

ALLEGATO 1 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE DI TIPO A (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)
(DI RIFERIMENTO PER TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VECCHIO IMPIANTO)

Art. 1a - Zone omogenee A ed efficacia della disciplina particolareggiata

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone omogenee A da assoggettare alla presente disciplina particolareggiata.

Le norme della disciplina particolareggiata si applicano anche agli edifici ed agli elementi architettonici o di arredo urbano individuati dal P.R.G. come "beni culturali" all'interno dei centri edificati o sparsi nel territorio extraurbano, in riferimento alle modalità di intervento ed in relazione alla classificazione tipologica indicata.

Per quanto non precisato dalla disciplina particolareggiata valgono le Norme di attuazione del P.R.G. per quanto compatibile.

Art. 2a - Unità di intervento

L'unità minima di intervento alla quale estendere il progetto coincide con l'unità edilizia, definita come struttura edilizia autonoma e unitaria sotto l'aspetto statico, tipologico e funzionale (in genere intero edificio), comprendente anche l'area di pertinenza.

Nel caso dei beni culturali di cui al precedente articolo, l'unità minima di intervento coincide con l'intera zona individuata dal P.R.G., comprensiva quindi anche dell'eventuale area di rispetto.

Nel caso in cui l'intervento riguardi unicamente opere interne l'unità minima di intervento potrà coincidere con la singola unità immobiliare.

Art. 3a - Prescrizione per tutti gli interventi

Le seguenti prescrizioni integrano le norme che regolano i vari tipi di intervento come definite nelle N.A., in tutti gli interventi dovranno pertanto essere osservate, quando compatibili, le indicazioni, le prescrizioni e le modalità di seguito descritte:

A) INTERVENTI SUGLI EDIFICI

A1. Strutture portanti verticali

Dovranno essere conservate e consolidate nella loro posizione e dimensione, con particolare riferimento alle murature che concorrono alla definizione del tipo edilizio, ricorrendo alla sostituzione solo in caso di difficoltà tecnico-economica per il loro integrale recupero (certificata dal progettista) e con le eccezioni insite nelle modalità di intervento previste per la categoria della ristrutturazione edilizia e della demolizione con ricostruzione.

Nel caso di particolari tecniche costruttive o elementi caratteristici (mattoni alternati a ciottoli, mattoni o pietrame a vista, angoli in mattoni o pietra a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, ecc..), si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione. Nel caso di forzata sostituzione ai sensi del precedente punto, si dovranno utilizzare nella ricostruzione le medesime tecniche e materiali, rimettendo in sito gli elementi decorativi originali recuperabili. Quelli non recuperabili dovranno essere surrogati con elementi analoghi per forma e materiali consentendosi "la sottolineatura" della loro attuale realizzazione.

Per l'eliminazione dell'umidità ascendente si dovrà, se tecnicamente fattibile, ricorrere alle tecnologie con effetti meno distruttivi sulle strutture murarie (intonaco antiumido, griglie passanti di aerazione).

A2. Strutture portanti orizzontali

Coperture e solai in legno originariamente in vista dovranno essere mantenute e consolidate ricorrendo alla sostituzione degli elementi strutturali principali (travi maestre, capriate, cantonali e simili) solo se tecnicamente ed economicamente non restaurabili e rinforzabili e sempre con analoghi tipi.

Travi e solai lignei fatiscenti non in vista potranno essere sostituiti con strutture di diversa tipologia, con esclusione degli interventi su edifici inclusi nella categoria RC1.

Nell'edificazione a cortina il mantenimento degli orizzontamenti originali ed il rispetto delle linee massime e di colmo potrà giustificare il permanere di quote esistenti di interpiano ed altezze minime interne dei locali già abitabili, inferiori alla norma.

Sono da privilegiarsi infatti quelle soluzioni di recupero che mantengano le caratteristiche edilizie tradizionali, in sintonia con il contesto.

A3. Archi e volte

Tutti gli elementi ad archi e volte dovranno essere mantenuti, ripristinati e consolidati. Con esclusione degli interventi di restauro conservativi RC1 e di risanamento conservativo RC2, le volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non poter essere facilmente recuperate e consolidate, potranno essere sostituite mediante altre tecnologie e materiali che garantiscano comunque un risultato estetico-formale finale compatibile.

A4. Scale

Dovranno essere conservate nella posizione e forma originaria quando presentano intrinseche caratteristiche tipologiche e quando concorrono a caratterizzare il tipo edilizio, anche in relazione a quanto detto per le murature portanti.

Elementi caratteristici quali gradini in pietra, ringhiere in ferro, ghisa o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche, dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati ovvero riutilizzati nel caso di rifacimento della struttura.

A5. Coperture

Vale quanto detto per le strutture portanti orizzontali. In tutti i casi dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi di coronamento originari quali sporti in legno, cornicioni sagomati ed intonacati e similari, anche nei casi consentiti di sostituzione delle strutture.

Si dovrà ripristinare il manto di copertura originario (coppo a canale secondo la documentazione reperibile) e gli elementi accessori quali camini, altane, abbaini andranno restaurati o ripristinati nelle forme, materiali e dimensioni originarie; nuovi abbaini dovranno uniformarsi, per tipologia e dimensioni a quelli tradizionali.

Con esclusione degli interventi di restauro conservativi RC1 e di risanamento conservativo RC2 sono ammessi manti di copertura alternativi (portoghesi o simil coppo, antichizzati) e nuovi elementi, se necessari per la funzionalità dell'uso, purchè di forma e tipologia simile a quella di elementi già esistenti o comunque ricorrenti nell'ambito delle zone A (non sono ammessi teste di camino prefabbricate in cemento).

Canali e pluviali dovranno essere in rame o di lamiera preverniciata (marrone scuro o nero) e preferibilmente a sezione circolare, sono ammessi i terminali in ghisa.

Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei sottotetti recuperabili ad usi che prevedono la permanenza continuativa delle persone, può essere ammesso l'inserimento in falda di lucernai di dimensioni non superiori a cm. 100x120 o la realizzazione di terrazze a "tasca", ricavate cioè tagliando un settore della copertura. Il taglio della falda non potrà avvenire a meno di m 2,00 dal filo esterno della copertura e le dimensioni della tasca non potrà eccedere i m 2,50 (profondità) x 1/3 della larghezza della falda interessata. Tale possibilità (taglio a tasca) è esclusa per edifici inclusi nelle categorie RC1.

Tutti gli elementi descritti sopra dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati di progetto con l'indicazione delle varie dimensioni, al fine di poterne valutare la compatibilità e la rispondenza alle presenti norme.

A6. Paramenti e tinteggiature esterne.

I paramenti esterni dovranno essere ripristinati secondo la loro situazione originaria documentata. Non potranno essere intonacate le pareti o parti di esse originariamente a vista (sempre che le condizioni statiche lo consentano e la fattura del paramento lo giustifichi) o scrostate quelle originariamente intonacate.

Il rifacimento dell'intonaco dovrà avvenire con l'impiego di malte a base di calce. Sulle porzioni di muratura a contatto con il terreno è da preferirsi l'utilizzo di intonaco anti-umido, avendo cura di posarlo in altezza fino alla prima interruzione di posa determinata da fasce marcapiano, zoccolature previste in tinta diversa, intradosso di solai o volte. Detto intonaco infatti può modificare la resa dei colori rispetto agli altri intonaci, eventualmente posti in continuità.

I colori esterni degli edifici, compresi quelli caratterizzanti gli elementi accessori (scuri, persiane, portoni, decori, ecc...) dovranno essere ripristinati in base alla documentazione reperibile sulla colorazione originaria, in mancanza della quale si dovranno adottare colori a calce o ai silicati con riferimento alle gamme delle terre naturali e bruciate e dei bianchi tradizionalmente usate in zona.

Non sono ammesse tinteggiature di tratti parziali di facciata (se della stessa proprietà), ma la lavorazione andrà estesa su tutte le parti a vista contigue e per tutta l'altezza del fabbricato. Particolare cura si dovrà usare in presenza di decorazioni, affreschi, stemmi e meridiane, fregi in cotto ed altri elementi di pregio, che dovranno essere conservati e correttamente restaurati. La tinteggiatura esterna dovrà mettere in risalto

eventuali rilievi quali fasce marcapiano, lesene, antridi, cornici secondo lo spirito originario di realizzazione od anche solo recuperare e/o evidenziare per contrasto di tinta preesistenti decori, cornici, trompe l'oeil. E' fatto divieto di usare pitture sintetiche e plastiche non traspiranti.

A7. Aperture e serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere in legno, laccati nelle tinte tradizionali, di fattura, dimensioni e caratteri complessivi analoghi a quelli preesistenti; previa campionatura da sottoporre all'esame della C.I.E sono ammissibili materiali alternativi. Con esclusione degli interventi di restauro conservativo RC1, sono ammesse nuove aperture per forme e dimensioni simili a quelle esistenti, ai piani terreni sarà ammessa l'esecuzione di aperture carrabili con serramenti di semplice disegno, trattati con vernici opache impregnanti e non coprenti, riconducibili a quello dei vecchi portoni. Portoncini di accesso pedonale e porte d'ingresso sono da recuperarsi e/o realizzarsi su disegni di quelli tradizionali esistenti, trattati con vernici opache impregnanti e non coprenti. Per locali commerciali siti ai piani terreni sono consentiti serramenti metallici colorati, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato naturale o bronzato.

A chiusura di loggiati ad arco o architravi, sono ammessi esclusivamente serramenti a vetri del tipo a scomparsa. Detti serramenti avranno telaio in legno impregnato, o in metallo, trattato con vernice ferromicaea o simili, a luci di grande dimensione. A chiusura delle aperture verso l'esterno non sono consentite tapparelle avvolgibili, ma soltanto gelosie a stecche o ad anta piena (a elementi orizzontali), trattate a laccature opache, nelle tinte tradizionali. Sono ammissibili, su giudizio della C.I.E., interventi di completamento in materiali analoghi ad altri riscontrabili all'intorno o nuovi interventi con materiali difformi.

A8. Balconi e ringhiere

I balconi con lastra e modiglioni in pietra, o con tavolato e mensole in legno, andranno conservati nelle forme originarie. La creazione eventuale di nuovi balconi, dovrà per forma, disegno e materiali usati rispettare, di norma, la tipologia citata o quella prevalente nell'edificio, quando non nettamente in contrasto con il contesto.

Le ringhiere dovranno essere a giorno, a bacchette di sezione quadrata o circolare, con piattina inferiore e superiore, montanti in profilati di ferro quadro, con ripresa dei motivi decorativi originali, ove presenti e ricostruibili, oppure a disegno semplice con bacchette verticali e corrimano superiore, in legno se preesistenti. Le ringhiere di loggiati dovranno essere mantenute in legno o sostituite con strutture semplici in ferro, come descritte precedentemente, nella loro posizione originaria.

A9. Zoccolatura di facciata

Non sono ammessi nuovi rivestimenti con elementi in cotto e con lastre di pietra ad opera incerta o di taglio irregolare, è ammesso l'uso di elementi verticali a taglio unico, o con larghezze a correre per una altezza fissa, per una altezza massima di norma non superiore a m 0,80, in materiali lapidei diffusi localmente; sono ammissibili, su giudizio della C.I.E., interventi di completamento in materiali analoghi ad altri riscontrabili all'intorno, anche se difformi per tipologia ed altezza dalla norma generale.

Sono ammesse semplici zoccolature dipinte, in tinta in contrasto con il colore della facciata per una più semplice manutenzione. Tali zoccolature sono da preferirsi preventivamente intonacate con materiali specifici anti-umido.

A10. Inserimento di impianti

Qualora si renda necessario l'inserimento di montacarichi e ascensori, dovrà essere ricercata la soluzione che alteri il meno possibile l'assetto dell'impianto tipologico dell'edificio. Gli stessi potranno anche essere collocati all'esterno degli edifici evitando tuttavia soluzioni di mimetizzazione edilizia. Sono da privilegiarsi soluzioni che limitino, al minimo indispensabile, le dimensioni complessive. Si dovrà di norma ricorrere a meccanismi di tipo oleodinamico al fine di evitare la realizzazione di sopraelevazioni per ricavare il vano macchine.

Anche l'inserimento di altri impianti tecnologici necessari alla funzionalità dell'uso dovrà avvenire in modo da non alterare l'assetto tipologico e da non danneggiare elementi caratteristici e/o di pregio.

Si dovrà in particolare evitare il più possibile di collocare tubazioni, canalizzazioni, griglie, apparecchiature sulle facciate prospettanti su spazi di pubblico passaggio o comunque da questi visibili.

Tutte le tubazioni andranno poste sottotraccia, a parete ed a pavimento. Le cassette di derivazione degli impianti andranno, ove possibile, incassate nella muratura e tamponate da griglie od antine metalliche, opportunamente aerate, poste a filo della muratura, dipinte nel colore della facciata. E' ammessa la collocazione di pannelli solari se allineati alla pendenza della copertura.

B) AREE ESTERNE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza dovranno di norma essere impiegati materiali e tecniche tradizionalmente usati in zona: selciato o lastre di pietra regolari, ciottoli di fiume, cubetti di porfido o sienite e simili. Dovranno privilegiarsi soluzioni che integrino aree pavimentate ed aree a maggiore permeabilità del terreno (acciottolato su sabbia misto a lastronato in pietra, lastre in pietra per camminamenti miste a ghiaia, alternanza di zone pavimentate e piantumate, aree a verde etc.).

Nelle parti non visibili dagli spazi aperti al pubblico passaggio potranno anche essere ammessi materiali diversi (es. autobloccanti con tipologia a cubetto), che dovranno comunque essere indicati chiaramente nei disegni di progetto e sempre che non riguardino pertinenze di edifici classificati nelle categorie RC1 o ambiti espressamente segnalati nella cartografia specifica.

C) AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

In attesa di specifici piani o progetti redatti dall'Amministrazione comunale, valgono le seguenti prescrizioni:

C1. Pavimentazioni

Vale quanto detto al punto B).

C2. Illuminazione

Gli elementi suggeriti sono: lampade e lampioni a braccio, o palo o a muro di tipo e disegno tradizionale in ferro o ghisa o anche a disegno attuale purchè di forma semplice.

Per l'illuminazione di edifici monumentali, vetrine, insegne è ammesso l'utilizzo di proiettori e faretti a disegno semplice, anche incassati nella pavimentazione; per targhe o scritte informative, campanelli e citofoni e altri accessori simili si dovranno usare elementi in ottone, pietra o ceramica smaltata.

C3. Installazioni pubblicitarie

Supporti per manifesti e cartellonistica: sono ammessi esclusivamente nelle apposite zone individuate dall'Amministrazione Comunale e solo entro appositi spazi incorniciati.

C4. Insegne

Sono ammesse esclusivamente del tipo a parete, con esclusione quindi di quelle "a bandiera", eccetto che per le segnalazioni relative a Farmacie, Pronti soccorso e simili servizi pubblici.

Le insegne per esercizi commerciali e attività diverse dovranno essere apposte nella specchiatura della porta o vetrina ad eccezione di quelle disegnate o realizzate con lettere isolate applicate direttamente sul muro. Sono consigliate quelle opache o eventualmente illuminate indirettamente con faretti.

Eventuali insegne dinamiche e/o elettroniche potranno essere installate all'interno dei locali di esercizio delle attività.

C5. Elementi di arredo urbano

In assenza di eventuale specifico piano dell'arredo, che individui tipologie esatte dei diversi componenti da utilizzarsi su tutto il territorio comunale, valgono le prescrizioni a seguire.

- Le sedute senza schienale sono ammesse in materiali lapidei di grosso spessore con supporto in pietra o laterizio ovvero completamente di legno quelle con schienale sono ammesse in legno o in materiale metallico o con struttura in metallo (ferro, ghisa,..) e seduta e schienale in legno del tipo tradizionale.
- Elementi per rifiuti generici o per raccolta differenziata: dovranno essere ubicati in appositi spazi per i quali dovranno essere adottati accorgimenti per mitigare l'impatto con l'ambiente circostante.
- Chioschi: sono ammessi chioschi per la rivendita di giornali, fiori, cibi e bevande, oggettistica, strutture per l'informazione turistica ecc... realizzati in metallo verniciato o legno, collocati singolarmente o a gruppi e adottando tutti gli accorgimenti per un corretto inserimento ambientale. La loro dimensione dovrà essere il più possibile contenuta e non dovrà, di norma, superare la superficie coperta di mq. 25.
- Tende e strutture temporanee: le tende a protezione delle vetrine e ingressi dovranno essere in tela, di forma e colori tali da non contrastare con le caratteristiche dell'edificio interessato e con il contesto ambientale generale. Viene comunque escluso il tipo a "capottina". E' consigliabile, almeno per uno stesso fronte di isolato, l'adozione di tipi uniformi anche se di colori diversi.
- Altri elementi di arredo fisso o mobile non contemplati negli elenchi precedenti, dovranno ispirarsi ai criteri generali espressi.

Art. 4a - Aree pedonali

Nell'ambito delle zone omogenee A l'A.C. potrà individuare aree da destinare all'esclusiva circolazione dei pedoni. In tal caso la sistemazione delle stesse dovrà tener conto dei criteri illustrati negli articoli precedenti.

Art. 5a - Passaggi pedonali

L'Amministrazione Comunale per facilitare il transito e la circolazione pedonale nelle aree storiche, potrà individuare nuovi passaggi nell'ambito delle aree pubbliche o private, anche se non previsti negli elaborati grafici; detti passaggi, soggetti ad esproprio o a costituzione di pubblica servitù, dovranno essere sistemati in accordo con i criteri più volte ricordati e riportati negli articoli precedenti.

Art. 6a - Prescrizioni finali

In tutti gli interventi illustrati agli articoli precedenti, sia pubblici che privati, dovranno essere adottate soluzioni e accorgimenti che facilitino il più possibile l'accesso e la permanenza nelle zone storiche ai portatori di handicap fisici anche se ciò potrà comportare modesti scostamenti dai criteri e prescrizioni relative alle modalità d'intervento tipologico relative all'edificio o area interessati o alle prescrizioni particolari di cui agli articoli delle presenti norme. Le soluzioni adottate dovranno essere evidenziate nei progetti al fine di consentirne una chiara individuazione e valutazione da parte della Commissione edilizia, che potrà anche suggerire eventuali varianti o condizioni al fine del miglior inserimento nel contesto generale.