



# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

## CRITERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI PER I CENTRI STORICI

### **Testo coordinato con le modifiche introdotte:**

**Variante n. 1 alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.**

Approvazione con deliberazione della Giunta provinciale n. 2809 di data 23 ottobre 2003  
Entrata in vigore in data 5 novembre 2003

**Variante n. 8 per opere pubbliche al P.R.G.**

Approvazione con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2297 di data 11 settembre 2008  
Entrata in vigore in data 24 settembre 2008

## PARTE A

CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI RICADENTI IN CENTRO STORICO E  
SUGLI SPAZI DI PERTINENZA

Il servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento già con la circolare del 5 febbraio 1982 "Definizione degli interventi ammissibili nell'ambito dei piani generali degli insediamenti storici" evidenziava l'opportunità di uniformare le metodologie di analisi, di progetto e quelle normative, proponendosi di concordare le terminologie fondamentali riferite alle operazioni edilizie ammesse sui manufatti storici.

Successivamente i criteri di progettazione sui manufatti dei centri storici sono stati definiti e limitati dalla legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, in particolare dall'art. 24 "Tutela degli insediamenti storici".

Detto articolo stabilisce come la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici costituisce elemento necessario per la pianificazione urbanistica.

In tal senso per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, la Giunta provinciale, sentita la C.U.P. e tenuto conto dei piani degli insediamenti storici vigenti o adottati, stabilisce indirizzi e criteri generali per l'individuazione e la disciplina da parte dei comuni degli insediamenti storici, nonché le categorie degli interventi ammissibili sugli immobili e siti in essi ricompresi.

L'articolo 77 bis della LP. 22/91 definisce e cataloga gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Concordemente con i contenuti generali di tali disposizioni normative, si sono stabilite le categorie di intervento nell'ambito dei centri storici e dei manufatti isolati specificando le opere connesse, con tali categorie oltre che gli interventi possibili negli spazi di pertinenza, come di seguito riportato in dettaglio:

## R1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

*Opere esterne:* riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ecc..

*Opere interne:* tinteggiatura, pulitura e rifacimenti di intonaci degli edifici; riparazione di infissi e pavimenti; riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici. L'intervento deve comunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

<b>Adozione del Commissario ad acta</b> Deliberazione n. 1 del 24 luglio 1997 Deliberazione n. 2 del 13 marzo 1998	<b>Progettista e coordinatore di piano</b> - prof. arch. Enzo Siligardi
<b>Parere della C.U.P.</b> Deliberazione n. 7 del 18 marzo 1999	<b>Ufficio Tecnico Comunale</b> Dirigente dell'Area Tecnica: - dott. ing. Luigi Campostrini Resp. uff. di pianificazione: - dott. ing. Mirko Gazzini Ufficio di pianificazione: - geom. Paolo Pedrotti Resp. ufficio edilizia privata: - geom. Stefano Pedrotti
<b>Approvazione della Giunta Provinciale</b> Approvato con modifiche d'ufficio dalla G.P. con delibera n. 7589 dd. 6.12.99 Pubblicato sul B.U.R. n. 1 del 4.01.2000	<b>Progetto</b> novembre 1999

<b>Varianti n.1 alle Norme del Piano Regolatore Generale</b> <b>Approvazione della Giunta Provinciale</b> Approvata dalla G.P. con delibera n. 2809 dd. 23.10.2003 Pubblicato sul B.U.R. del 4.11.2003
---

**R2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per innovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi i seguenti interventi:

*Opere esterne:*

- rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi e elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;
- rifacimento con materiali tradizionali del manto di copertura.

*Opere interne:*

- consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ...);
- rifacimento delle strutture orizzontali (solai, travature del tetto) utilizzando i materiali tradizionali ed applicando le modalità costruttive locali;
- creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.).

Gli interventi non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale, che si dovrà concretizzare nel mantenimento degli elementi tradizionali in sufficiente stato di conservazione e nella sostituzione di quelli degradati o non tradizionali con uno rispettoso dei caratteri storici.

**R1) RESTAURO**

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

*Opere esterne:*

- rifacimento della superficie delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali.

*Opere interne:*

- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, travature del tetto, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.). Sono ammessi gli ascensori purché connessi all'eliminazione delle barriere architettoniche e nel rispetto dell'assetto e della compatibilità architettonico-strutturale dell'edificio;

- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradate;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
- cambio di destinazione d'uso, purché compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte, archi, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni) e degli elementi in pietra in genere;
- suddivisione del volume del sottotetto con soppalchi in legno, possibilmente aperti sullo spazio sottostante per consentire la vista della struttura originaria.

Speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene, ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

**R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tecnologico-organizzativo iniziale.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

*Opere esterne:*

- rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde;
- inserimento di abbaini o di finestre in falda;
- realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;
- conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendo nuove aperture;
- modifica dei fori esistenti solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, purché le finestre esistenti sulla facciata interessata non abbiano i contorni originari in pietra;
- sopraelevazione, se ammessa dalla specifica scheda di rilevazione;
- sopraelevazione, sul sedime esistente, fino a ml. 1,20, con esclusione del caso in cui la falda di copertura interessata dall'intervento sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, anche su un solo lato, qualora gli edifici confinanti siano soggetti alla categoria di intervento di risanamento conservativo. Qualora la falda di copertura sia posta in continuità e/o al medesimo livello delle falde confinanti, la sopraelevazione potrà essere eseguita se interessante unitariamente tutti gli edifici in questione. Il numero di falde e la tipologia della copertura esistente dovranno permanere inalterate a seguito dell'intervento di sopraelevazione.

La sopraelevazione potrà essere eseguita una tantum ed in alternativa alla possibilità data dalla singola scheda di rilevazione.

Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione.

La possibilità di sopraelevazione sarà subordinata al parere vincolante della commissione edilizia comunale tenuto conto delle indicazioni di massima contenute nello schema guida allegato alla presente norma.

La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

- rifacimento di collegamenti verticali (scale e rampe) preferibilmente nella stessa posizione con materiali, tecniche e finiture tradizionali.

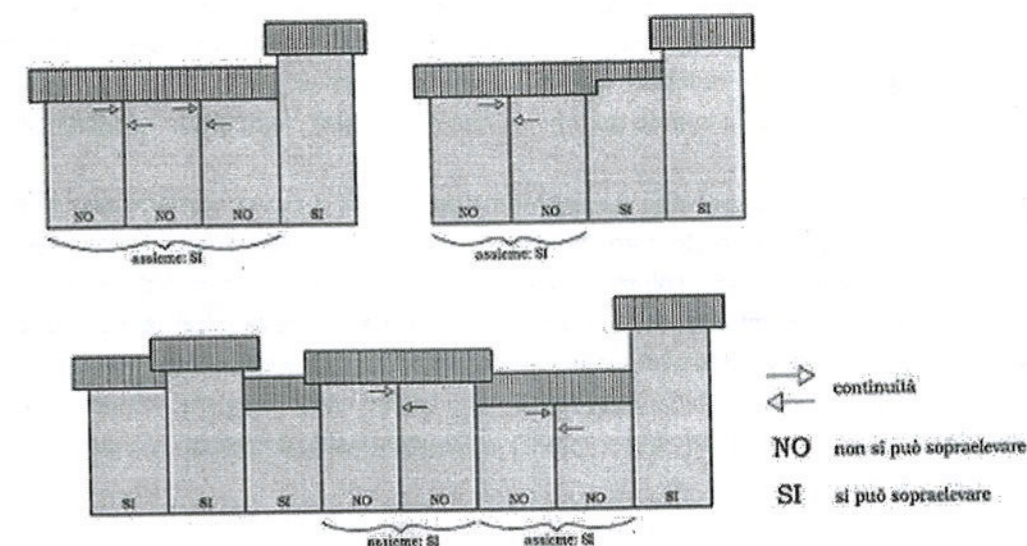
#### Opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalcature;
- cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le destinazioni di zona.

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

#### Schema guida – allegato R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO



#### R3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, il tipo ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

#### Opere esterne:

- modifiche della forma, dimensione, posizione e numero dei fori esistenti;
- modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
- demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto;
- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'intervento e con il contesto;
- rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenza e numero delle falde;
- sopraelevazione, sul sedime esistente, fino a ml.1,50, mantenendo inalterato il numero di falde e la tipologia della copertura esistente.

La sopraelevazione potrà essere eseguita una tantum ed in alternativa alla possibilità data dalla singola scheda di rilevazione.

Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione.

La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

*Opere interne:*

- demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti;
- realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote;
- realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione ed i materiali;
- modifica della distribuzione dell'edificio;
- realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia ed i materiali.

La ristrutturazione è l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologia simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.

Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

**R4) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio. Si ricorre a questi interventi radicali nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o recanti sensibile intralcio alla funzionalità del centro abitato.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, sono possibili i seguenti interventi, nel rispetto delle prescrizioni di zona e della categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza:

- ricomposizione planivolumetrica del volume all'interno del sedime attuale;
- ricomposizione planivolumetrica del volume su nuovo sedime;
- recupero del volume demolito nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio di pertinenza, qualora trattasi di una struttura accessoria;
- ampliamento del volume esistente del 20%, fatti salvi maggiori ampliamenti se ammessi dalla singole schede;
- sopraelevazione, sul sedime esistente, fino a ml. 1,50. La sopraelevazione potrà essere eseguita una tantum ed in alternativa all'ampliamento di volume di cui al punto precedente. Sono ammessi ampliamenti maggiori se previsti dalle singole schede di rilevazione.

La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio esistente alla data del 24.07.1997 sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche volti all'ampliamento volumetrico, purché gli stessi siano stati regolarmente concessi o autorizzati antecedentemente alla data del 28.06.2007 o, in caso di denuncia di inizio attività, entro tale data siano decorsi i termini di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e s.m.i..

Qualora sia necessaria per migliorare la funzionalità urbana o il decoro del centro abitato, la demolizione e ricostruzione assume carattere prescrittivo. Questi casi sono segnalati dalle schede di rilevazione degli insediamenti storici, che specificano le modalità di ricostruzione in riferimento alle peculiarità dell'edificio, alle caratteristiche della superficie fondiaria o alle finalità urbanistiche. Su questi fabbricati, in alternativa della demolizione e ricostruzione possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.

Nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili; l'intervento dovrà comunque essere conforme a quanto stabilito dall'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione.

In alternativa alla demolizione e ricostruzione è sempre consentito l'intervento di demolizione.

I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

**R5) DEMOLIZIONE**

Sono qualificati interventi di demolizione quelli rivolti ad eliminare i fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio storico.

Sui fabbricati destinati alla demolizione, possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.

**Rp1) RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA**

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari ivi comprese le essenze arboree; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro dell'area.

Sono ammesse:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori e rampe, purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio: sono vietate pavimentazioni in asfalto e quelle non confacenti con la tipologia dell'edificio;
- muri di recinzione e di sostegno esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali; nuovi muri possono essere realizzati su proposta di un progetto generale a condizione che siano impiegati materiali compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- parcheggi in superficie purché compatibili con l'assetto dell'area e non comportino alterazioni sostanziali di cortili, di portali, recinzioni ecc.;
- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde.

**Rp2) RISANAMENTO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA**

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso: è consentito, oltre alla riproposizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.

Sono ammessi:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- parcheggi in superficie;
- gli interventi di ampliamento e ricostruzione ammessi dalle categorie di intervento R3 in Centro Storico e R4 sugli edifici ricadenti;
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno, compreso il ripristino degli esistenti, dovrà prevedere l'adozione di materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie. Si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni preferibilmente permeabili che permettano la crescita del verde.

### Rp3) RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico.

Nell'ambito delle aree di pertinenza oltre agli interventi ammessi in aree Rp2), possono essere ricavati parcheggi interrati, purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile.

L'ampliamento dei cortili con conseguente eliminazione delle aree a verde deve essere ridotto al minimo richiesto dagli spazi di parcheggio e dei percorsi pedonali: si dovranno privilegiare pavimentazioni permeabili.

Le recinzioni devono essere eseguite con materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900.

## PARTE B

### ELEMENTI E MATERIALI COSTRUTTIVI AMMESSI, CONSIGLIATI E VIETATI

Alla fine del 1992 la Giunta Provinciale ha approvato un documento predisposto dall'Ufficio Centri Storici, contenente "Indirizzi e criteri generali" per la pianificazione degli insediamenti storici.

Tale documento, oltre all'illustrazione dei piani vigenti, suggerisce alcuni criteri di progettazione.

In particolare l'ottavo criterio precisa che: *"Ogni piano dovrà contenere nella relazione indicazioni per un recupero corretto delle modalità costruttive tradizionali, facendo riferimento alle schede degli edifici o a schemi derivanti da altre analisi. Va evitato tuttavia il pericolo di un eccessivo dettaglio che potrebbe complicare e dilatare i tempi. Occorre invece, trovare il giusto equilibrio per individuare i temi essenziali, le cui indicazioni dovranno essere di immediata consultazione e di chiara applicazione, lasciando alla successiva fase di progetto esecutivo lo studio dei dettagli. Le indicazioni sui materiali ammessi o vietati e sugli elementi costruttivi dovranno essere comunque comprese nelle norme".*

Si ritiene che tali indicazioni/prescrizioni, al di là della loro formulazione, siano particolarmente utili al fine di "guidare" non soltanto la progettazione, ma anche l'effettiva realizzazione degli interventi ammessi nei tessuti e nei complessi di interesse storico, artistico, documentario.

Infatti nella secolare evoluzione delle tecniche costruttive c'è stata una sostanziale continuità dell'uso dei materiali e quindi nella definizione degli "elementi di fabbrica".

Una continuità che si è rotta prima con la diffusione delle strutture in cemento armato e quindi con l'abbandono delle "tipologie strutturali" che caratterizzavano gli organismi murari e dei relativi "apparecchi" esterni (cornici, marcapiani, rasature, intonaci), con i relativi caratteri di "tessitura", di grana di colore e, successivamente, con l'uso di materiali non naturali, prodotti industrialmente, quali resine, intonaci plastici, tinte sintetiche, metalli anodizzati, ecc..

Questa profonda trasformazione della tecnologia, dei materiali di uso corrente e quindi dell'aspetto esterno degli edifici di nuova costruzione e ristrutturati si è verificata in tempi molto rapidi, durante i quali si sono perdute anche le antiche professionalità (dello scalpellino e del muratore, del "volarolo" e del carpentiere, dello stuccatore e del pittore), scacciate dalle presunte "specializzazioni" di chi si riduceva a manovrare macchine nuove o a "montare" componenti fabbricati industrialmente.

La necessità del recupero e del restauro del patrimonio edilizio esistente ripropongono antiche/nuove professionalità, insieme con antichi/nuovi materiali e con antichi/nuovi criteri costruttivi, con antichi/nuovi elementi di fabbrica.

Ma tutto ciò non basta. Infatti si sono perduti nell'immaginario collettivo, i modelli originari, e si è perduta la capacità di giudizio - infallibile nel passato - sulla coerenza dei materiali, degli elementi di fabbrica, della grana, della tessitura, del colore, fra gli stessi e l'organismo edilizio.

Per tal motivo ogni tentativo di ricostruire questo patrimonio di immagine e di capacità di giudizio deve essere perseguito con tenacia e convinzione.

Certamente, come rileva il "criterio" citato in precedenza, non si possono dare prescrizioni rigide, di dubbia efficacia e di dubbia certezza. Tuttavia è possibile, con una certa attenzione, indicare esempi positivi ed esempi negativi, così come è possibile riproporre immagini del passato - o di recenti realizzazioni positive - che possono svolgere l'antico ruolo dei "modelli", degli "archetipi", capaci di formare la capacità di lettura e di giudizio dei cittadini.

Questa via è stata seguita nel predisporre le "schede" illustrate nelle pagine seguenti che costituiscono una prima esemplificazione, suscettibili di ulteriori futuri arricchimenti.

## 1 PARAMENTI MURARI, TAMPONAMENTI VERTICALI E INTONACI

*Indicazioni**Paramenti murari, tamponamenti verticali:*

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- materiale lapideo simile a quello dell'organismo originario;
- mattoni in laterizio pieno lasciati a vista (solo nei paramenti murari analoghi);
- tamponamenti lignei simili a quelli dell'organismo originario.

*Intonaci:*

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- intonaco di calce, solo se facente parte dell'organismo originario;
- intonaci con terre coloranti e pigmentazioni minerali ("intonaci colorati").

*Tinteggiature:*

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- idropitture in colori tradizionali ed in armonia con quelli degli edifici attigui;
- ripristino ove possibile, delle tinteggiature e dei decori facenti parte dell'organismo originario.

Le facciate degli edifici saranno oggetto di studio particolareggiato per le finiture superficiali e cromatiche.

All'atto dell'approvazione di tale studio gli interventi di rinnovo delle tinteggiature saranno subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute in detto strumento.

*Prescrizioni**Paramenti murari, tamponamenti verticali:*

Negli interventi si fa divieto di:

- calcestruzzo lasciato a vista;
- mattoni in laterizio (pieno o forato) lasciati a vista, su muratura in pietra;
- blocchi in conglomerato cementizio, in silicato di calcio espanso, in argilla espansa, in laterizio alveolare, lasciati a vista;
- materiale plastico lasciato a vista;
- lamiera zincata, lasciata a vista;
- rivestimento esterno in perlinato di legno;
- rivestimento in porfido o altro materiale lapideo o artificiale, dei basamenti al piano terra, se non facenti parte dell'organismo originario.

*Intonaci:*

Negli interventi si fa divieto di:

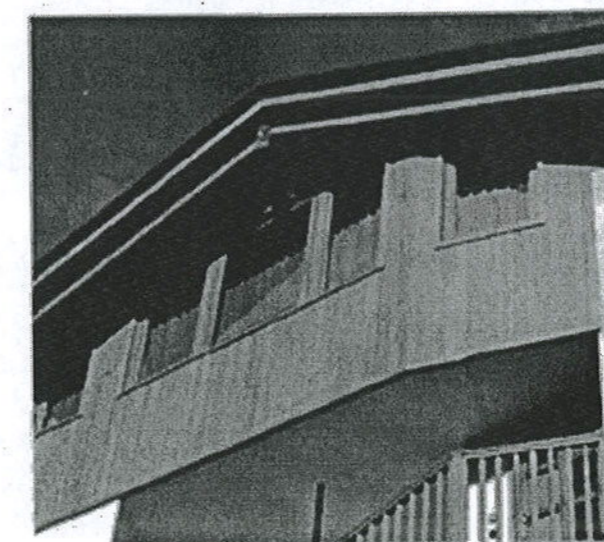
- intonaci plastici;
- intonaci bagnati o con lavorazioni superficiali non caratteristici dell'organismo originario.

*Tinteggiature:*

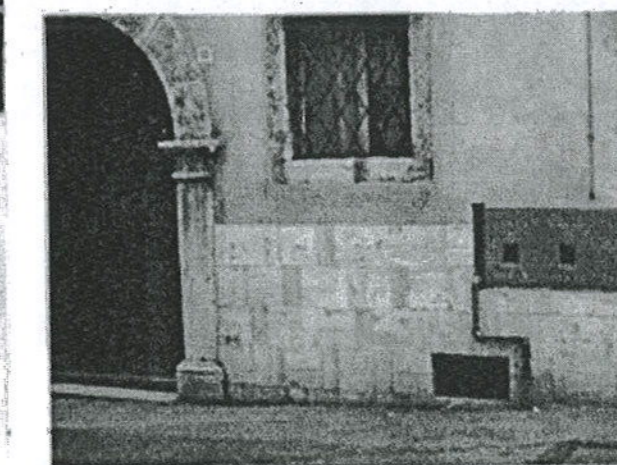
Negli interventi si fa divieto di:

- colori non compatibili con quelli degli edifici attigui;
- decori pittorici non facenti parte dell'organismo originario;
- rivestimenti murali plastici e prodotti impermeabili al vapore.

SI

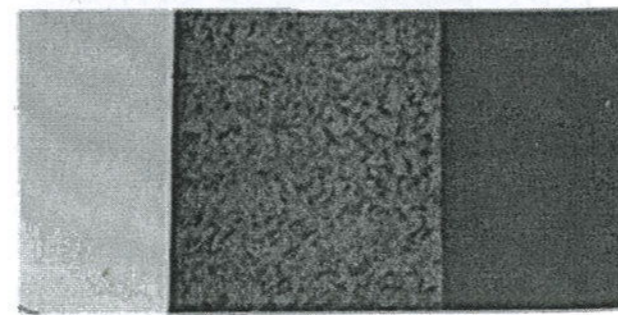
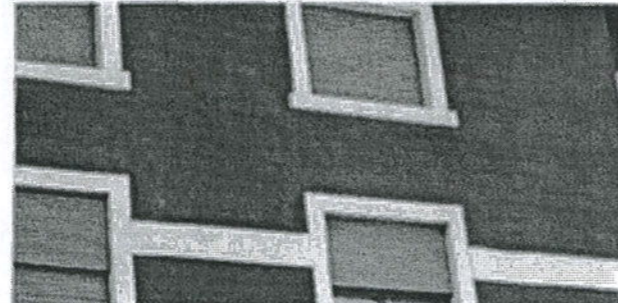
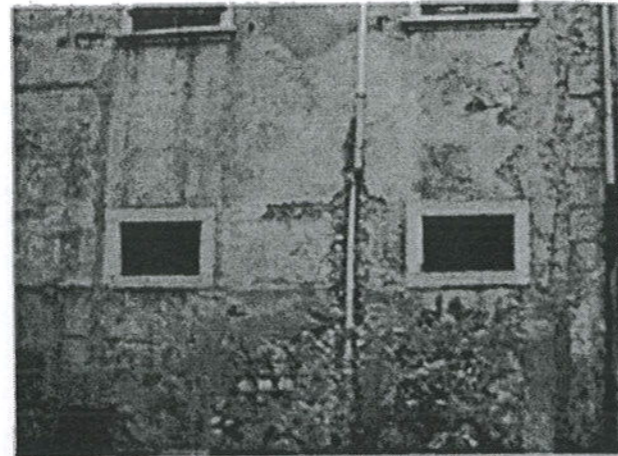


NO



SI

NO



## 2 PORTE E FINESTRE

## Indicazioni

*Serramenti:*

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- infissi in legno verniciato al naturale o smaltato nei colori tradizionali;
- apertura tradizionale a due ante;
- sono inoltre ammessi gli infissi in PVC di colore bianco.

NB: Nei sottotetti abitabili sono ammissibili anche differenti tipi di apertura nel caso di infissi per "occhi" ovoidali e "bocheri".

*Imposte:*

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- imposte ("scuri") in legno verniciato al naturale o smaltato nei colori tradizionali;
- persiane avvolgibili in legno se sono originarie dell'edificio preesistente.

*Cornici:*

Negli interventi si raccomanda il recupero delle cornici in pietra facenti parte dell'organismo originario.

In caso di sostituzione si utilizzino elementi lapidei dello stesso tipo e sezione di quelli di edifici coevi e comunque non inferiore a 13 cm..

NB: Ove possibile, si mantengano in opera le eventuali grate in ferro facenti parte dell'organismo originario.

## Prescrizioni

*Serramenti:*

Negli interventi si fa divieto di:

- infissi in alluminio anodizzato;
- infissi con aperture a vasistas, a ribalta, a bilico orizzontale o verticale, scorrevoli, ecc. (ad eccezione delle finestre inserite in "occhi" ovoidali e "bocheri").

*Imposte:*

Negli interventi si fa divieto di:

- persiane avvolgibili in plastica o alluminio;
- doppio serramento esterno in alluminio anodizzato con "veneziane" interposte;
- imposte scorrevoli;
- imposte in PVC.

*Cornici:*

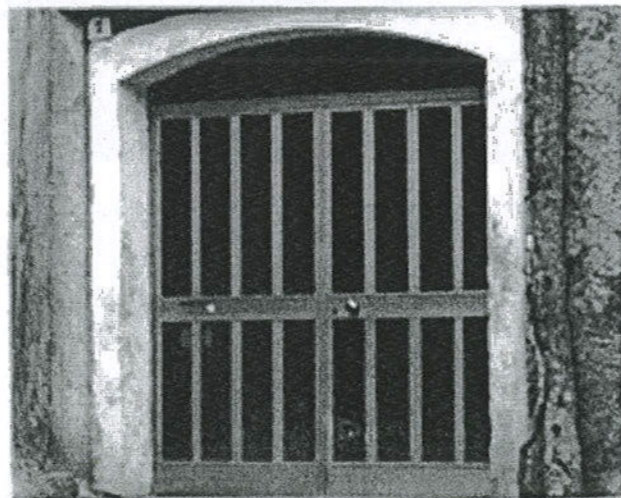
Negli interventi si fa divieto di:

- pietra non locale, o comunque non simile a quella facente parte dell'organismo originario, di spessore inferiore ai 13 cm.;
- calcestruzzo o conglomerato lasciato a vista;
- mattoni in laterizio pieno (se non facenti parte dell'organismo originario);
- lavorazioni e trattamenti superficiali degli elementi lapidei (se non tipici di quelli facenti parte dell'organismo originario) quali bocciardatura, spuntatura, martellinatura, gradinatura, scalpelinatura, lucidatura.

SI



NO



## 3 BALLATOI E BALCONI

## Indicazioni

Negli interventi si raccomanda l'uso di materiali tradizionali (legno, pietra, ferro) con finiture simili a quelle caratteristiche dell'organismo originario.

La struttura dei ballatoi e dei balconi dovrà essere costruita con materiale e finitura derivante dalla funzione che tradizionalmente si collocava ai vari livelli dell'unità edilizia.

Nella generalità l'intera struttura dovrà essere in legno (travi a sbalzo, tavolato a parapetto) o in pietra con larghezza media del piano di calpesto da 1,00 m. a 1,20 m., ma in ogni caso sempre all'interno del sottogronda.

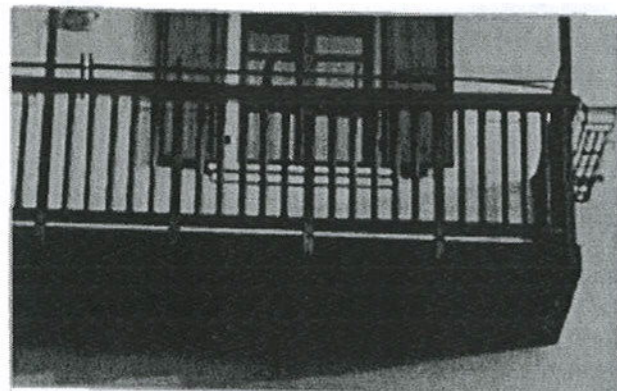
Per le tipologie studiate si faccia riferimento all'analisi tipologica riportata nel contesto della relazione di piano.

## Prescrizioni

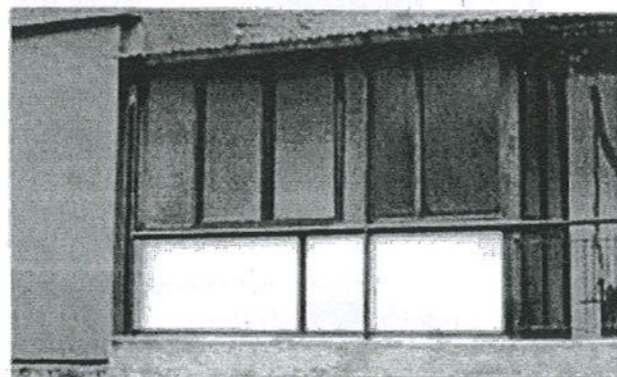
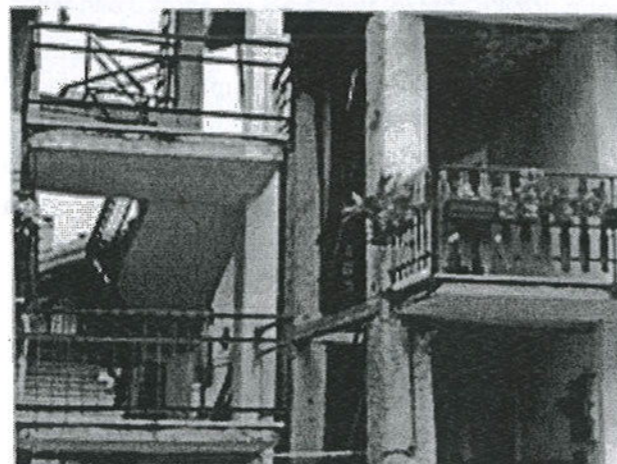
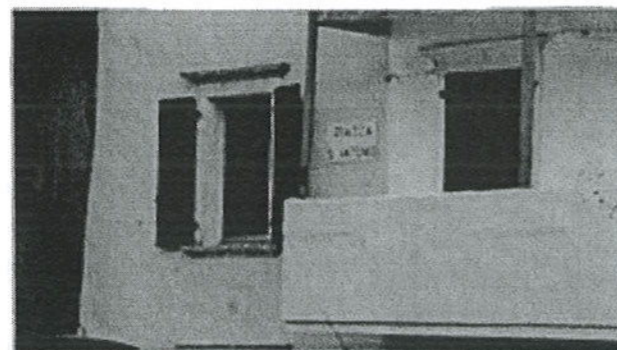
Negli interventi si fa divieto di:

- parapetti in vetro retinato, plexiglass, fibrocemento, alluminio anodizzato, lamiera ondulata zincata, calcestruzzo o laterizio forato, lasciati a vista;
- tamponamenti o chiusure con strutture in metallo e vetro (verande);
- coperture (tettoie) non facenti parte dell'organismo originario.

SI



NO



## 4 SCALE ESTERNE

## Indicazioni

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- strutture in pietra e legno;
- corrimano in legno o ferro, in analogia agli elementi facenti parte dell'organismo originario.

La struttura delle scale esterne dovrà essere costituita con materiale e finitura derivante dalla funzione di accesso all'unità edilizia o di collegamento verticale dei livelli superiori.

Nella generalità la scala esterna di accesso ha struttura in materiale lapideo con parapetto in ferro battuto.

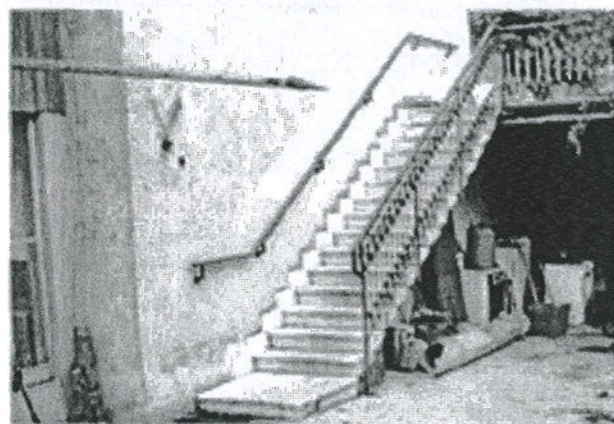
Le scale esterne di collegamento verticale dei livelli superiori hanno struttura e parapetto in legno nonché risultano intimamente connesse ed in sintonia con la tipologia costruttiva del sistema dei ballatoi.

## Prescrizioni

Negli interventi si fa divieto di:

- strutture in calcestruzzo armato e laterizio forato lasciato a vista;
- strutture in calcestruzzo anche se rivestite in legno o pietra;
- rivestimenti dei gradini in PVC o gomma;
- parapetti e corrimano in calcestruzzo a vista;
- parapetti e corrimano in alluminio;
- parapetti e corrimano in mattoni di laterizio forati, lasciati a vista;
- eventuale coperture (tettoie) non facenti parte dell'organismo originario.

SI



NO



## 5 PORTALI

## Indicazioni

*Cornici:*

Negli interventi si raccomanda il recupero dei conci in pietra facenti parte dell'organismo originario. In caso di sostituzione si utilizzino elementi lapidei dello stesso tipo e sezione di quelli di edifici coevi. Lo spessore delle cornici dovrà essere superiore ai 17 cm..

*Ante:*

Negli interventi si raccomanda il recupero delle ante in legno o in ferro battuto facenti parte dell'organismo originario.

In caso di sostituzione si raccomanda l'uso di:

- ante in legno verniciate al naturale o smaltate nei colori tradizionali;
- ante in ferro grigliato, o a ritti verticali se originari del manufatto.

## Prescrizioni

*Cornici:*

Negli interventi si fa divieto di:

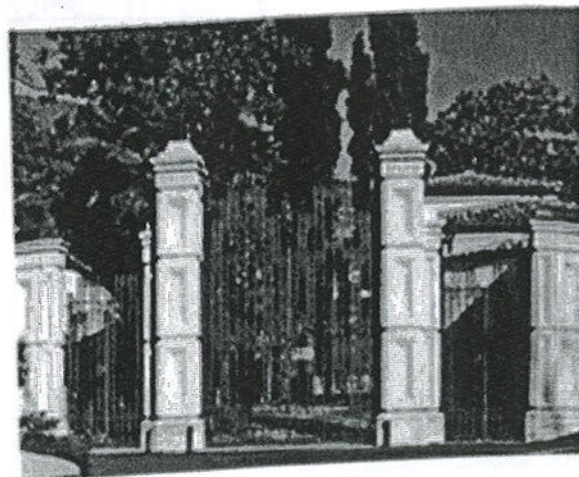
- pietra non locale o comunque non simile a quella facente parte dell'organismo originario;
- calcestruzzo o conglomerato lasciato a vista;
- mattoni in laterizio pieno (se non facenti parte dell'organismo originario);
- lavorazioni e trattamenti superficiali degli elementi lapidei (se non tipici di quelli facenti parte dell'organismo originario) quali bocciardatura, spuntatura, martellinatura, gradinatura, scalpellinatura, lucidatura.

*Ante:*

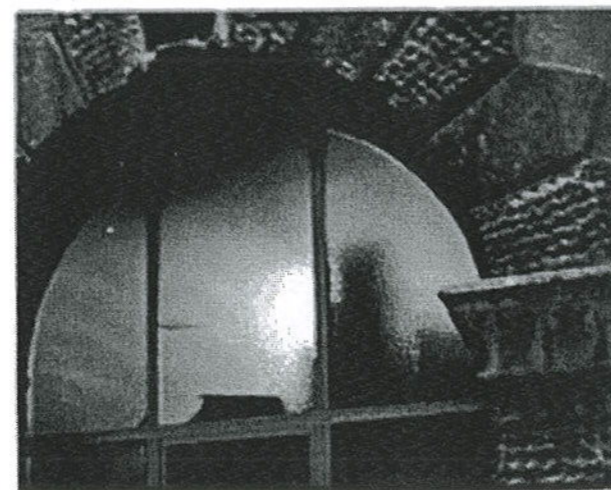
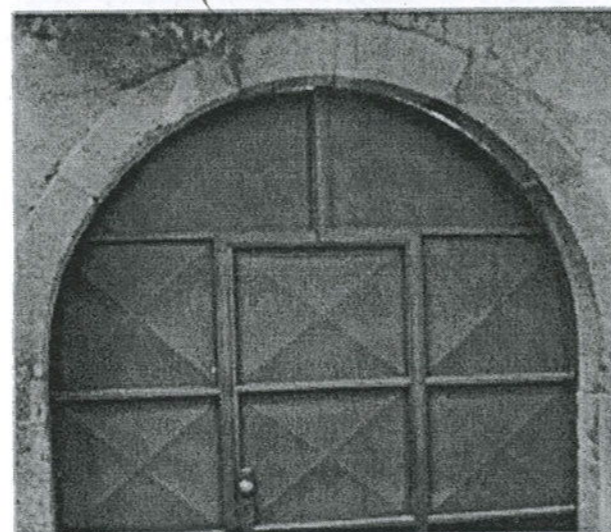
Negli interventi si fa divieto di:

- ante a pannelli metallici e plastici;
- elementi decorativi estranei alla tradizione locale o non giustificati.

SI



NO



## 6 MANTI DI COPERTURA, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

### Indicazioni

#### Coperture:

I manti di copertura dovranno essere costituiti da coppi tradizionali o coppo-canale in laterizio per la generalità delle unità edilizie, ad esclusione delle unità edilizie che originariamente erano caratterizzate da materiale di copertura in lastre di pietra (ardesia, porfido) o in legno (scandole). Negli interventi si raccomanda quindi l'uso di:

- coppi tradizionali in laterizio cotto
- coppo-canale in laterizio cotto.

#### Abbaini:

Non possono essere più di uno per ogni fronte del fabbricato, devono presentare la tipologia "a cuccia di cane" ed avere una larghezza massima esterna di m. 2,00. Si raccomanda il posizionamento in continuità con i tracciati regolatori delle facciate.

#### Finestre in falda:

Devono essere finalizzate a raggiungere il rapporto minimo di illuminazione ed aerazione.

#### Canali di gronda e pluviali:

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- lamiera zincata verniciata;
- rame;
- ghisa nelle parti terminali.

### Prescrizioni

#### Coperture:

Negli interventi si fa divieto di:

- lamiera zincata ondulata o simili, lasciata a vista;
- tegole bituminose, granigliate o laminate;
- mattonelle in vetrocemento;
- lastre in Eternit;
- tensostrutture in PVC o simili;
- materiale plastico ondulato o simili, per copertura (tettoie) di balconi, terrazze, verande, lucernari, scale, corti, ecc.;
- tagli a terrazza nelle falde ("vasche").

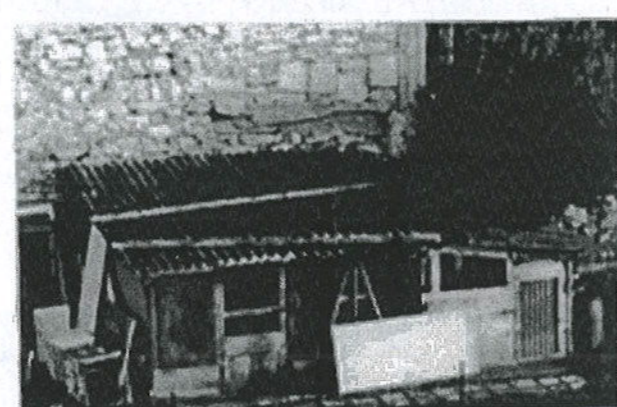
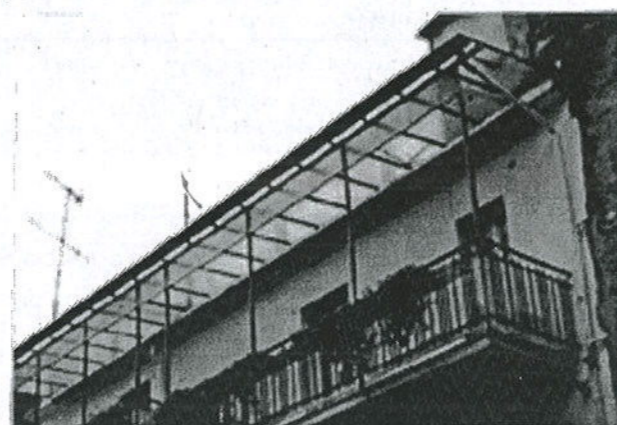
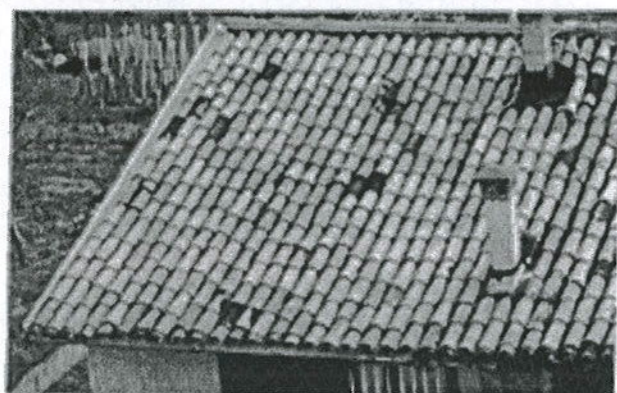
#### Canali di gronda e pluviali:

Negli interventi si fa divieto di:

- PVC e materiali plastici di altro genere.

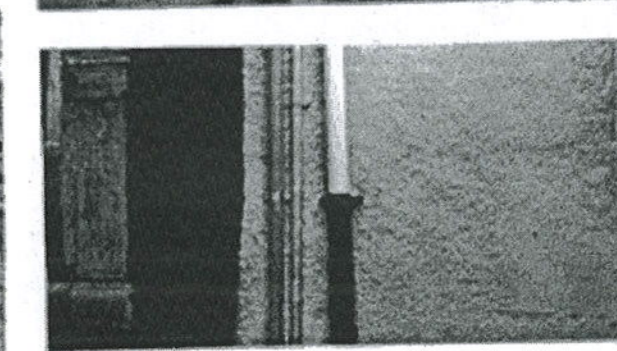
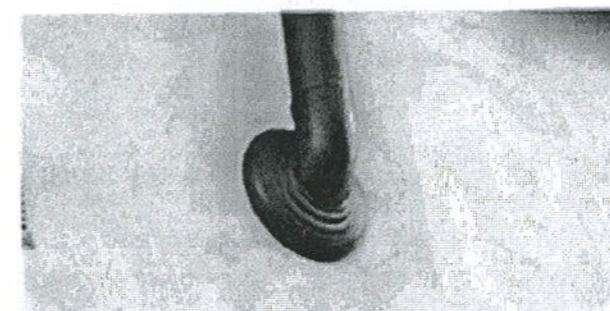
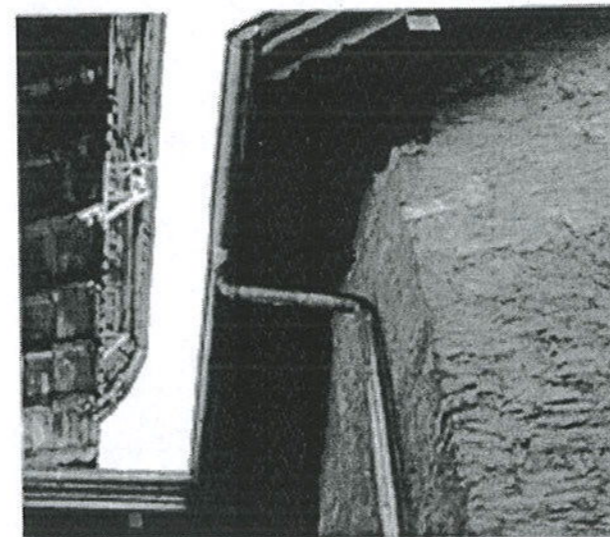
SI

NO



SI

NO



## 7 IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI

*Indicazioni*

Negli interventi si raccomanda di posizionare canaline, tubazioni, cassette d'ispezione e contatori sui prospetti secondari o, qualora ciò non fosse possibile, in continuità con i tracciati regolatori del prospetto principale. Sono da preferire comunque le posizioni defilate o poco visibili o incassate nelle murature. Si consiglia infine di tinteggiare gli elementi di cui sopra, con colore uguale o simile a quello dell'edificio.

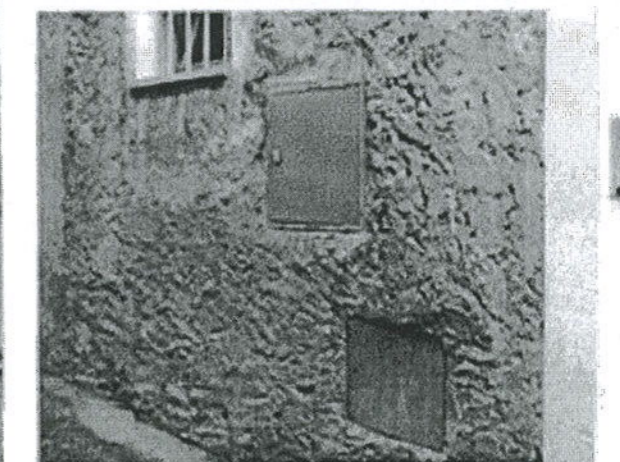
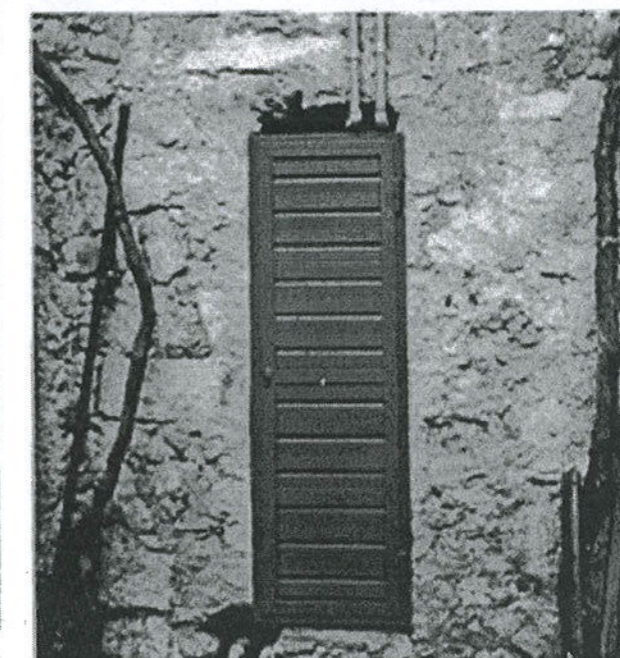
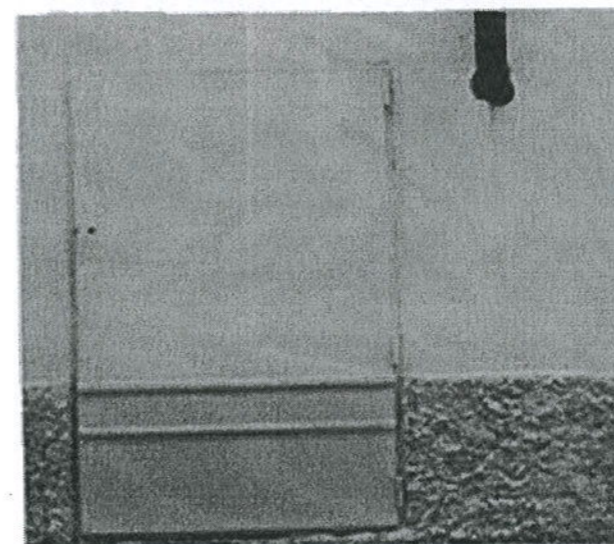
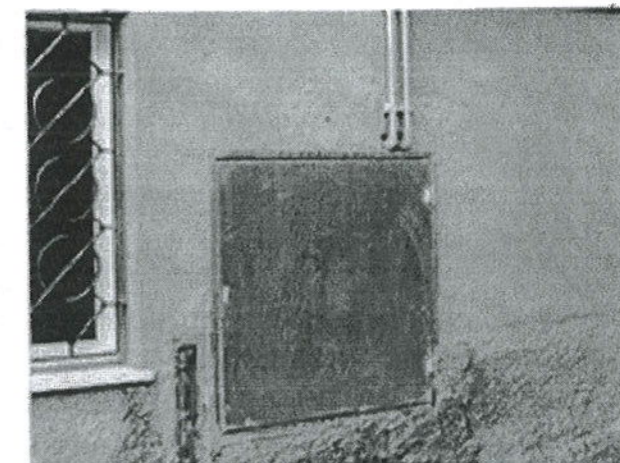
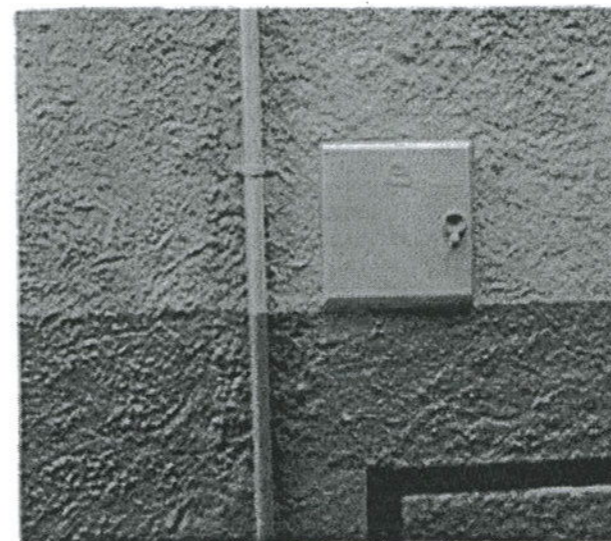
In particolare le prese d'aria delle caldaie autonome stagne a metano devono essere esclusivamente poste sulla copertura (utilizzo dei camini con intercapedine).

*Prescrizioni*

Negli interventi si sconsiglia il posizionamento degli impianti tecnologici esterni sul prospetto principale in modo eccessivamente visibile e casuale. Si sconsiglia inoltre di lasciare canaline, tubazioni, cassette d'ispezione e contatori in posizioni aggettanti e con finitura in alluminio zincato lasciata a vista.

SI

NO



## 8 MURI E RECINZIONI

## Indicazioni

Negli interventi si raccomanda il ripristino delle recinzioni lapidee esistenti o la loro integrazione con conci in pietra locale e di dimensioni simili a quelle dell'organismo originario.

Negli interventi di sostituzione è d'obbligo il rispetto del tracciato originario.

Si raccomanda l'uso di:

- pietra locale intonacata o non intonacata a seconda dello stato originario;
- recinzioni in legno verniciato naturale o smaltato nei colori tradizionali;
- mattoni in laterizio pieno, lasciati a vista, ove compatibili con l'intorno;
- muretti in calcestruzzo intonacato di altezza non superiore ad 1 m..

L'eventuale uso di recinzioni con reti di ferro e rete metallica dovrà essere sempre associata alla dimora di elementi arborei di mascheramento (siepi).

Si dovranno conservare le coperture sovrastanti i portali di accesso alle corti con le caratteristiche e i materiali originari consentendone la realizzazione di nuove, compatibilmente con l'organismo originario.

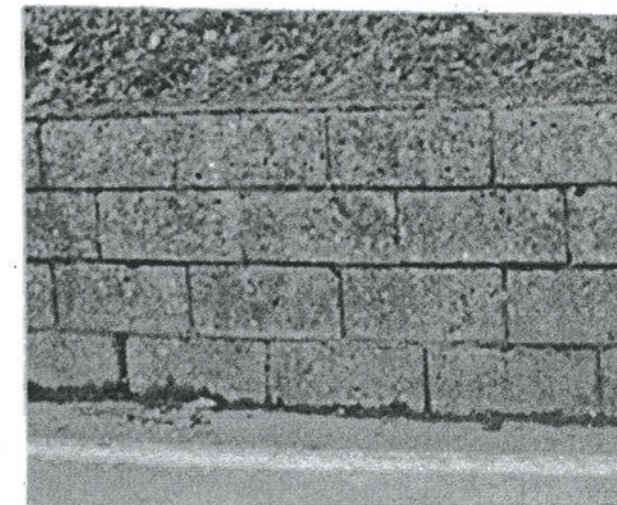
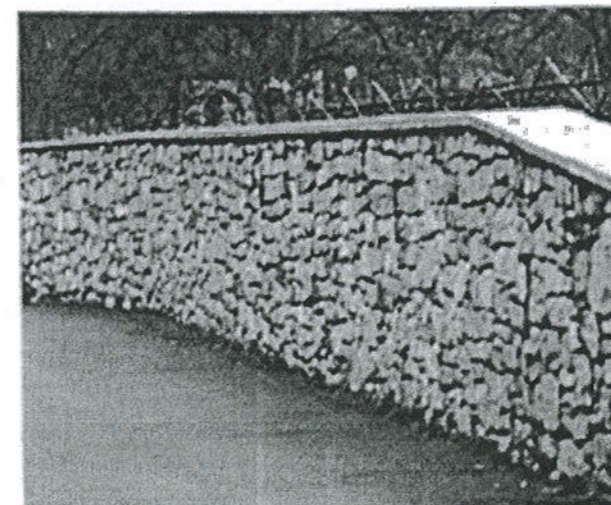
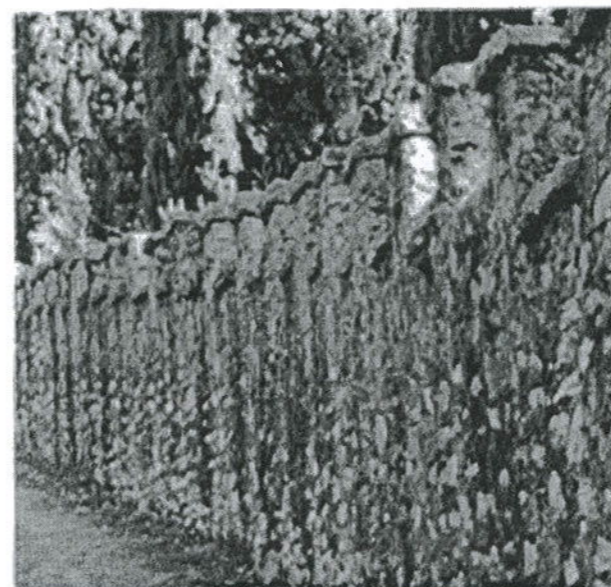
## Prescrizioni

Negli interventi si fa divieto di:

- calcestruzzo intonacato o lasciato a vista;
- intonaco sovrapposto ad originarie cortine in pietra o in mattoni di laterizi pieni lasciati a vista;
- pannelli in alluminio zincato;
- reti o pannelli o ritti in PVC;
- mattoni in laterizio forato intonacati o lasciati a vista;
- elementi decorativi estranei alla tradizione locale o non giustificati;
- lamiera zincata ondulata o simili;
- materiale plastico ondulato o simili.

SI

NO



## 9 PAVIMENTAZIONE DI CORTILI E PERTINENZE

### Indicazioni

Negli interventi si raccomanda l'uso di:

- lastre in pietra calcarea sbozzata;
- lastre;
- selciato;
- cubetti in pietra locale;
- acciottolato in sasso di fiume ("salesà");
- ghiaio;
- erba.

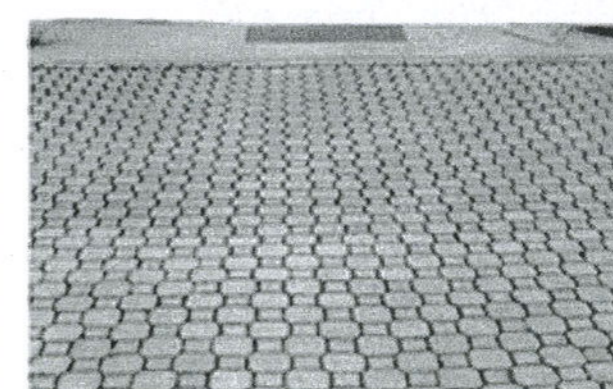
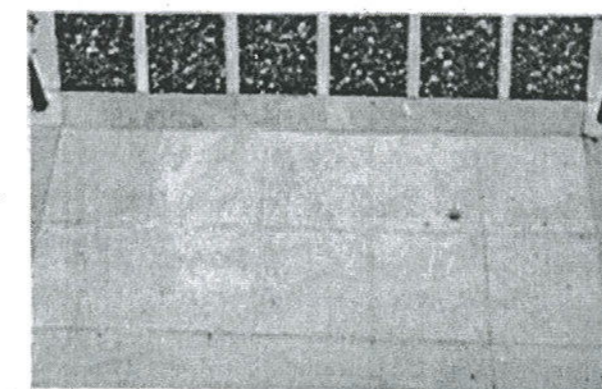
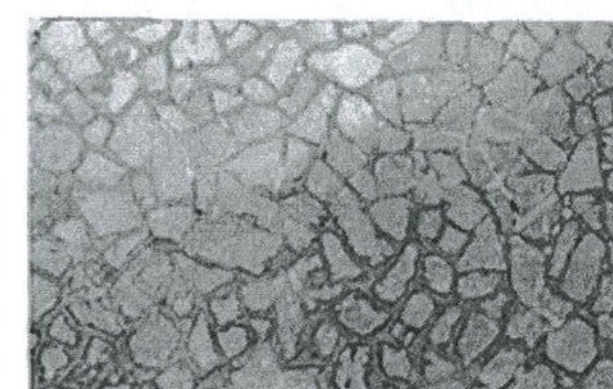
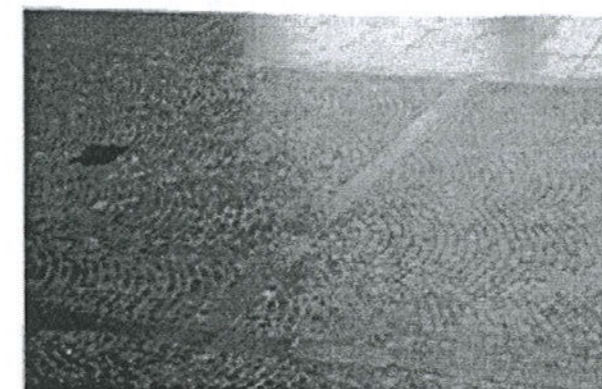
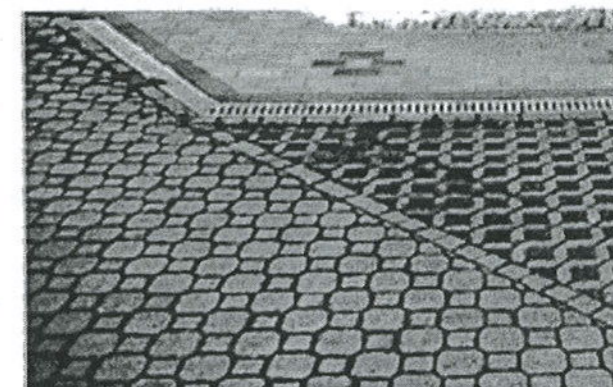
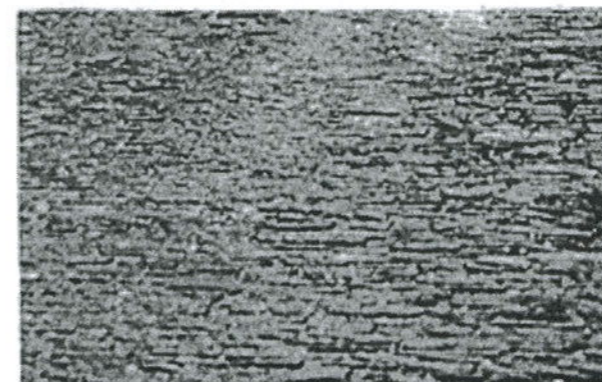
### Prescrizioni

Negli interventi si sconsigli l'uso di:

- formelle autobloccanti in conglomerato cementizio;
- asfalto;
- rivestimenti sintetici;
- piastre in cemento pressato e ghiaio lavato;
- piastre grigliate prefabbricate, in cemento.

SI

NO



## PARTE A

CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI RICADENTI IN CENTRO STORICO E SUGLI SPAZI DI PERTINENZA .....	p.	3
R1) MANUTENZIONE ORDINARIA .....	p.	3
R2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	p.	4
R1) RESTAURO .....	p.	4
R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	p.	5
R3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	p.	7
R4) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....	p.	8
R5) DEMOLIZIONE .....	p.	9
Rp1) RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA .....	p.	9
Rp2) RISANAMENTO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA .....	p.	9
Rp3) RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA .....	p.	10

## PARTE B

ELEMENTI E MATERIALI COSTRUTTIVI AMMESSI, CONSIGLIATI E VIETATI .....	p.	11
1 PARAMENTI MURARI, TAMPONAMENTI VERTICALI E INTONACI - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> ..	p.	12
2 PORTE E FINESTRE - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	15
3 BALLATOI E BALCONI - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	17
4 SCALE ESTERNE - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	19
5 PORTALI - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	21
6 MANTI DI COPERTURA, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	23
7 IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	26
8 MURI E RECINZIONI - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	28
9 PAVIMENTAZIONE DI CORTILI E PERTINENZE - <i>Indicazioni / Prescrizioni</i> .....	p.	30