delle falde del tetto.

L'eventuale cordolo perimetrale in c.a. dovr  essere ricavato all'interno dello spessore della muratura e pertanto non lasciato in vista.

  escluso l'uso di materiali sintetici (eternit, onduline, etc.) o di lastre metalliche per coperture in vista.

• parati murari esterni

Nel caso di presenza di intonaci di comprovata origine storica questi verranno realizzati con malta di calce o malta bastarda con finitura di tipo civile ; dove l'inserimento in un particolare contesto storico architettonico lo richieda verranno lasciati in vista porzioni di muratura in pietra o precedenti andamenti strutturali in laterizio o in pietra (archi, portali, architravi, ecc.) esplicitativi dell'evoluzione dell'organismo edilizio nel corso del tempo.

Gli interventi dovranno salvaguardare e valorizzare eventuali elementi caratteristici di finitura quali decorazioni, stemmi, epigrafi, ecc.

  escluso l'uso di intonaci sintetici, o in malta di cemento bianco o simili sia di tecniche di lavorazione particolari (al rustico) o non tradizionali (a buccia d'arancio, graffiati, a gocce).

Nel caso di parati murari a faccia vista questi dovranno essere mantenuti o ripristinati se precedentemente intonacati; i giunti fra le pietre dovranno essere stuccati con malta bastarda, e successivamente stilati e puliti.

Poich  estranei alla tradizione locale sono vietati i parati a faccia vista di mattoni.

• coloriture esterne

Dove esistenti dovranno essere ripristinate con l'impiego di colori a calce o a tempera nelle tonalit  di colore previste dal regolamento edilizio e comunque in sintonia con quelle degli edifici circostanti.

• aperture esterne

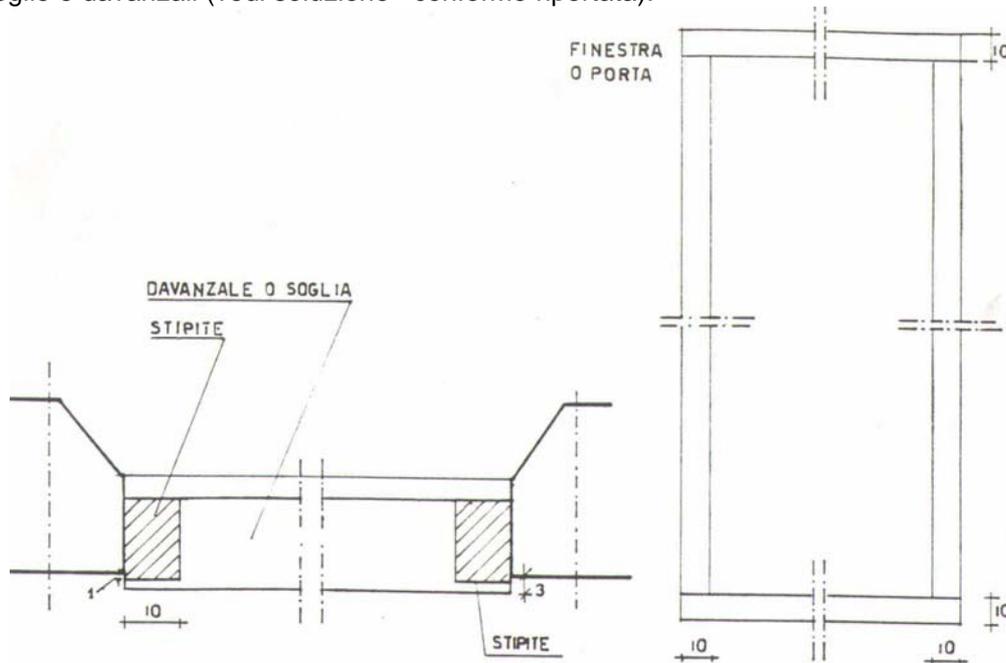
Nelle forme e dimensioni esistenti mantenendo, quanto più possibile, i rapporti dimensionali originari.

L' eventuale apertura di vani porta o finestra è consentito solo per comprovate esigenze nel quadro di una riconsiderazione omogenea ed organica dell'insieme architettonico.

Sono esclusi interventi di ampliamento del vano di porte e finestre che alterino la composizione originaria della facciata dell'edificio.

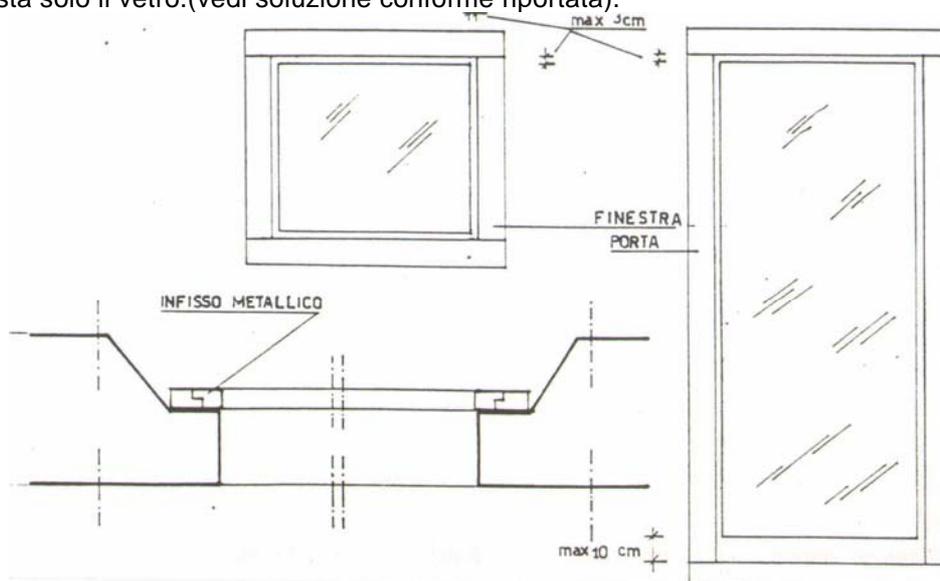
Limitatamente ai casi indicati negli elaborati di progetto, nuove aperture saranno oggetto di specifica valutazione da parte della Commissione Edilizia in relazione ai caratteri dell'edificio e della composizione dei prospetti.

Soglie e davanzali saranno intonacati o in pietra arenaria locale di forma geometrica regolare e dimensioni di cm 10 di spessore con profondità pari a quella risultante fra il filo esterno della muratura e l'infisso, dovranno essere montati con un aggetto massimo dal paramento esterno di cm. 1 per gli stipiti e cm 3 per soglie e davanzali (vedi soluzione conforme riportata).



• infissi esterni

Dovranno essere in legno sia in colore naturale che, secondo la tradizione, verniciati color grigio chiaro satinato, eccezionalmente e con opportuna e motivata scelta architettonica, da sottoporre alla valutazione della Commissione edilizia, è consentito l'uso di infissi metallici di colore grigio scuro o nero con specchiatura ad un' unica anta, telaio e controtelaio inseriti nello spessore degli stipiti in modo tale da lasciare in vista solo il vetro.(vedi soluzione conforme riportata).



Le porte in legno saranno con modanature e specchiature o a doghe continue orizzontali (con l'esclusione di finiture tipo perlinato), se presenti verranno mantenute le rostre sopra luce.

Le finestre avranno il sistema di oscuramento realizzato mediante scuretti interni in legno o persiane esterne anch'esse in legno verniciate nei colori tradizionali (verde o marrone).

Sono esclusi persiane metalliche, persiane avvolgibili, tende alla veneziana, sportelloni.

- **balconi e terrazzi**

Sono vietati nuovi balconi e terrazzi.

- **docce e pluviali**

Da realizzarsi in rame con esclusione di lamiere zincate o materiali plastici.

- **comignoli, canne fumarie e di ventilazione, colonne di scarico.**

I comignoli dovranno essere di forme e materiali tradizionali; le canalizzazioni dovranno essere incassate e mai in vista rispetto alle facciate esterne prospicienti o visibili da spazi pubblici.

- **scannafossi e vespai.**

E' consentita la realizzazione di scannafossi (con larghezza netta non superiore a ml. 0.80) e vespai per l'isolamento dei vani interrati o seminterrati dall'umidità.

- **insegne**

Le insegne di eventuali attività commerciali presenti all'interno dei centri storici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, (metallo, legno, pietra, ecc.); non sono ammesse insegne a bandiera.

- **eliminazione delle superfetazioni**

E' prescritta l'eliminazione di tutti quegli elementi (gabinetti a sbalzo o in aderenza, tettoie, recinzioni, volumi accessori, etc.) che non siano omogeneamente integrate con l'organismo edilizio originario, in particolare quegli interventi che ne compromettano le caratteristiche tipologiche (tamponature di loggiati o di archi, ecc.).

Art. 10 Prescrizioni generali per gli interventi di recupero delle aree inedificate

private.

VPr-AIPr

Gli spazi privati non edificati all'interno del centro storico, salvo diversa indicazione pianificatoria, conservano la loro destinazione originaria; per queste aree è previsto il vincolo di inedificabilità, eccezionalmente, con opportuna e motivata scelta architettonica da sottoporre a specifica valutazione della Commissione Edilizia, e' consentita la realizzazione di costruzioni di tipo **esclusivamente precario** in legno solo per gazebo, pergolati e tettoie.

Gli spazi pavimentati in lastre di pietra o in acciottolato (aie, slarghi, vialetti, etc.) dovranno essere mantenuti nella loro conformazione originaria; eventuali nuove realizzazioni dovranno presentare materiali e tecniche costruttive tradizionali presenti in loco.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in materiale tradizionale: muratura di pietrame, siepi, inferriate in metallo verniciato in colore nero brunito di semplice disegno, trassate di legno verniciato al naturale.

E' prescritto il mantenimento delle specie arboree tradizionali presenti; nel caso di reintegro o messa a dimora di nuove si consiglia la scelta di essenze tipiche della tradizione locale avendo cura di scegliere quelle di sicuro attecchimento il cui apparato radicale non possa compromettere la stabilità dei manufatti vicini.

E' vietata l'installazione di depositi monofamiliari **esterni** di g.p.l., per una fascia di ml 100 intorno al centro storico, mentre e' consentita per depositi completamente interrati che non vadano ad alterare lo stato esterno dei luoghi; è consentita, inoltre, la realizzazione di un impianto di deposito e distribuzione a carattere collettivo, da assoggettare ad apposita convenzione con il Comune, da collocarsi in un sito opportunamente individuato e previo messa in opera di idonei accorgimenti o barriere per ridurre l'impatto visivo.

Art. 11 Prescrizioni generali per gli interventi di recupero delle aree inedificate

pubbliche, verde pubblico, attrezzature collettive.

V.P.-A.I.P.

Gli spazi pubblici non edificati all'interno dei centri storici, salvo diversa indicazione pianificatoria, conservano la loro destinazione originaria.

Come prescrizione di carattere generale si sottolinea l'importanza di mantenere tutti gli elementi tipologici presenti della pavimentazione stradale antica (lastricato o acciottolato di pietra), eventuali cordolature e/o opere d'arte, elementi di arredo urbano (lampioni artistici, fontane, abbeveratoi, pozzi, ecc.), e testimonianze di religiosità popolare (maestane, tabernacoli, cappelle votive, ecc.).

Qualora precedenti interventi avessero alterato le caratteristiche originarie di tali elementi se ne prescrive il ripristino nei modi e nelle forme originari o comunque compatibili con i caratteri del centro storico.

E' consentito dotare tali aree di attrezzature ad uso collettivo (arredo urbano) che ne facilitino la fruibilità e siano di stimolo alla socialità andando a rappresentare un polo di aggregazione sociale.

Potranno, pertanto, essere attrezzate con panchine, fioriere, attrezzature per giochi e svago ecc., tali spazi, compatibilmente con le normative specifiche in materia, potranno essere utilizzate per feste paesane, sagre e manifestazioni in genere.

L'area individuata come "ATTREZZATURE COLLETTIVE" dovrà essere bonificata (trattasi di un'area su cui sorgevano alcuni edifici distrutti dal terremoto del 1920 e attualmente ancora ingombra di macerie e degradata) con il recupero sia dei materiali (pietre da costruzione, portali, stipiti, gradini in pietra e quant'altro possa rappresentare una testimonianza degli edifici preesistenti) che di eventuali parti di edifici, lastricati, viabilità ecc. preesistenti.

L'area di cui sopra, una volta bonificata, verrà attrezzata a verde pubblico, con le modalità di cui ai paragrafi precedenti, e, ove lo ritenga opportuno, l'Amm.ne Comunale potrà realizzarvi una costruzione destinata ad uso collettivo previa la redazione di un progetto che riguardi l'intera superficie.

Per quanto riguarda le essenze arboree valgono le prescrizioni di cui al precedente articolo 10.

Al fine di salvaguardare l'immagine complessiva del centro storico per ogni intervento pubblico legato alle infrastrutture e ai servizi dovrà essere predisposto uno schema di verifica delle soluzioni proposte con le finalità generali di recupero e salvaguardia proposte dal piano; in particolare relativamente alla predisposizione di nuove pavimentazioni stradali, alla collocazione di elementi di arredo urbano (illuminazione pubblica, panchine ed attrezzature per il gioco dei bimbi, cabine telefoniche, cassonetti per la raccolta dei rifiuti, etc.) , alla messa in opera delle reti dei servizi (energia elettrica, telefono, adduzione gas); questi ultimi, salvo in casi di dimostrata impossibilità, non dovranno essere lasciati a vista.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche del centro storico, la viabilità interna è da considerare prevalentemente pedonale.

Art. 12 Modalità d'intervento

Le finalità di cui all' art. 1 del presente P.d.R. si attuano sugli immobili e sulle aree di pertinenza mediante le categorie di interventi, come definite dalla legge 5/8/1978 n. 457 e dalla legge regionale 21/5/1980 n. 59, di seguito riportate:

A) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Trattasi di interventi volti alla conservazione dell'immobile stesso mediante interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'edificio e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici .

Sono ammessi i seguenti interventi purchè nel rispetto delle norme e prescrizioni del presente P.d.R. nonché delle caratteristiche, dei materiali e dei colori esistenti:

- rifacimento parziale o totale di intonaci e coloriture interne ed esterne
- manutenzione o sostituzione di infissi interni ed esterni
- rinnovamento o manutenzione delle pavimentazioni o sistemazioni esterne
- rifacimento o manutenzione di pavimenti o rivestimenti interni ed esterni
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura

Quando non comportino esecuzione di opere murarie, sono ammessi anche i seguenti lavori:

- rifacimento e installazione di materiale isolante
- rifacimento e installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento
- rifacimento di impianti igienico sanitari
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico
- riparazione o sostituzione di recinzioni o sistemazioni esterne.

Per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria sopra citati, consentiti su tutti gli edifici, è necessario prima dell'inizio dei lavori, espletare quanto previsto dall'art. 7 delle presenti norme.

E' prescritto il mantenimento e la valorizzazione di eventuali elementi decorativi e architettonici esistenti o che possano venire in luce durante l'esecuzione dei lavori.

B) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Trattasi di interventi che comportano opere necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici , nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali nè al carattere architettonico dell'immobile.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando queste siano eseguite

con materiali, caratteri, o colori **diversi da quelli esistenti**:

- rifacimento di infissi esterni
- rifacimento della sistemazione esterna
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni
- rifacimento del manto di copertura.

Per tutti gli interventi ricordati vale la prescrizione che la soluzione adottata risulti compatibile con i caratteri generali dell'edificio e nei modi e nelle forme indicate all'art. 9 dalla presente normativa.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli di manutenzione ordinaria **che comportino l'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 di ascensore o montacarichi
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico
- rifacimento di impianto igienico sanitario

Sono comunque interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia, da espletare secondo quanto previsto all'art.7 delle presenti norme, fatti salvi quelli per cui la normativa generale in vigore al momento preveda altre modalità (comunicazione asseverata da un tecnico, comunicazione di inizio di attività ecc.).

C) INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi formali tipologici e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso compatibili con essi.

Gli interventi prevedono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la riorganizzazione delle singole unità immobiliari con modifiche agli elementi verticali e strutturali, il consolidamento, il ripristino e il rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

E' possibile la ricostruzione filologica degli edifici a carattere monumentale, attraverso documentazione storica, di parti di questi crollate o demolite.

Per gli edifici che non presentino particolari pregi architettonici e comunque privi di documentazione storica adeguata, è possibile effettuare un intervento di ripristino filologico, con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti norme.

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario

Per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 1089/1939 sono possibili solo interventi di risanamento e restauro conservativo.

Gli interventi di risanamento e restauro conservativo sono soggetti a rilascio della concessione edilizia salvo approvazione dalla competente Soprintendenza ai Monumenti quando si tratti di edifici vincolati ai sensi della citata legge 1089/1939.

D) INTERVENTI DI 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 sono consentiti a condizione che non pregiudichino in maniera sostanziale la conservazione delle caratteristiche architettoniche e degli elementi decorativi esistenti quali eliminazione di volte o soffitti decorati, soppressione di scale monumentali, di vani porta e finestre che trasformino la composizione esterna delle facciate, ecc., per tali elementi è previsto il mantenimento e la messa in opera di interventi di restauro e salvaguardia.

Eventuali aumenti di volume e/o di superficie vengono consentiti quando previsti esplicitamente, caso per caso, negli elaborati di progetto allegati alle presenti norme.

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 e su suddividono nelle seguenti categorie:

D1 - opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

D2 - opere che, anche in deroga agli artt. 7,8,9, del D.M. 2/4/1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche che incidano anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.
- riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre.

D3 - opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell' involucro edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al rilascio del **permesso a costruire** della Concessione edilizia.

Art. 13 - Prescrizioni e indicazioni specifiche per singoli edifici.

Le seguenti prescrizioni e indicazioni sono riferite ad alcuni edifici, sono integrative di quelle generali contenute nelle presenti N.T.A. e prevalgono su di esse:

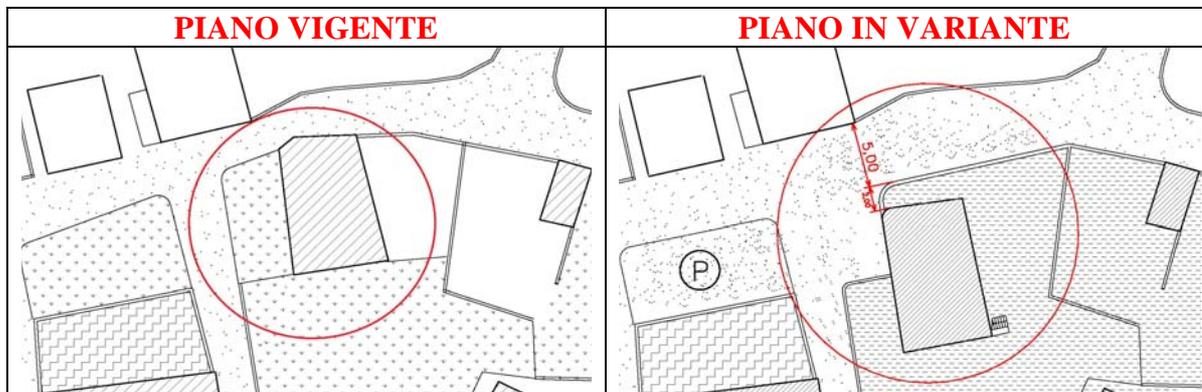
N°	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
3	<u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D2</u> si prescrive il restauro del prospetto principale che si affaccia sull'aia lasciando invariate sia le aperture che la forma, le dimensioni e la pendenza delle falde del tetto, e' possibile alzare il livello della copertura ad una falda del piccolo manufatto, posto a sinistra del prospetto principale, fino alla quota posta al di sotto della falda esistente del fabbricato principale cosi' da rimanere in ogni caso distinte, la falda rialzata dovra' avere le forme, i materiali, l'aggetto di gronda ed il manto di copertura uguali al fabbricato principale. Sara' possibile variare la quota dei solai di piano (esclusa la copertura) che dovranno essere realizzati in legno.
5	<u>RESTAURO</u> limitatamente al prospetto principale che si affaccia sulla strada carrabile, al sottopasso ed al tetto, per l'interno ed il prospetto retrostante il principale si puo' arrivare ad un intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3 . Sul retro si prescrive l'eliminazione (anche mediante incasso o mascheratura da concordare con la C.E.C.) della canna fumaria e delle tubazioni di scarico, gli infissi in alluminio dovranno essere sostituiti con altri in legno, le riquadrature delle aperture (attualmente in marmo) dovranno essere sostituite con altre in pietra o realizzate in intonaco.
6-7	<u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3</u> Si prescrive l'eliminazione delle tettoie retrostanti o la loro sostituzione con altre da realizzarsi in legno con manto di copertura in coppi.
9	<u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3</u> Si prescrive la regolarizzazione della copertura con gronda in legno avente sporgenza non superiore a 50 cm. con manto di copertura in coppi, nonche' la finitura esterna in intonaco a civile.
13	<u>RESTAURO</u> Si prescrive la sostituzione della muratura esterna realizzata in blocchi di tufo con altra in pietra a faccia vista, l'infisso della porta di ingresso (edif. 13) ove non fosse possibile restaurare dovra' essere realizzato con forme, dimensioni, materiali, decorazione ecc. uguali all'esistente. I solai di piano e di copertura, ove non fosse possibile recuperarli, dovranno essere rifatti, senza cambiamento di quota, in struttura lignea. E' consentita la ricostruzione delle porzioni di fabbricato preesistenti prospiciente la strada e identificati con i n°13/a e 13/b a condizione che essa sia ampliamento dell'esistente e pertanto ad esso sia strettamente correlata e funzionale escludendo la possibilita' che possa avere entita' autonoma e con le seguenti prescrizioni : <ul style="list-style-type: none"> • il perimetro dovra' insistere su quello preesistente ancora leggibile, • i muri esterni dovranno essere costruiti in pietra locale a faccia vista, • la gronda, gli infissi, i solai sia di copertura che di piano dovranno essere realizzati in legno, • l'altezza del manufatto sara' determinata dal punto di unione della linea normale proseguimento della falda esistente con la linea del muro perimetrale da edificare. • le gronde dovranno sia per forme che dimensioni essere uguali a quelle esistenti sul fabbricato di cui l'intervento e' ampliamento,

	<ul style="list-style-type: none"> le aperture esterne dovranno avere forma e dimensioni simili a quelle esistenti e dovranno, in ogni caso, essere concordate con la C.E.C. <p>I solai di piano e di copertura dovranno essere realizzati in struttura lignea.</p>
14	<p style="text-align: center;"><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D2</u></p> <p>I solai di piano e di copertura, ove non fosse possibile recuperarli, dovranno essere rifatti, senza cambiamento di quota, in struttura lignea.</p> <p>E' consentita la ricostruzione della porzione di fabbricato posta sul retro dell'edificio identificata con il n°14/a a condizione che essa sia ampliamento dell'esistente e pertanto ad esso strettamente correlata e funzionale escludendo la possibilita' che possa avere entita' autonoma e con le seguenti prescrizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> il perimetro dovra' insistere su quello preesistente ancora leggibile, i muri esterni dovranno essere costruiti in pietra locale a faccia vista, la gronda, gli infissi, i solai sia di copertura che di piano dovranno essere realizzati in legno, l'altezza del manufatto sara' determinata dal punto di incontro tra la linea normale proseguimento della falda esistente con la linea del muro perimetrale da edificare. le gronde dovranno sia per forme che dimensioni essere uguali a quelle esistenti sul fabbricato di cui l'intervento e' ampliamento, le aperture esterne dovranno avere forma e dimensioni simili a quelle esistenti e dovranno, in ogni caso, essere concordate con la C.E.C.
15	<p style="text-align: center;"><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1</u></p> <p>E' consentita la realizzazione di un collegamento interno tra i piani e il cambiamento di quota dei solai di piano ma non della copertura che in ogni caso dovranno essere realizzati con struttura lignea, le aperture esistenti dovranno essere lasciate invariate mentre e' consentita la realizzazione di nuove aperture (da concordare con la C.E.C), strettamente necessarie per la trasformazione del manufatto in abitazione, solo sul prospetto prospiciente l'aia.</p>
17	<p style="text-align: center;"><u>(NORME VIGENTI) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI</u></p> <p>Si prescrive che gli interventi sulle facciate e sulla copertura debbano attenersi al RESTAURO (gronde e solai di copertura in legno, manto di copertura in coppi, murature a faccia vista ecc.) le aperture esistenti dovranno essere lasciate invariate mentre e' consentita la realizzazione di nuove aperture (da concordare con la C.E.C), strettamente necessarie per la trasformazione del manufatto in abitazione, solo sul prospetto prospiciente l'aia. E' consentita la realizzazione di un collegamento interno tra i piani e il cambiamento di quota dei solai di piano ma non della copertura che in ogni caso dovranno essere realizzati con struttura lignea</p> <p style="text-align: center;"><u>(VARIANTE) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div>



Il fabbricato potrà essere demolito con il recupero dei materiali riutilizzabili (pietre delle murature, riquadri in pietra delle aperture, travi in legno ecc) e ricostruito.

L'ubicazione dell'edificio da ricostruire nelle immediate vicinanze dell'esistente, è indicata negli elaborati grafici allegati specificando che l'esterno del muro del lato lungo prospiciente la strada dovrà essere sull'attuale confine, o sua proiezione, catastale, la quota di ml. 2,00 si intende come distanza minima del fabbricato dal confine sul lato corto prospiciente la strada.

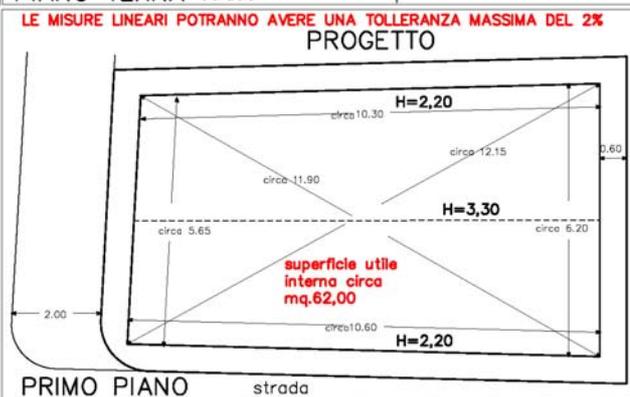
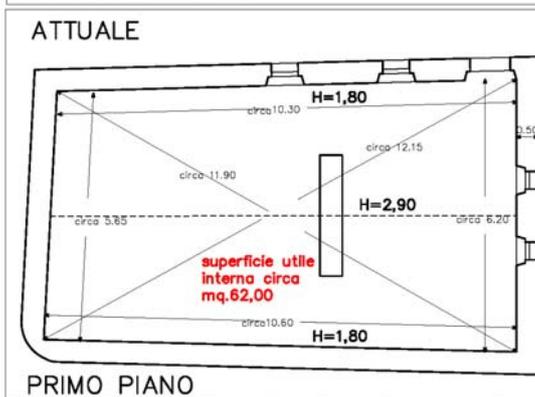
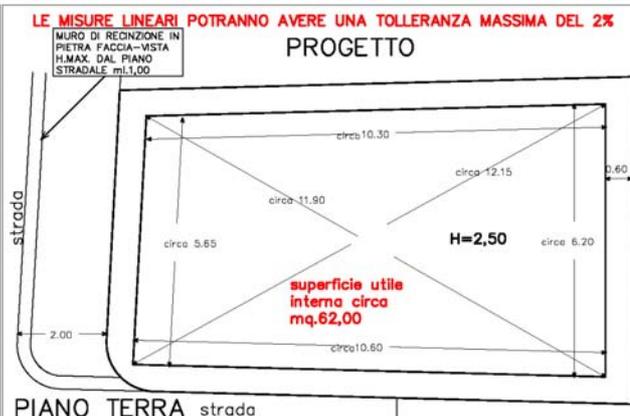
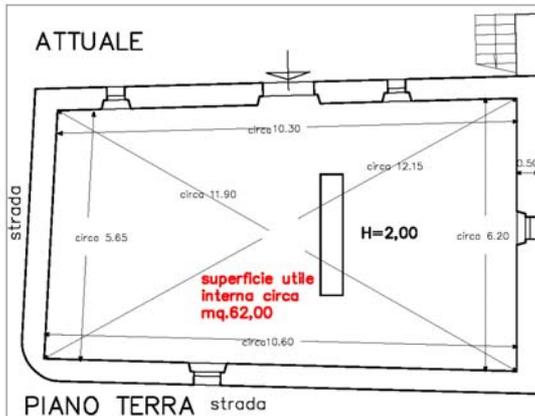


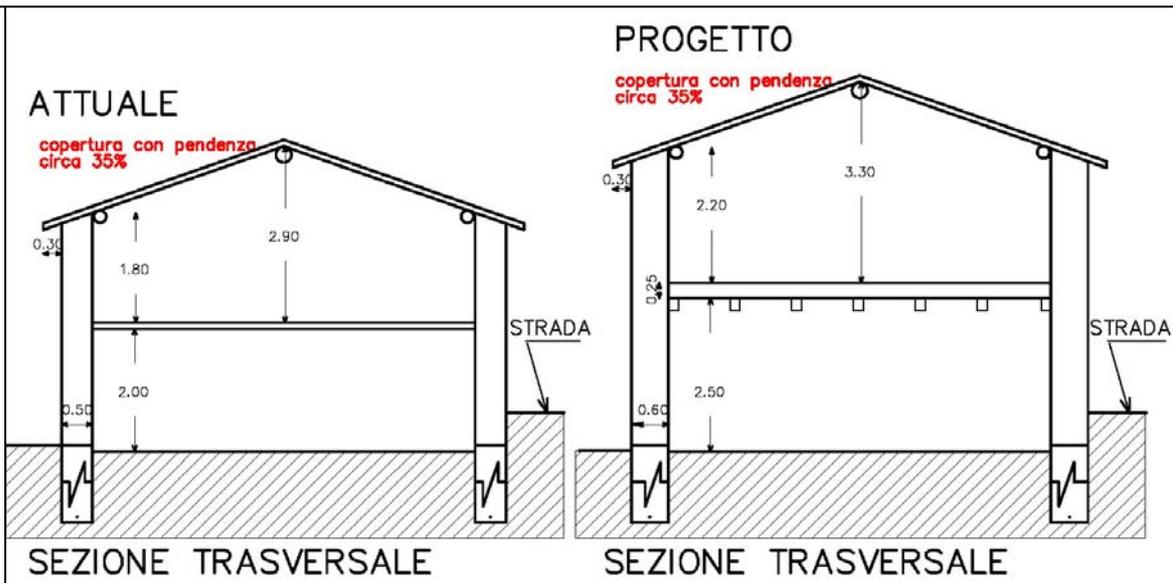
Il nuovo fabbricato dovrà essere conforme a quanto di seguito :

- la conformazione del perimetro esterno dovrà essere uguale all'attuale così come risulta dal rilievo dello stato attuale allegato
- la superficie netta interna compresa all'interno dei muri perimetrali esterni dovrà essere uguale all'attuale così come risulta dal rilievo dello stato attuale allegato con una tolleranza massima del 2% delle misure lineari
- i muri esterni fino allo spessore di ml. 0,60, anche ove superiore all'attuale, potranno non essere computati nei conteggi della superficie
- i paramenti delle murature perimetrali esterne dovranno essere realizzate in pietra a vista utilizzando le pietre di recupero della demolizione messe in opera con trama e tessitura simile all'esistente (filaretto)
- i solai del 1° Piano e della copertura dovranno essere realizzati con orditura principale e secondaria in legno (travi e correnti) con interposto scempiato di tavole di legno e/o mezzane in cotto
- il solaio di copertura (tetto) dovrà avere una pendenza uguale all'esistente del 35%, le gronde dovranno essere in legno con forma, aggetto e materiali uguali all'esistente (aggetto frontale 30 cm., aggetto laterale 15 cm.) Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi e sottocoppi di recupero eventualmente integrati da nuovi.

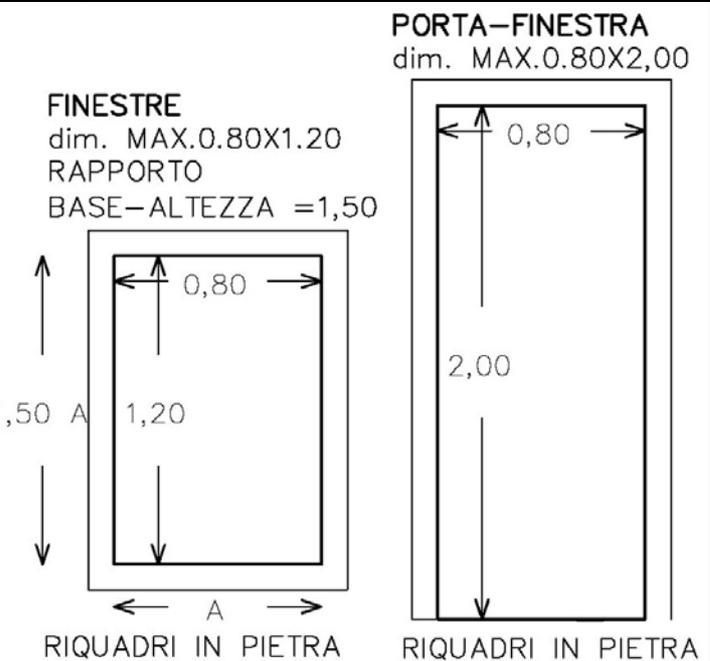
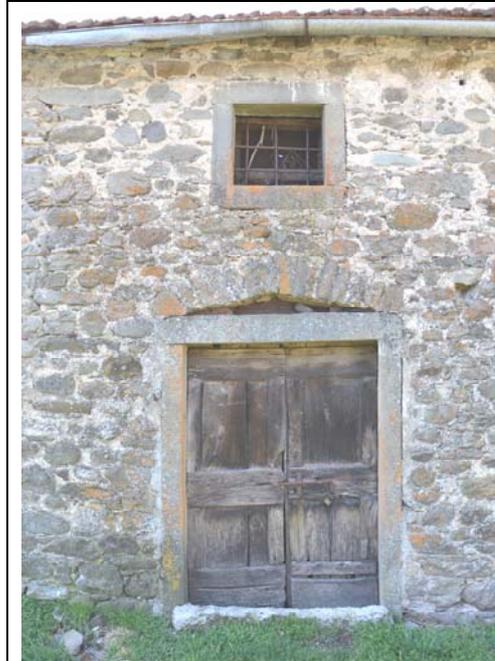


- i locali potranno avere l'altezza massima interna utile al P.T. ml.2,50 al 1° Piano in gronda ml.2,20 l'altezza massima nel colmo verrà determinata dalla linea inclinata con inclinazione come l'esistente (35%). L'altezza netta dei locali interni si misurerà dal piano finito all'intradosso del piano del solaio sovrastante (escluso le orditure in legno principali e secondaria). L'altezza massima in gronda risulterà dalla somma di ml. 2.50+2.20 incrementata dallo spessore del solaio max. 25 cm.





- l'ubicazione delle aperture di porte e finestre potrà essere variata e il numero e potrà essere aumentato, il tutto in funzione delle esigenze della residenza di progetto.
Le dimensioni delle aperture esterne (porte e finestre) dovranno essere, preferibilmente, uguali alle esistenti, qualora tali dimensioni non soddisfacessero le superfici minime illuminanti e le esigenze della residenza di progetto sono consentite, ad integrazione, aperture con dimensioni diverse come di seguito specificate:
FINESTRE : rettangolari con dimensioni massime ml. 0.80X1.20 in ogni caso con un rapporto pari a 1,50 tra i due lati
PORTA FINESTRE : rettangolari con dimensioni massime ml. 0.80X2,00
PORTA D'INGRESSO : rettangolare con dimensioni massime ml. 1,10X2,20
Sul lato lungo dell'edificio limitatamente al tratto ubicato sul confine di proprietà le, eventuali, nuove aperture saranno consentite limitatamente al 1° piano.



- i riquadri delle aperture esterne (porte e finestre) dovranno essere realizzati in pietra utilizzando le pietre di recupero della demolizione e, ove insufficienti, integrandole con altre della medesima tipologia, dimensione e materiale

20 **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3**
E' consentito un ampliamento una tantum per una superficie coperta massima di mq.30.00 con altezza non superiore al fabbricato esistente, l'ampliamento e' consentito per adeguare l'edificio alle esigenze legate esclusivamente alla residenza e dovra' essere realizzato in con copertura ad una falda inclinata il cui lato

	piu' alto dovra' essere in aderenza con l'attuale colmo del tetto cosi' da realizzare una copertura a capanna.
28	<p style="text-align: center;"><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI</u></p> <p>Si prescrive che gli interventi sulle facciate e sulla copertura debbano attenersi al RESTAURO (gronde e solaio di copertura in legno, manto di copertura in coppi, murature a faccia vista ecc.) le aperture esistenti dovranno essere lasciate invariate mentre e' consentita la realizzazione di nuove aperture (da concordare con la C.E.C), strettamente necessarie per la trasformazione del manufatto in abitazione, solo sul prospetto prospiciente l'aia. E' consentita la realizzazione di un collegamento interno tra i piani e il cambiamento di quota dei solai di piano ma non della copertura che in ogni caso dovranno essere realizzati con struttura lignea</p>
32	<p style="text-align: center;"><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI</u></p> <p>Si prescrive che gli interventi sulle facciate e sulla copertura debbano attenersi al RESTAURO (gronde e solaio di copertura in legno, manto di copertura in coppi, murature a faccia vista ecc.) le aperture esistenti dovranno essere lasciate invariate mentre e' consentita la realizzazione di nuove aperture (da concordare con la C.E.C), strettamente necessarie per la trasformazione del manufatto in abitazione. E' consentita la realizzazione di un collegamento interno tra i piani e il cambiamento di quota dei solai di piano ma non della copertura che in ogni caso dovranno essere realizzati con struttura lignea.</p>
36	<p style="text-align: center;"><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI</u></p> <p>Si prescrive che gli interventi sulle facciate e sulla copertura debbano attenersi al RESTAURO (gronde e solaio di copertura in legno, manto di copertura in coppi, murature a faccia vista ecc.) le aperture esistenti dovranno essere lasciate invariate mentre e' consentita la realizzazione di nuove aperture (da concordare con la C.E.C), strettamente necessarie per la trasformazione del manufatto in abitazione. E' consentita la realizzazione di un collegamento interno tra i piani e il cambiamento di quota dei solai di piano ma non della copertura che in ogni caso dovranno essere realizzati con struttura lignea.</p>

Arch. Saverio Mustur

Giugno 2012