

Comune di Borgo a Mozzano



Regolamento Edilizio

Allegato n. 1

Elementi tipologici, formali e strutturali e criteri di qualità e di tutela dei fabbricati di Matrice antica

INDICE GENERALE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Criteri generali e finalità di tutela e conservazione

- §1 Prescrizioni generali
- §2 Eccezioni e deroghe
- §3 Norme per la tutela del decoro pubblico

CAPITOLO II – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE COPERTURE

Art. 2 Conformazione delle coperture

- §1 Disposizioni per le coperture piane e per le terrazze di copertura esistenti
- §2 Altane e coperture delle terrazze esistenti
- §3 Adeguamenti temporanei di coperture incongrue esistenti

Art. 3 Manti di copertura

Art. 4 Aggetti di gronda e travi in aggetto dei timpani “giochetti”

Art. 5 Abbaini e lucernari

- §1 Abbaini
- §2 Lucernari

Art. 6 Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

- §1 Comignoli
- §2 Canne fumarie
- §3 Torrini esalatori
- §4 Impianti aspirazione

Art. 7 Canali di gronda e pluviali

Art. 8 Terrazze a tasca sulle coperture

CAPITOLO III – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE FACCIATE

Art. 9 Composizione architettonica delle facciate

Art. 10 Aperture

Art. 11 Intonaci

Art. 12 Elementi architettonici o decorativi in pietra naturale

- §1 Consolidamento
- §2 Stuccatura
- §3 Trattamenti protettivi

Art. 13 Elementi architettonici o decorativi in finta pietra

- §1 Rifacimento

Art. 14 Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente

Art. 15 Murature a faccia vista

- §1 Pulitura e consolidamento
- §2 Stuccatura
- §3 Reintegrazione, ripristini e ricostruzioni
- §4 Paramenti in mattoni a faccia vista

Art. 16 Tinteggiature

- §1 Modalità di esecuzione per gli edifici in comproprietà
- §2 Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi esistenti

Art. 17 Serramenti esterni

- §1 Finestre e porte finestre
- §2 Porte e portoni
- §3 Dispositivi di oscuramento
- §4 Serrande e simili
- §5 Elementi in fero di protezione e sicurezza
- §6 Prescrizioni per le aperture su aree pubbliche

Art. 18 Balconi

§1 Balconi aggettanti vie e spazi pubblici

§2 Balconi di pregio esistenti

Art. 19 Scale esterne

Art. 20 Loggiati e porticati

Art. 21 Voltoni e sottopassaggi pedonali e carrabili

CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 22 Impianti tecnologici sulla copertura

§1 Pannelli solari e fotovoltaici

§2 Antenne e parabole televisive

Art. 23 Impianti tecnologici sulle facciate

§1 Contatori

§2 Pompe di calore, unità moto condensanti, condizionatori d'ara e simili

§3 Caldaie murali

§4 Campanelli, pulsantiere e citofoni

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Criteri generali e finalità della tutela e conservazione

Le disposizioni contenute nel presente allegato al Regolamento Edilizio costituiscono norma di valore locale da rispettare nella realizzazione di interventi che riguardino immobili, edifici o manufatti classificati dallo strumento urbanistico di “Matrice antica” o di valore storico-culturale e architettonico o che ricadano comunque nelle zone omogenee classificate dallo strumento urbanistico “Centri di matrice antica”, oltre che per i casi diversi in cui sia espressamente previsto dallo stesso. Per tutti gli altri casi costituiscono solo riferimento per il raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Ai fini dell’applicazione delle seguenti disposizioni si definiscono: **“fabbricati di matrice antica o di valore storico-culturale e architettonico oggetto di tutela”** tutti quei beni, edifici e manufatti di valore storico, riconosciuti e dettagliatamente classificati di “Matrice antica” dallo strumento urbanistico vigente e quelli che, anche se non classificati, ne conservino ancora di fatto le tipologie e le caratteristiche e la rilevanza tipologica, in quanto sugli stessi è ancora riconoscibile la presenza degli elementi tipologici, formali e strutturali e di quelle che si possono considerare caratteristiche architettoniche e costruttive tradizionali del territorio “borghigiano” e quindi rappresentano un esempio della tipologia tradizionale dei luoghi in cui sono situati.

Al fine di tutelare e conservare gli elementi tipologici, formali e strutturali degli immobili, fabbricati e manufatti tipici del territorio “Borghigiano” e delle singole realtà locali presenti (frazioni e località), sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato, sia per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento che interessi edifici classificati o classificabili come indicato nel paragrafo precedente è soggetto all’applicazione dei criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

Le misure di tutela indicate nel presente allegato si applicano a qualsiasi intervento, ivi compresi quelli liberamente eseguibili e anche la manutenzione ordinaria, che interessi comunque gli elementi costitutivi degli edifici che contribuiscono a formare l’immagine complessiva dei centri abitati e del territorio aperto.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati si prescrive, in via generale, che nella progettazione e realizzazione dei vari interventi edilizi di tutti gli elementi costitutivi: delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, comignoli, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, degli impianti e degli arredi, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, siano tenuti come riferimento ed esempi da seguire le tipologie tradizionali presenti nel territorio interessato o in alternativa quelle indicate nei successivi articoli anche con gli schemi riportati.

Costituiscono a questo scopo esempio di riferimento anche la documentazione fotografica delle tipologie tradizionali appositamente riportata sul sito ufficiale del comune.

§1 - Prescrizioni generali

Tutti i progetti relativi ai vari interventi edilizi di qualsiasi e tutte le soluzioni adottate nel caso di interventi liberamente eseguibili, dovranno prevedere sempre soluzioni che tengano conto delle tipologie, forme, materiali impiegati e cromie già utilizzate o presenti nella zona di intervento, allo scopo di creare un rapporto equilibrato sia in relazione all’intero edificio, sia in relazione al contesto nel quale sono ubicati.

Le superfetazioni e le alterazioni, costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente e che contrastano chiaramente con le specifiche regole di tutela di seguito indicate, dovranno essere obbligatoriamente rimosse dal proprietario dell’immobile al momento in cui si procederà ad eseguire un intervento edilizio allo stesso, come dovranno essere rimossi: tutti quegli elementi in oggetto che comportino un grave pregiudizio alla statica dell’intero edificio o a parti dello stesso e tutte quelle parti che compromettano la visibilità di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

E’ prescritta generalmente la conservazione di elementi architettonici interni di particolare pregio costruttivo e decorativo quali volte, soffitti a cassettoni, affreschi e pitture murali, stucchi, pavimenti in pietra o laterizio.

§2 - Eccezioni e deroghe

Le prescrizioni di cui al presente allegato non si applicano nel caso di interventi su edifici notificati ai sensi *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* condizione che l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo, mentre si applicano per gli interventi ricadenti nelle zone a vincolo paesaggistico.

In attuazione di quanto demandato dal vigente Regolamento urbanistico si stabilisce che tipologie diverse da quelle indicate di seguito potranno essere mantenute o realizzate negli interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente richiedendo una apposita deroga al S.U.E. secondo le modalità indicate dallo specifico articolo del regolamento edilizio comunale. La deroga sarà rilasciabile con specifico atto dal responsabile del S.U.E. solo nei casi in cui sia chiaramente dimostrato che nella località del territorio comunale nel quale ricade l'edificio oggetto di intervento o nello stesso edificio siano presenti le tipologie proposte e queste rappresentino un esempio particolare di emergenza storica.

Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, si potrà derogare alle prescrizioni indicate nel presente allegato solo nei casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al paragrafo §1.

Per il rispetto della sicurezza sismica

La deroga è inoltre ammessa nei casi in cui sia dimostrato che, rispettando le prescrizioni e tipologie indicate nel presente allegato, l'intervento andrebbe chiaramente a contrastare con le specifiche disposizioni inerenti la sicurezza sismica degli edifici. Per attestare questa particolare situazione, dovrà essere presentata una specifica relazione con relativa dichiarazione a firma del tecnico strutturale o si dovrà indicare la specifica prescrizione dettata dal Genio Civile competente in sede di autorizzazione. I documenti sopra indicati dovranno essere allegati alla richiesta di deroga.

§3 - Norme per la tutela del decoro pubblico

Nel caso di una evidente situazione di degrado degli immobili soggetti alle presenti disposizioni, derivante dalla mancata realizzazione di lavori di manutenzione o da uno evidente stato di abbandono, il Responsabile del servizio competente, delegato dal Sindaco, potrà avviare adeguati procedimenti a tutela degli interessi generali indicati dal presente regolamento ed in particolare per quelli del pubblico decoro.

A questo scopo, mediante l'emanazione di specifici provvedimenti si potrà ingiungere ai proprietari degli immobili che si trovano nella situazione di degrado adeguatamente verificata con sopralluogo, l'esecuzione delle necessarie opere per il rifacimento o l'adeguamento delle rifiniture esterne degli edifici e dei manufatti esistenti quali: intonaci, tinteggiature, rivestimenti, coperture, infissi, rimozione di scritte, insegne, tende, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture in genere, recinzioni, pavimentazioni, sistemazione di giardini, ecc.

Il mancato rispetto di queste disposizioni comporterà l'applicazione da parte del S.U.E. delle specifiche sanzioni previste dal presente Regolamento, oltre a quanto già previsto delle vigenti disposizioni regionali e nazionali in materia.

CAPITOLO II – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE COPERTURE

Art. 2 - Conformazione delle coperture

Ai fini del presente regolamento sono considerate tipologia tradizionale le coperture esistenti degli edifici di matrice antica che non hanno subito modifiche rispetto alla loro realizzazione e delle stesse viene generalmente prescritto il mantenimento, conservandone: la pendenza, la forma, il numero delle falde e la conformazione o geometria. Qualora si renda necessario procedere al rifacimento della copertura, questa deve essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale, mentre è consentito per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico e sicurezza, l'inserimento di isolanti, impermeabilizzazioni e sistemi di protezioni dalle cadute. In questi casi gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione e la realizzazione di "tetto ventilato" dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

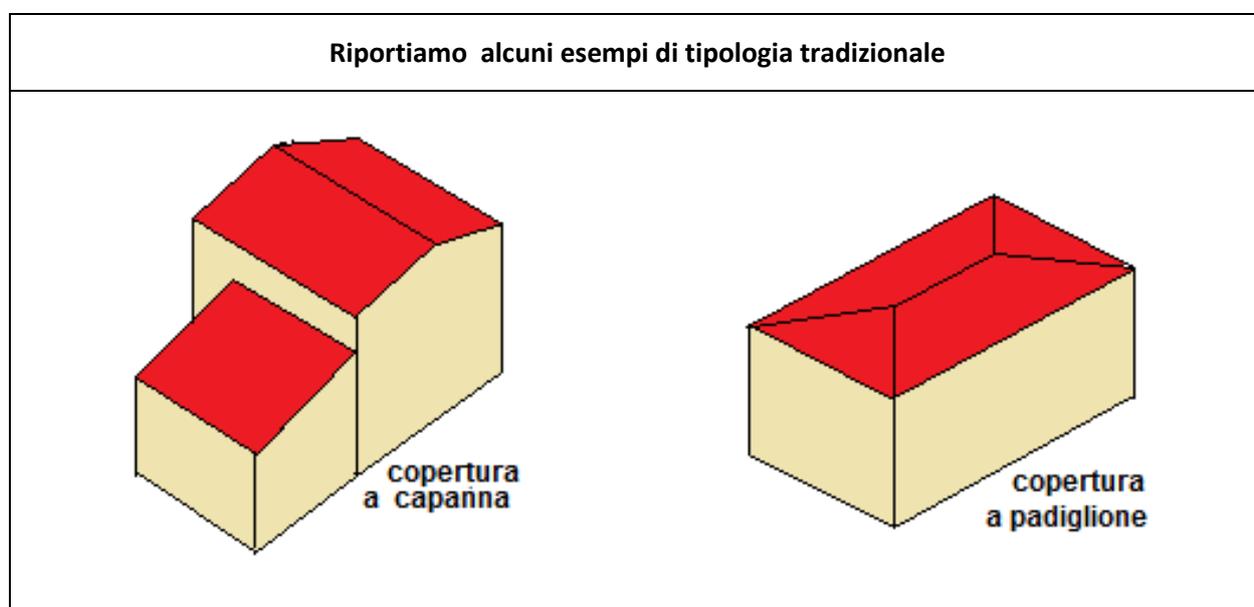
Possono essere apportate modifiche alla pendenza dalle falde del tetto e al numero delle stesse, previo parere preventivo da parte del S.U.E da richiedere con le modalità indicate dal presente regolamento nello specifico articolo, ed esclusivamente per casi particolari evidenziando adeguatamente le motivate esigenze derivanti dalla tipologia della copertura e nei casi in cui la modifica sia resa necessaria per l'adeguamento sismico della copertura. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Sono sempre ammessi gli interventi che vengono realizzati per l'adeguamento alle tipologie tradizionali di coperture esistenti non adeguate o che hanno subito interventi di modifica incongrui con gli obiettivi del presente regolamento. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari devono rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni dettate dal successivo art. 5.

E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive, nel caso di sottotetti non praticabili o in presenza di controsoffitti.

E' generalmente vietata la costruzione di nuove coperture piane in sostituzione di quelle esistenti, tranne quanto previsto per la costruzione di terrazze a tasca, seguendo le indicazioni dettate dal successivo articolo 8.

Le limitazioni sopra indicate non si applicano nel caso di coperture che siano state già oggetto d'interventi che hanno di fatto modificato le caratteristiche originarie, con trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto in cui esso si trova. In tali casi sono ammesse le modifiche che si rendono necessarie per ripristinare la conformazione originaria o comunque per conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio, adeguandolo alle tipologie tradizionali presenti nel contesto.



§1 - Disposizioni per le coperture piane e per le terrazze di copertura esistenti

Si possono recuperare e restaurare e migliorare con specifici interventi di isolamento termico ed di impermeabilizzazione, secondo le moderne tecniche, le porzioni di copertura piana esistenti, storizzate o regolarmente autorizzate.

Sono consentiti interventi di copertura delle stesse utilizzando tipologie tradizionali, quali tettoie su colonne o altane, costruite seguendo esempi di tipologie tradizionali già presenti nel territorio circostante.

E' ammessa la copertura delle terrazze esistenti realizzando sopra le stesse la falda di copertura allo stesso livello di quella esistente, mantenendo la stessa pendenza quando possibile e la stessa forma e tipologia.

E' prescritto il mantenimento e il restauro o la integrazione dei parapetti o delle ringhiere esistenti sulle terrazze, qualora rappresentino un chiaro esempio di tipologia tradizionale. Sono ammessi solo interventi necessari al miglioramento della sicurezza, perché siano utilizzate soluzioni che non modifichino l'aspetto esteriore delle caratteristiche architettoniche. Per quelli inseriti in tempi recenti che non sono adeguati alle tipologie tradizionali, se ne prescrive la sostituzione in caso di intervento di rifacimento della terrazza o inserimento della copertura come sopra indicato.

§2 - Altane e coperture delle terrazze esistenti

Tutte le coperture a terrazza esistenti sugli edifici di matrice antica, se presentano caratteristiche architettoniche di pregio, vanno conservate e restaurate. Si potranno eseguire tutti gli interventi necessari per migliorare il consumo energetico dell'edificio sottostante e per realizzare una adeguata impermeabilizzazione, oltre che per migliorare la resistenza sismica senza alterarne le caratteristiche architettoniche e formali.

Si possono realizzare nuove coperture delle terrazze esistenti presenti sulla sommità del fabbricato o su porzioni di questo, utilizzando esclusivamente soluzioni architettoniche simili a quelle tradizionali esistenti o realizzate nella foggia delle tipiche altane della "Valle del Serchio", con sistemi architravati o centinati.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



§3 - Adeguamenti temporanei di copertura incongrue esistenti

Esclusivamente nei casi particolari di edifici di matrice antica sui quali siano presenti tipologie di coperture realizzate con materiali leggeri e di vario genere non assimilabili alle tipologie tradizionali, ritenute regolari urbanisticamente, in attesa che sia realizzato l'intervento definitivo di rifacimento dell'intera struttura secondo le tipologie tradizionali sopra indicate per la copertura delle terrazze, con il conseguente adeguamento sismico, è ammesso l'intervento di risanamento estetico del manto di copertura esistente, in particolare per sostituzione dell'eternit e lastre di materiale plastico, lamiera, ecc.; il nuovo manto di copertura temporaneo dovrà essere realizzato utilizzando materiali in pannelli prefabbricati leggeri non trasparenti, con le cromie del "cotto toscano", o utilizzando materiali rifiniti esternamente con rame.

Art. 3 - Manti di copertura

I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da :

- a. embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati, definiti "Toscano".
- b. tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo novecento e ad alcune coperture di piccoli fabbricati ad uso agricolo o accessorio.
- c. nei paesi di alta quota sono presenti anche manti di copertura in lastre di ardesia.

Generalmente i manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è generalmente prescritta, per quanto possibile, la riutilizzazione degli elementi smontati.

Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini).

Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo seguendo le indicazioni dettate dell'apposito paragrafo del presente regolamento, di seguito riportato.

Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

I manti degli edifici con copertura piana esistenti, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

Sono fatti salvi gli interventi indicati al precedente articolo 2 paragrafo 2 per le coperture esistenti con materiali leggeri per i quali si potrà utilizzare la soluzione del manto di copertura indicato.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



"Toscano" in coppi ed embrici



"Marsigliese"

Art. 4 - Aggetti di gronda e travi in aggetto dai timpani “giochetti”

Gli aggetti di gronda e le travi che escano dai timpani laterali, denominati anche “giochetti”, devono generalmente essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari e a questo scopo si richiede in sede di presentazione dei vari titoli abilitativi la presentazione di particolari costruttivi e/o foto documentanti lo stato attuale. Quando ciò non fosse possibile per l’accentuato stato di degrado in cui si trovano o perché si realizza un intervento, essi potranno essere ricostruiti completamente in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti. In tutti i casi di riferimento dovranno essere eliminate le superfetazioni e tutti gli elementi e parti incongrue, che abbiano compromesso il carattere tradizionale. Nei casi in cui sia prevista la demolizione dell’esistente si potranno anche proporre nuove conformazioni più consone ai caratteri architettonici dell’edificio utilizzando comunque le tipologie tradizionali, le forme, materiali e cromie indicate dal presente regolamento e dalla strumento urbanistico vigente.

Nei casi in cui le gronde e i giochetti si presentino parzialmente compromessi per deterioramento si dovrà intervenire solo sulla parte deteriorata, ma si dovrà procedere ad una ricostruzione fedele ed adeguata alle caratteristiche e forme della parte conservata.

Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

Gli sporti di gronda di tipo originale dovranno essere restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e alla successiva ricomposizione dei singoli pezzi non che alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali.

Gli elementi in legno integrati o sostituiti dovranno essere preventivamente scuriti con mordenti adeguati e trattati con protettivi comunque trasparenti.

E in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo: travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

E vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati.

Generalmente, nelle ricostruzioni diverse da quelle sopra indicate e negli interventi di sopraelevazione ed addizione, ove ammesse, la gronda dovrà essere costruita secondo le tipologie tradizionali presenti nel territorio di intervento e generalmente con le seguenti sporgenze massime:

- cm. 30 per gli edifici di un solo piano fuori terra;
- cm. 45 per gli edifici di due piani fuori terra;
- cm. 60 per gli edifici di tre o più piani fuori terra.

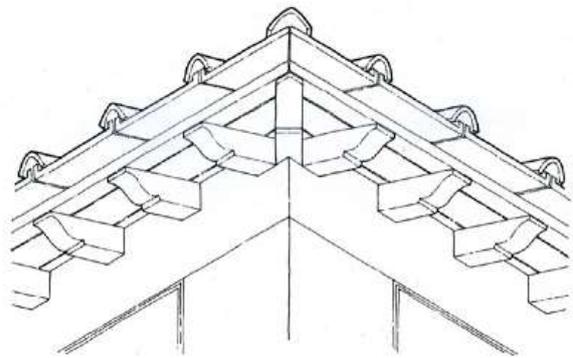
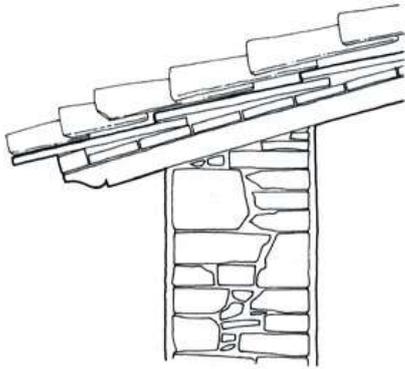
Nel caso in cui la gronda demolita di tipologia tradizionale abbia una sporgenza superiore a quelle sopra indicate potrà essere ricostruita mantenendo la stessa sporgenza.

I timpani non dovranno generalmente avere un aggetto superiore a mezzo embrice (circa 10 cm.) salvo il mantenimento delle soluzioni tradizionali esistenti diverse presenti nel territorio interessato, che devono essere adeguatamente documentate.

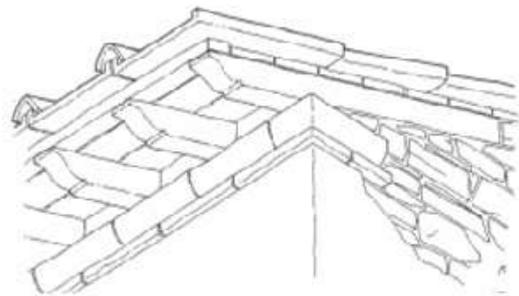
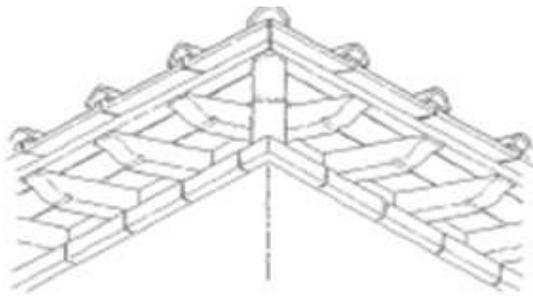
Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



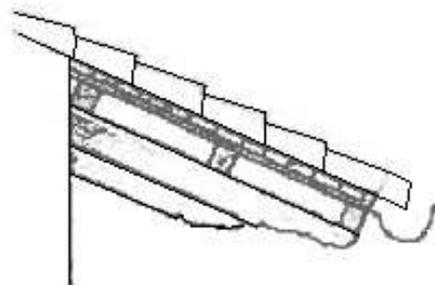
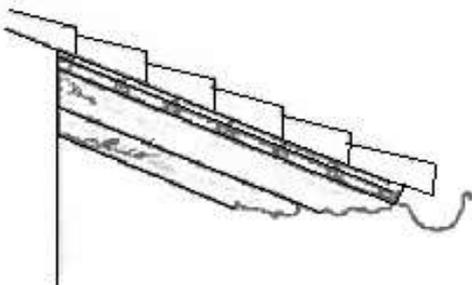
Tipologie tradizionali in legno



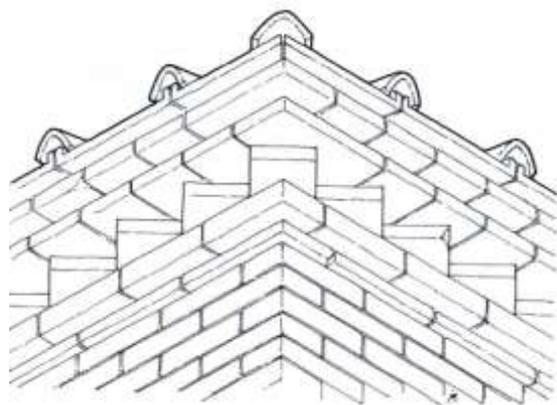
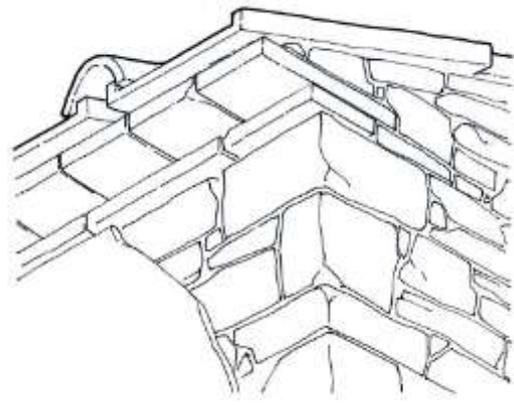
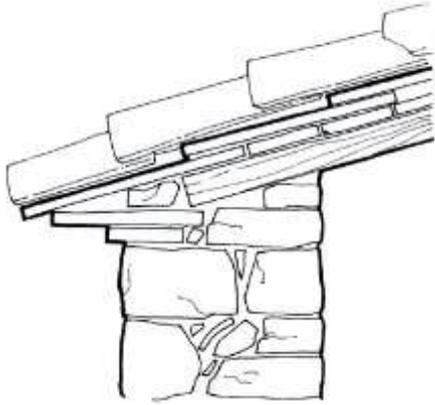
Tipologie tradizionali in legno con decori e cornici



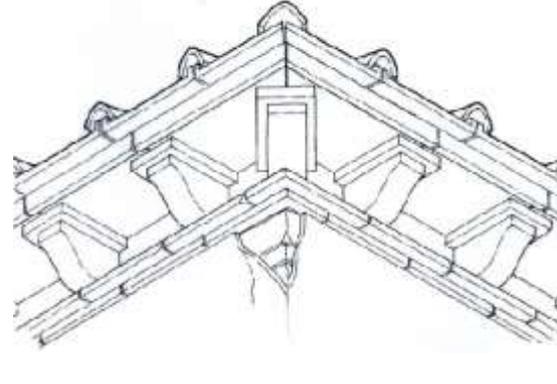
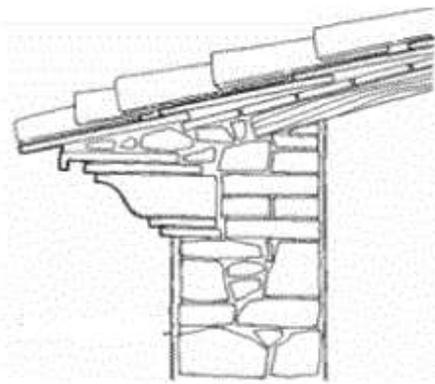
Tipologie tradizionali con grande sporgenza



Tipologie tradizionali in mezzane



Tipologie tradizionali con ornamenti



Art. 5 - Abbaini e lucernari

Sono finestre sulle coperture, realizzate con lo scopo d'illuminare ed aerare sottotetti abitati e non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie, attività commerciali o altri ambienti accessori e di permettere l'accesso in sicurezza alla copertura.

Generalmente ne è ammessa la realizzazione solo per consentire l'agevole accesso alla copertura o l'illuminazione od areazione di locali sottotetto.

Si considera generalmente soluzione tradizionale quella dell'abbaino realizzato secondo i criteri e le caratteristiche rilevabili nell'apposito abaco fotografico allegato al presente regolamento.

Sono realizzabili, in alternativa, anche semplici lucernai posti a livello della falda, ormai entrati di fatto nelle modalità costruttive ordinarie. Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale:

§1 - Abbaini

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini esistenti negli edifici di matrice antica e che comunque costituiscono un esempio di tipologia tradizionale locale.

Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze tecniche e funzionali dovute al rispetto di specifiche norme igieniche e di sicurezza e sempre a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali, indicate dal presente regolamento.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



§2 - Lucernai

Per i lucernari di tipologia tradizionali emergenti dalla falda del tetto valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, oltre ad essere generalmente prescritto il mantenimento per quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala), potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

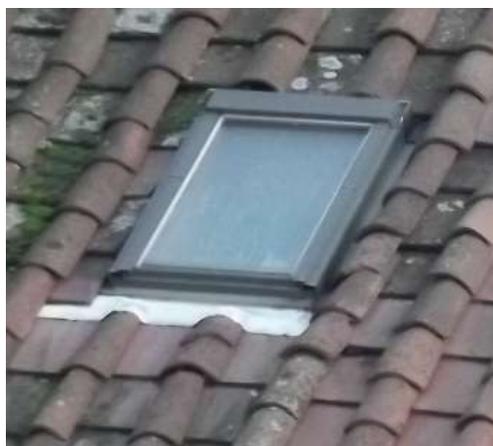
La realizzazione di nuovi lucernari è ammessa esclusivamente purchè questi siano installati a filo della falda e nel caso in cui la loro realizzazione si rende necessaria per dimostrate esigenze d'illuminamento e aerazione con l'obiettivo di migliorare le condizioni igieniche dei locali sottostanti da utilizzare o già utilizzati come vani abitabili e che nello stato in cui si trovano presentano carenze dei parametri stabiliti dalle vigenti disposizioni.

Pertanto il dimensionamento dei nuovi lucernari è condizionato al raggiungimento di quanto indispensabile per rispettare i parametri fissati dalle vigenti disposizioni di legge e tenuto conto del dimensionamento minimo necessario per motivi tecnici di installazione del lucernaio stesso.

Si considera inoltre una necessità per la quale si può realizzare un nuovo lucernaio quella di permettere un adeguato accesso al tetto per i lavori di manutenzione attraverso le linee guida di protezione dalle cadute, esclusivamente nei casi in cui queste sono presenti o vengono appositamente installate.

I nuovi lucernari sono categoricamente vietate superfici vetrate di tipo specchiante e la struttura del lucernaio dovrà essere realizzata in rame o con materiali delle stesse cromie del manto di copertura.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



lucernaio apribile



lucernaio fisso

Art. 6 - Comignoli, canne fumarie e torrini esalatori

§1 - Comignoli

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti che rappresentino esempi caratteristici della tipologia tradizionale. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive, oltre che la stessa rifinitura.

La costruzione di nuovi comignoli e la ricostruzione di quelli esistenti è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

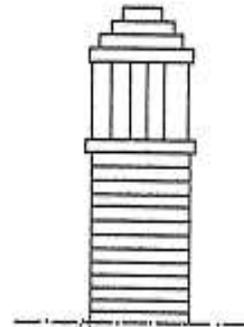
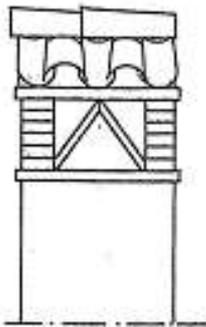
A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici di matrice antica del tessuto storico, in cui sono inseriti.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame e ferro verniciato con le cromie adeguate).

E' in ogni caso vietato l'impiego di comignoli prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio od altro materiale estraneo alla tradizione. Mentre sono ammessi quelli completamente in rame reperibili a libero mercato con fisionomia simile a quella dei tradizionali.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



§2 - Canne fumarie

Le canne fumarie devono, in generale, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio per motivi tecnici di sicurezza e pertanto si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse solo nel caso in cui siano posizionate sulla parete tergale dell'edificio o su pareti laterali, rispetto alle vie e piazze pubbliche, per gli edifici fronteggianti le stesse.

Nei casi sopra indicati, le dimensioni devono essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione deve tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio.

Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna deve:

- avere un andamento verticale, rettilineo continuo dal piede della facciata sino alla copertura.
- essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione, utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame e ferro verniciato con le cromie adeguate) con le stesse caratteristiche e forme dei discendenti pluviali.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie su spazi di uso pubblico, senza una specifica autorizzazione rilasciata dal servizio comunale competente nella gestione del suolo pubblico.

Anche le canne fumarie degli impianti di attività artigianali e gli impianti d'aspirazione devono rispondere ai suddetti requisiti di estetica. Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale

§3 - Torrini esalatori

Per i torrini esalatori o di aspirazione valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio od altro materiale estraneo alla tradizione, nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano. In particolare sono ammessi i torrini in acciaio rotanti per facilitare l'aspirazione, lasciati a vista, nel caso sia necessaria la loro installazione, questa dovrà essere adeguatamente mascherata con un cumignolo di tipologia tradizionale di adeguate dimensioni per contenerlo e mascherarlo alla vista.

§4 - Impianti aspirazione

Gli impianti di aspirazione asserviti ad attività lavorative ed a pubblici esercizi (cucine di ristoranti, mense, e simili) devono rispettare i requisiti di estetica indicati per le canne fumarie torrini e comignoli, nonché le specifiche disposizioni circa le distanze e la sicurezza dettate dalle norme specifiche

Art. 7 - Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono generalmente essere realizzati in rame. Può essere ammesso l'impiego di altri metalli o della plastica solo se in possesso delle stesse cromie del rame. E' categoricamente escluso l'uso di altri materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

I canali di gronda devono generalmente avere sezione semicircolare anche con presenza di sagomature nelle forme tradizionali. I discendenti pluviali devono essere di sezione circolare.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.

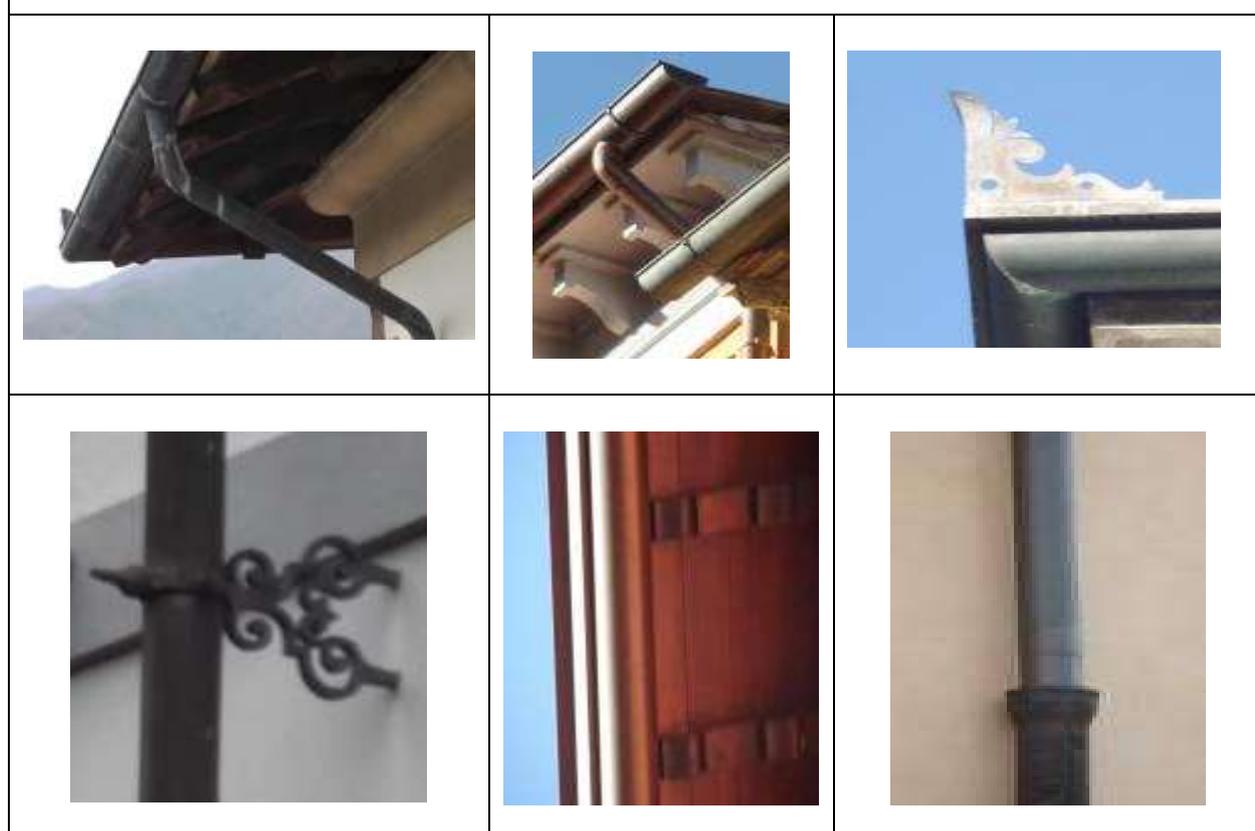
In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile, o metà della facciata se ciò non sia possibile o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane considerata la particolare lunghezza della canale servita.

Potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo in pietra, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale). La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 200 da terra, richiedendo l'autorizzazione specifica al servizio comunale competente nel gestire il suolo pubblico. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali, dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili. Nel caso di presenza di particolari tipologie di agganci sia delle canale che dei discendenti, si dovranno sostituire con nuovi aventi lo stesso disegno, forma e cromie, anche se con materiali diversi.

In generale gli agganci dovranno essere realizzati in rame o con altri metalli adeguatamente verniciati con cromie simili a quelle delle canale e dei discendenti che sorreggono.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale

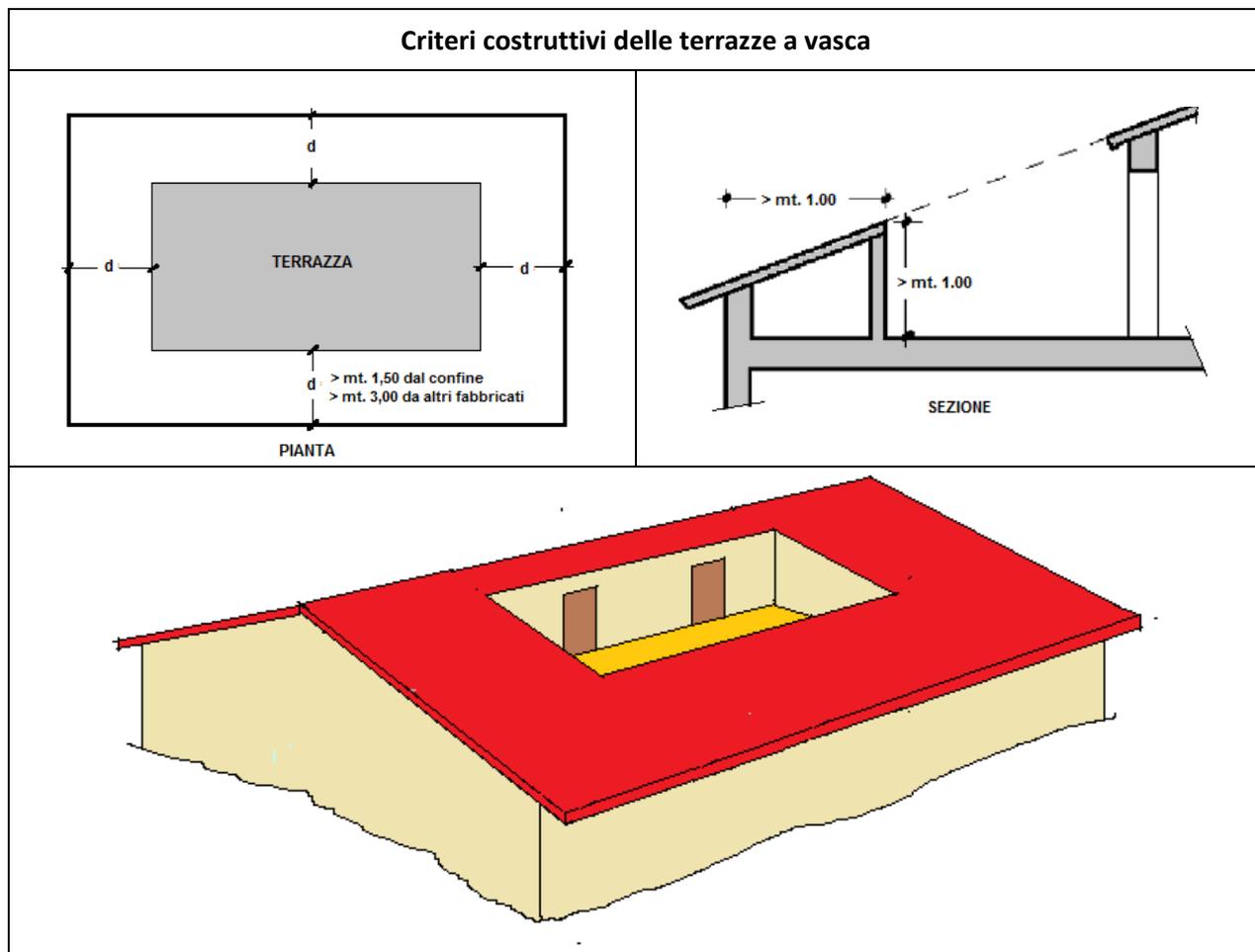


Art. 8 Terrazze a tasca sulle coperture

La realizzazione di terrazze a tasca, quando ne è ammessa la realizzazione dallo strumento urbanistico vigente, non deve mai comportare una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- è' ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;
- la superficie di calpestio non potrà superare il 50% della falda del tetto nella quale viene inserita;
- la terrazza deve essere completamente incassata ed essere posiziona all'interno di una sola falda;
- la terrazza deve essere arretrata dal filo della facciata verso la quale pende la falda del tetto, così che si realizzi nel punto di interruzione della falda stessa un parapetto di altezza almeno pari a mt. 1,00 rispetto al piano di calpestio della terrazza. Questa prescrizione oltre che per motivi estetici, va rispettata anche per motivi di sicurezza;
- la terrazza non dovrà interessare il colmo centrale del tetto;
- la distanza della terrazza dal confine non deve essere inferiore a mt.1.50, salva la presentazione di assensi scritti da dei confinanti e fatta salva la possibilità di realizzare terrazze contigue attraverso progetti unitari tra proprietà confinanti;
- l'accesso alla terrazza deve essere realizzato di dimensioni minime indispensabili e dovrà rispettare i criteri tipologici ed architettonici indicati dal presente allegato per le aperture;
- eventuali elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.
- la terrazza non deve comunque superare la superficie massima di mq. 10, fermo restando che è comunque consentita la realizzazione di una terrazza di superficie minima di mq. 3.
- sulle terrazze non potranno essere installate tende, pergolati o altri elementi accessori di copertura. E' ammesso nel periodo estivo l'installazione di attrezzature per ombreggiamento durante le ore più soleggiate.

Quanto sopra indicato è valido anche in relazione alle terrazze a tasca già esistenti.



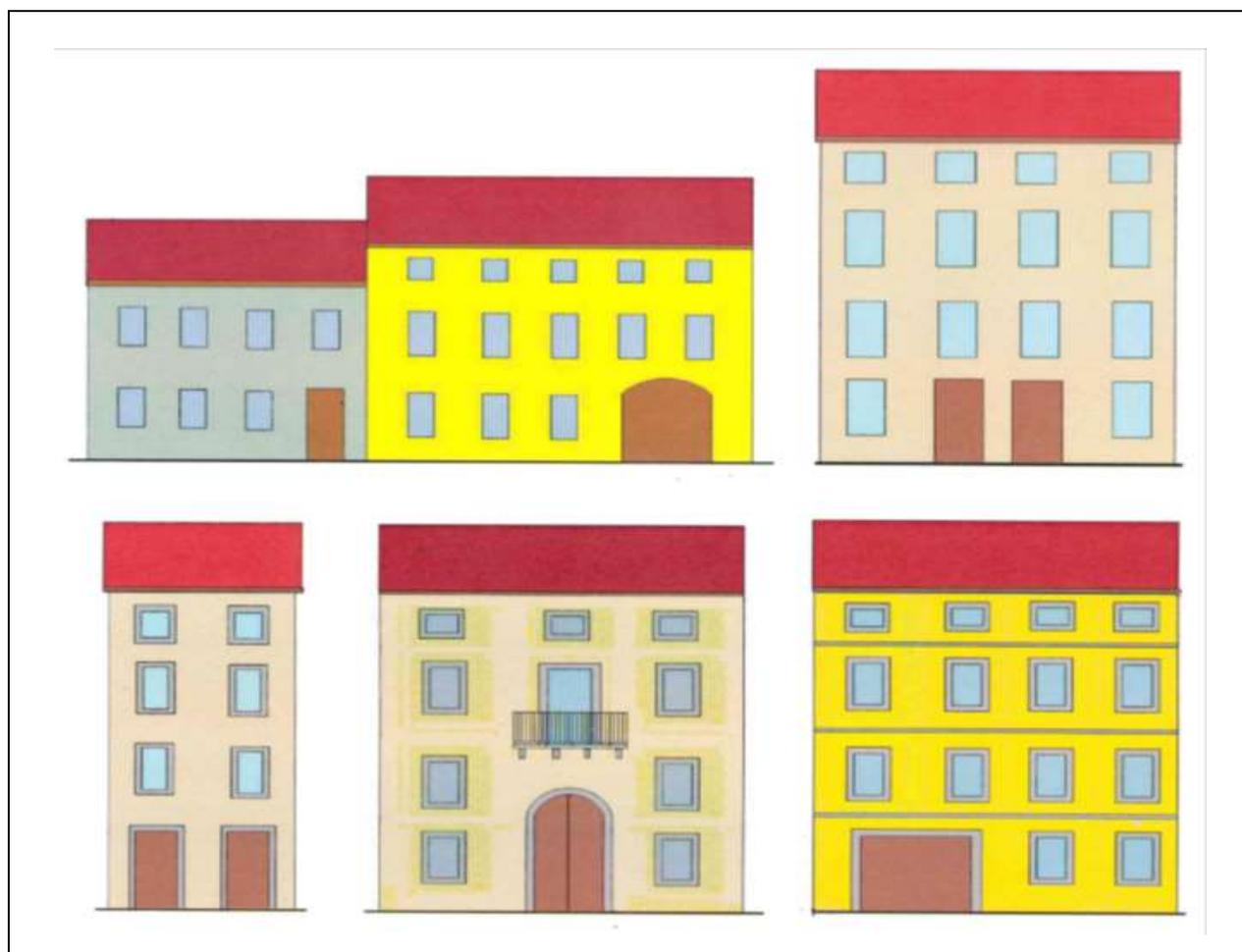
CAPITOLO III – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE FACCIATE

Art. 9 - Composizione architettonica delle facciate

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Quando la facciata sia stata interessata, nel corso degli anni, da modifiche ed alterazioni incongrue con la sua originaria composizione architettonica, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

Nei casi in cui l'intervento sia consentito dalle disposizioni normative dello strumento urbanistico vigente, la formazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica delle aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi e di ogni altra variazione che interessi la facciata, è ammessa solo se la soluzione progettata è pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e seguendo i criteri indicati nei successivi articoli.

Riportiamo di seguito gli schemi di composizioni tradizioni delle facciate:



La possibilità di realizzare i suddetti interventi rimane comunque subordinata al rispetto delle norme sulle distanze dalle altre proprietà e dagli altri fabbricati.

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

E' prescritto il mantenimento delle facciate dei prospetti principali, sulle vie pubbliche e di quelli interni anche se non visibili dai percorsi urbani, salvaguardando: i materiali usati (pietra, intonaco), le loro finiture (lavorazioni superficiali, bugnati, coloriture, ecc.) ed in particolare la presenza di elementi decorativi quali lesene, cornici, portali. Nei casi di rifacimento delle facciate intonacate prive di elementi ornamentali di pregio, è ammessa la soluzione di lasciare la pietra a vista esclusivamente nei casi in cui sia verificato che la stessa è adeguata a contrastare le azioni atmosferiche, che ne possono comportare l'erosione e non siano presenti caratteristiche di porosità tali da comportare fenomeni di facile infiltrazione di umidità all'interno dell'edificio.

Nell'eseguire i lavori di rifacimento delle facciate con intonaco è generalmente vietato lasciare in vista archetti di scarico, architravi e spigoli in pietra o in mattoni e tutti gli elementi sporadici rinvenuti sotto il vecchio intonaco. Il divieto non riguarda gli elementi architettonici e decorativi presenti in facciata così come indicati nello specifico paragrafo del presente allegato.

E' generalmente vietato il rifacimento della singola facciata con due tipologie di materiale abbinato (pietra a vista e intonaco) sia in senso verticale che orizzontale.

E' ammessa la realizzazione di "cappotti termici", o simili, per finalità di efficientamento energetico od isolamento acustico, esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:

- non interessi facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, ossia prospicienti strade e piazze o da queste visibili.
- non interessi facciate che presentino elementi decorativi di pregio, di cui ai successivi articoli 12, 13, 14 e 15, o presentino caratteristiche di pregio e qualità architettonica i paramenti esterni a vista delle murature.

È consentito l'utilizzo in facciata di intonaci di nuova generazione (termointonaci) per finalità di efficientamento energetico, purché gli stessi siano realizzati nello spessore massimo dell'intonaco preesistente in particolare in relazione all'eventuale presenza di elementi decorativi di pregio di cui al punto precedente e nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 11.

In ogni caso nella realizzazione di cappotti termici od isolamenti con materiali di nuova generazione, laddove consentiti, non si dovranno generare dislivelli tra facciate e proprietà contigue, sia in senso verticale che in orizzontale. Eventuali parzializzazioni sono ammesse solo nei casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento, previo ottenimento di parere favorevole da parte del SUE. (1)

Art. 10 - Aperture

Dovranno generalmente essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche. Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, generalmente non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti, se non strettamente necessario per esigenze documentate di adeguamento igienico e funzionale e unicamente per soddisfare i valori aero-illuminanti previsti dalle disposizioni vigenti in materia. In questi casi la nuova apertura dovrà essere progettata in modo tale di inserirsi perfettamente nelle simmetrie ed allineamento verticale ed orizzontale con le altre aperture presenti sulla facciata e mantenendo anche il rapporto derivante dalla diagonale delle finestre esistenti. La distanza tra due finestre dovrà essere almeno pari alla larghezza di una finestra.

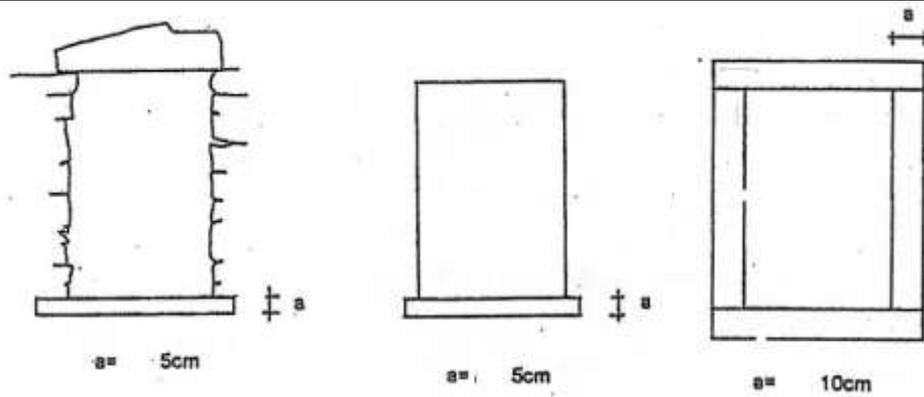
La finitura delle spallette e degli architravi dovrà essere realizzata con le stesse modalità e materiali delle altre aperture di facciata.

In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi, se la loro presenza non risulta essere indispensabile a garantire le condizioni igieniche sanitarie minime di areazione ed illuminamento.

Fatte salve le soluzioni necessarie il superamento delle barriere architettoniche, qualora per motivi funzionali (aperture di autorimesse o laboratori artigianali o esercizi commerciali) sia dimostrata l'impossibilità di mantenere le aperture con le caratteristiche originarie, sono ammesse modifiche dimensionali pur nel rispetto delle tipologie tradizionali (ad arco, ad arco ribassato, architravate).

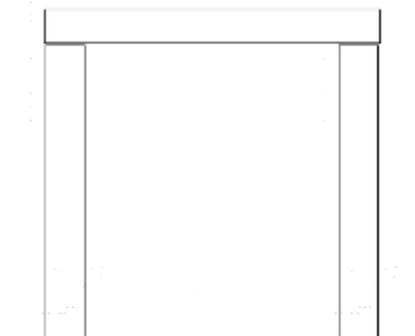
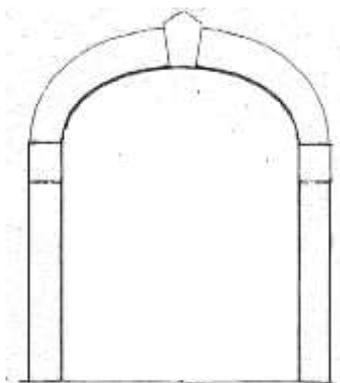
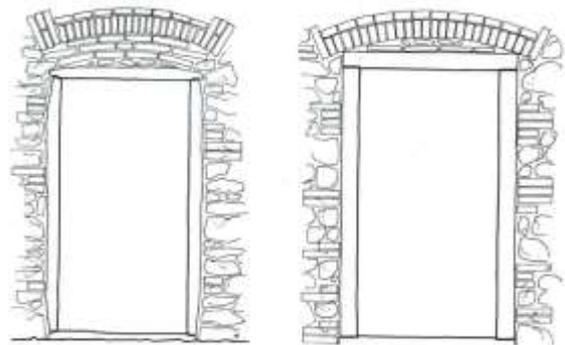
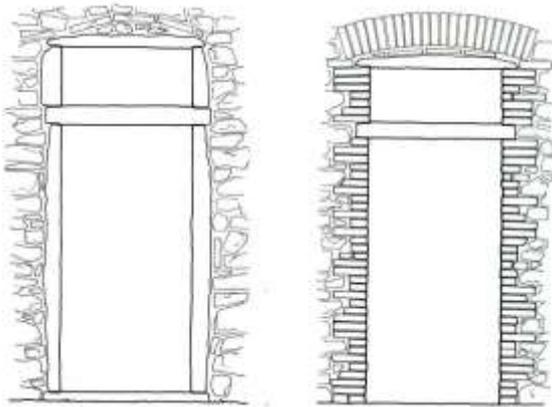
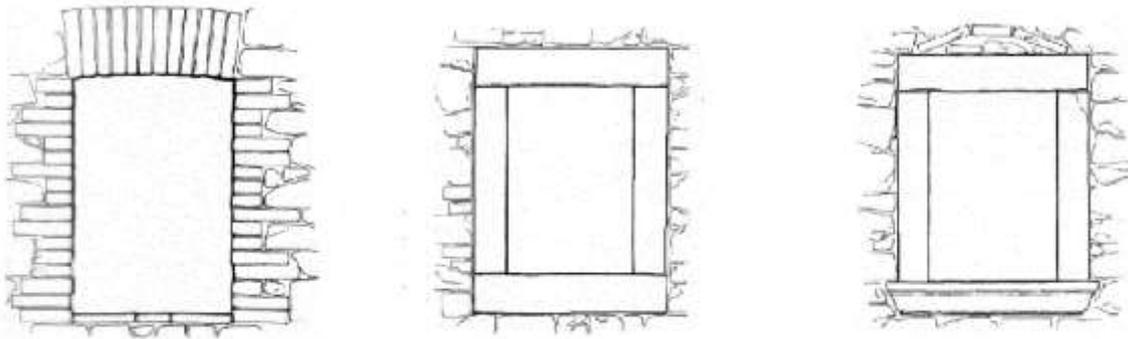
Si riportano di seguito i criteri costruttivi generali che si dovranno seguire nella realizzazione di nuove aperture, considerando tali quelle realizzate su nuove facciate o su quelle esistenti che ne sono prive. Questi criteri sono validi anche nel caso in cui si proceda ad una ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente.

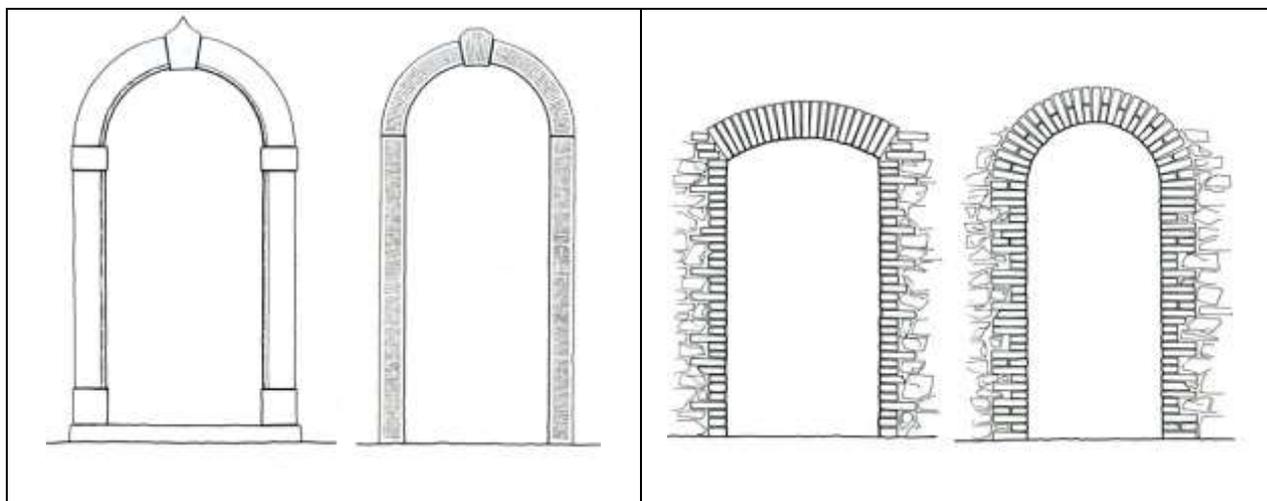
Criteria costruttivi delle nuove aperture



Per la realizzazione di nuove aperture su facciate nelle quali sono già presenti aperture con particolari tipologie e forme da ritenersi tradizionali, si dovrà realizzare la nuova apertura con le stesse caratteristiche di quelle esistenti.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale





Art. 11 - Intonaci

Si considera di tipo tradizionale l'intonaco liscio con finitura a calce o materiali simili, pertanto i prospetti dovranno essere realizzati esclusivamente con intonaco civile rasato a fratazzo o lisciato a mestola.

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno, essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria, l'intonaco civile rasato a fratazzo o lisciato a mestola usando:

- malta di calce e sabbia con finitura al civile;
- malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

È tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce e l'utilizzo dei prodotti premiscelati specifici per la realizzazione degli intonaci, purché la rifinitura sia uguale a quella tradizionale sopra indicata.

In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento.

È inoltre vietata la realizzazione di intonaci tipo "Terranova" quelli plastici di qualsiasi genere e quelli rustici realizzati con tecniche a spruzzo di malta o cemento.

Solo per la ricostruzione del cosiddetto "zoccolo protettivo" presente a ridosso delle strade in numerose realtà del territorio "Borghigiano", è ammessa l'utilizzazione della tipologia spruzzata a cemento, mentre è vietata la realizzazione di zoccoli in pietra incollata.

L'utilizzo di intonaci di nuova generazione (termointonaci) è consentito per finalità di efficientamento energetico, nel rispetto degli spessori degli intonaci preesistenti ed a condizione che la finitura esterna mantenga i caratteri morfo-tipologici descritti in precedenza. (2)

In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali di seguito indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo: archetti di scarico, architravi, piattabande, travi in legno e simili e spigoli in pietra o in mattoni e tutti gli elementi sporadici rinvenuti in seguito ai lavori di manutenzione delle facciate dei fabbricati o ristrutturazione.

In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista e la pietra e in genere la murata non presenti le adeguate caratteristiche tecniche per rimanere alle intemperie

E' inoltre sempre prescritto ricoprire, con l'intonaco identico a quello esistente, gli elementi strutturali sopra indicati lasciati a vista negli interventi di rifacimento eseguiti nel periodo storico nel quale prevaleva la tendenza ad evidenziarne la presenza.

A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate.

Detti interventi dovranno essere sempre completati con la tinteggiatura in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Non è mai consentito il mantenimento a vista della superficie solamente intonacata.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

Art. 12 - Elementi architettonici o decorativi di facciata in pietra naturale

Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo presenti nell'edificio devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione;

per tali operazioni valgono i criteri generali d'intervento indicati di seguito.

La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, cornicioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

§1 - Consolidamento

Sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili o suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità, deve essere eseguito un consolidamento di profondità. Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore. Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, oppure il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate, in maniera da non sporgere ed essere visibili ed inoltre adeguatamente verniciate con cromie adeguate.

Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, mediante massellatura o mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

E' comunque possibile procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero che mantengano le stesse forme e disegno.

§2 - Stuccatura

Ogni qualvolta il materiale lapideo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi, deve procedersi alla stuccatura superficiale del medesimo. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità. La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

§3 - Trattamento con protettivi

Ogni qualvolta la superficie esterna del materiale lapideo presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra, deve procedersi a trattamenti protettivi sulla medesima. Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico è finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore. Riportiamo a titolo esemplificativo alcuni esempi di tipologia tradizionale.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



Art. 13 - Elementi architettonici o decorativi di facciata in finta pietra

Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra presenti sulla facciata degli edifici esistenti devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originaria.

Si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).

Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante devono essere consolidati in profondità, ripristinando l’aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario.

Detta operazione deve, in genere, essere eseguita con eventuale adozione di tecniche di consolidamento in profondità od incollaggio, come, ad esempio, attraverso iniezioni di miscele leganti a tergo dell’intonaco.

§1 - Rifacimento

Quando lo stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento.

In tal caso la demolizione deve essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite devono riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata.

La malta da impiegarsi, arricchita se necessario da resine ancoranti, deve presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse.

La ricostruzione deve avvenire secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente. Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) possono inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità od incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



Art. 14 - Elementi architettonici e decorati in muratura intonacata o simulati pittoricamente

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici plastico-decorativi inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista.

Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

Dovrà essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi di valore storico architettonico o tipologico che risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi.

Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti. Ove sia indispensabile la loro rimozione, dovranno essere fedelmente ricostruiti sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del più nobile materiale imitato o simulato.

Dovranno essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente. Analogamente si dovrà procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, etc.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



Art. 15 - Murature a faccia vista

I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere generalmente mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale non sia presente per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni indicate nel presente allegato per il ripristino dei paramenti intonacati.

In occasione d'interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista, è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

§1 - Pulitura e consolidamento

Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a scuci-cuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura.

Il consolidamento delle murature in questione, oltre che mediante reintegrazioni a scuci e cucì e risarcitura delle lesioni, può essere realizzato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee ad evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della faccia vista; è consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e delle relative piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature.

Non è consentito invece l'inserimento all'esterno di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali che rimangono a vista senza ripristinare il paramento in pietra.

§2 - Stuccatura

Ogni qualvolta lo stato di conservazione di un paramento murario a faccia vista sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicarne la buona conservazione, deve procedersi al rifacimento delle stuccature del medesimo paramento murario.

La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.

Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate oltre alle tradizionali malte di calce e sabbia, anche quelle disponibili in commercio prodotte appositamente per questo scopo, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente o comunque a quelle tipiche del centro di matrice antica nel quale è inserito l'edificio. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di confine del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) l'intervento deve avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dal presente Regolamento, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria o quelli appositamente studiati e disponibili in commercio per questo scopo.

§3 - Reintegrazione, ripristini e ricostruzioni

Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari.

Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

Nei casi di demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo, il paramento rimosso dovrà essere ricostruito con la stessa tessitura preesistente, impiegando per quanto possibile gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l'esecuzione successiva al resto del paramento.

Dovranno inoltre essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari.

Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



§4 - Paramenti in mattoni a faccia vista

Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

Art. 16 - Tinteggiature

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate utilizzando cromie conformi alla tabella abaco dei colori tradizionali locali ed i toni della tinteggiatura che costituisce allegato e parte integrante del presente Regolamento.

Si potranno generalmente utilizzare colori diversi da quelli campione se dimostrata la presenza storica a seguito di idonei saggi da eseguirsi sulla facciata.

In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere conformi alla suddetta campionatura e la scelta dei colori dovrà ben armonizzarsi ed essere pertinente con il contesto e la facciata in cui essa è inserita.

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura: con pittura a fresco, con pittura ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti, con pittura a calce con opportuno fissaggio eseguito a lavoro ultimato, oppure con l'impiego di malta colorata.

Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si potranno applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Sono ammesse zoccolature ai piani terra degli edifici anche con colore diverso dai prospetti. L'altezza media degli stessi dovrà essere non superiore al metro.

Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili).

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, è consentita la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marca davanzale e riquadri a porte e finestre, dipinta in colore diverso rispetto alla tinteggiatura delle facciate, generalmente grigio simile alla pietra.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale, anche nel caso di intervento di manutenzione ordinaria.

§1 - Modalità di esecuzione per gli edifici in comproprietà

In presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà, ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica, fatta eccezione per i fabbricati a schiera o di corte che potranno variare la colorazione con il variare della proprietà.

§2 - Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi esistenti

Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo: finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.).

Quando tali decorazioni presentino lacune si deve, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori.

Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

E' vietata la tinteggiatura di tali elementi decorativi a vista indicati negli articoli precedenti, ivi comprese le riquadrature di porte e finestre. Riportiamo a titolo esemplificativo alcuni esempi di tipologia tradizionale

Art.17 - Serramenti esterni

Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore da utilizzare, negli interventi di manutenzione o sostituzione degli infissi esistenti, o nei casi di nuova installazione, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali presenti nella località di intervento, privilegiando quello che meglio si armonizza con le cromie della tinteggiatura della facciata e rispettando criteri di uniformità della soluzione.

In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità.

Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature. E' generalmente vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.

E' sempre vietata l'installazione di controfinestre alle aperture esistenti e a quelle di nuova costruzione.

Ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico all'interno dei locali abitati e del contenimento energetico sono ammessi serramenti con vetri di adeguato spessore o vetri-camera.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione dei serramenti e degli elementi ad essi connessi che risultino incompatibili con le tipologie tradizionali indicate nel presente articolo, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

Le finestre dei locali interrati e del piano terra potranno essere protette da inferriate realizzate secondo le tipologie tradizionali, così come indicato nello specifico paragrafo.

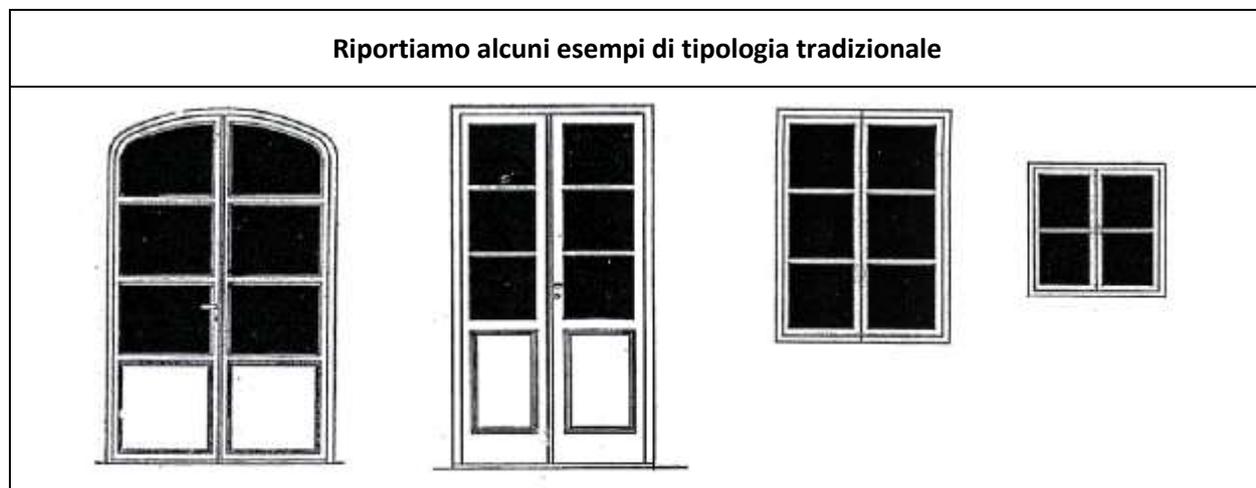
§1 - Finestre e porte finestre

In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione "Borghigiana" e della località di riferimento.

Si considerano generalmente tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno, così detti "a tre vetri".

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto), saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione, risultino compatibili con la medesima. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

Le finestre e le porta finestre dovranno essere realizzati possibilmente in legno, come obiettivo di qualità ai sensi del presente regolamento, ma sono ammessi anche l'utilizzo di ferro, alluminio o PVC, verniciato con i criteri sopra indicati.



§2 - Porte e portoni

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni che presentino i caratteri tipici della tradizione "Borghigiana" e della località di riferimento.

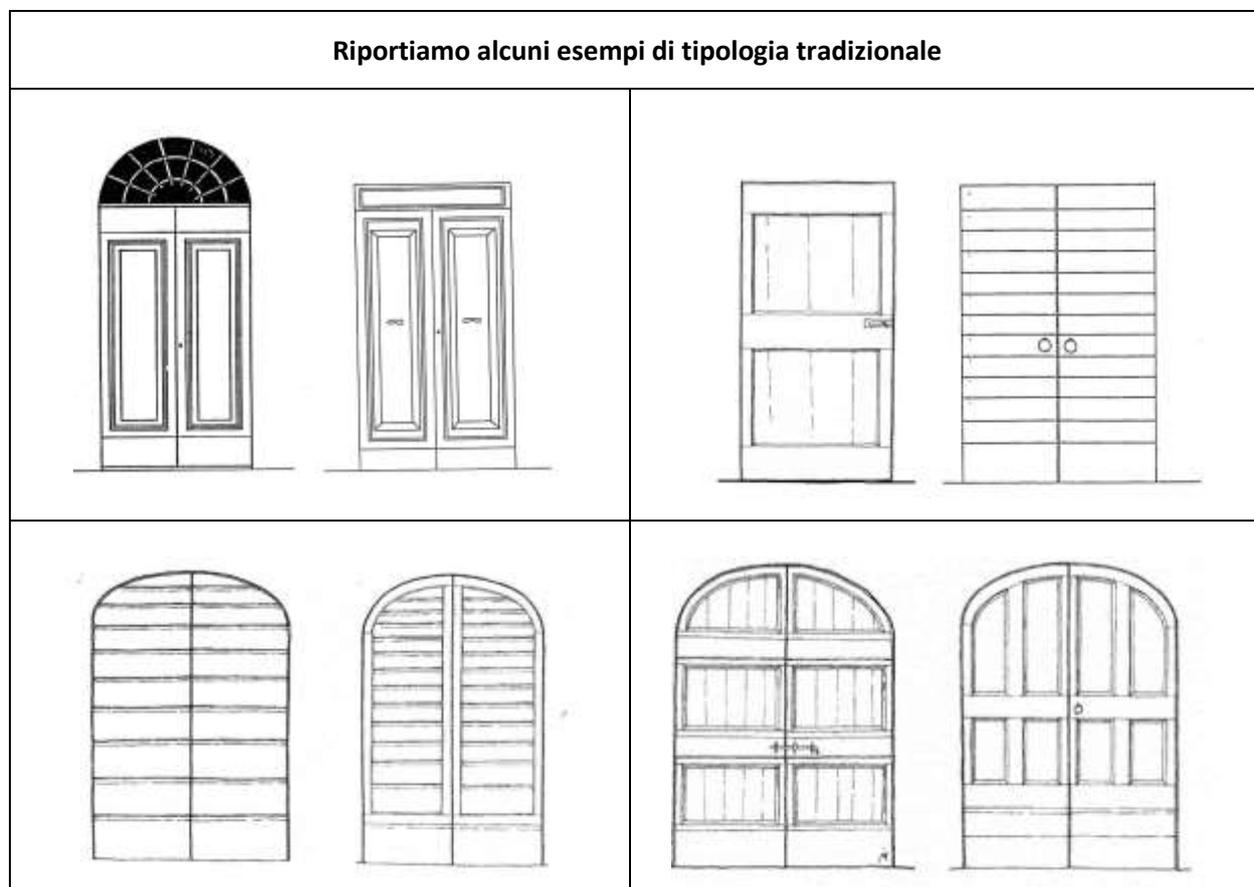
Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di antica fattura e di tipologia tradizionale. Nel caso in cui questi particolari infissi si presentino in uno stato di degrado tale da non consentire un restauro potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente.

I nuovi portoni e le nuove porte dovranno essere realizzate possibilmente in legno, che costituisce elemento di qualità ai sensi del presente regolamento, ma sono ammessi anche l'utilizzo di ferro, alluminio o PVC o PVC verniciati con i criteri sopra indicati. Dovranno essere a superficie continua o con modanature e specchiature, oppure a doghe orizzontali maschiettate (con esclusione dei tipi a perlinato) e dovranno riprendere i disegni e gli schemi delle tipologie tradizionali dei vecchi portoni presenti nella località di intervento. Eventuali roste sopraluce potranno essere previste, ma dovranno essere realizzate secondo le tipologie tradizionali e verniciate con colorazioni tradizionali e con criteri di uniformità con le cromie presenti della porta e della facciata.

Anche le nuove porte – vetrine relative ad attività commerciali dovranno essere realizzate possibilmente in legno come obiettivo di qualità, ma potranno in alternativa essere realizzate in PVC, alluminio o in ferro, rispettando i criteri sopra indicati per i portoni.

Per le vetrine di negozi è ammessa la soluzione a vetro unico, che consenta un'ampia visibilità della merce esposta, possibilmente, come obiettivo di qualità, riprendendo le soluzioni di tipologie tradizionali che spesso sono ancora presenti nel territorio interessato.

Le nuove porte relative alle autorimesse realizzate sul fronte strada dovranno essere realizzate con un rivestimento esterno in legno, diverso dal perlinato, e verniciate con colorazioni tradizionali e con criteri di uniformità di soluzione.



§3 - Dispositivi di oscuramento

Salvo diverse prescrizioni, sui prospetti esterni degli edifici sono ammessi unicamente i dispositivi a persiana, purché siano realizzate senza controtelaio o telaio fisso e che riprendano il disegno e gli schemi strutturali delle tipologie tradizionali presenti nella località d'intervento.

Sono ammessi i portelloni in legno, solo nel caso di restauro di quelli a volte già presenti negli edifici di alta quota, non destinati ad abitazione.

E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, avvolgibili, ecc.). E' consentita l'installazione di stuoini in legno colorati secondo i criteri generali sopra indicati.



§4 - Serrande e simili

In corrispondenza delle aperture di facciata poste al piano terra e adiacenti a strade pubbliche (vetrine, ingressi e simili) è ammessa l'installazione di serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante e comunque adeguato alle cromie presenti sulla facciata. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al punto precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata.

Quelle esistenti devono essere mantenute in buono stato di conservazione e per questo essere adeguatamente pulite e verniciate periodicamente secondo i criteri generali sopra indicati.



§6 - Elementi in ferro di protezione e sicurezza

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale storicizzata.

In linea generale è prescritta anche la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti che comunque risultino tipici di determinati periodi storici. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

È ammessa anche la nuova installazione di grate al piano seminterrato e terra dei fabbricati, purché realizzate secondo le tipologie tipiche. Salvo casi particolari debitamente documentati, si ritiene colorazione tradizionale degli elementi in ferro trattati nel presente paragrafo quella naturale, con vernice opaca di protezione, oppure di colore “piombaggine”.

In alternativa, sia nel caso di elementi esistenti, sia per quanto riguarda i casi di nuova installazione la verniciatura è obbligatoria e dovrà rispettare i criteri generali sopra indicati per le aperture.

E' assolutamente vietato lasciare a vista gli elementi in ferro zincati a caldo.



§6 - Prescrizioni per le aperture su aree pubbliche

Tutte le porte e in genere i serramenti che danno accesso all'area pubblica o di uso pubblico devono aprirsi generalmente verso l'interno del fabbricato; quando ciò non sia possibile e nei casi in cui per assicurare il rispetto di normative specifiche (come legge 13/89 o sicurezza) le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale che con l'apertura non si crei intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

Gli infissi e le persiane possono aprirsi su aree pubbliche solo se poste alle seguenti altezze dallo stesso e dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni pericolo:

- non inferiore a ml. 3,00, nel caso di presenza di marciapiede sottostante di dimensioni superiori all'anta dell'infisso;
- non inferiore a ml. 4,50 dal piano stradale con passaggio veicolare.

In alternativa è ammessa la soluzione dell'infisso o persiana scorrevole, con un oggetto non superiore ai cm.10 dal filo della facciata, previa specifica autorizzazione del servizio comunale competente per la gestione del suolo pubblico.

La presente disposizione può essere derogata solamente per gli edifici esistenti e per motivi di sicurezza, ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Art. 18 - Balconi

Qualora sia previsto dallo strumento urbanistico vigente, la realizzazione di balcone sulle facciate è subordinata al rispetto delle prescrizioni e criteri si seguito indicati e dovrà proporre tipologie simili ai numerosi esempi di balcone tradizionale presenti in varie parti del territorio "Borghigiano" ed in particolare in quello di intervento.

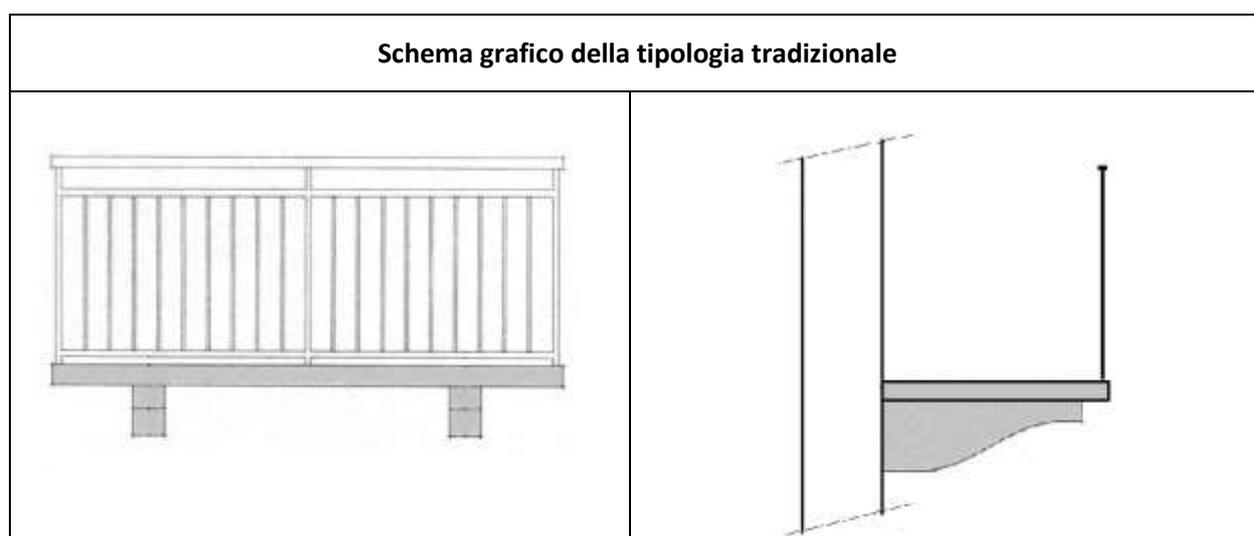
I nuovi balconi dovranno essere posizionati nella facciata del fabbricato rispettando le simmetrie della stessa, assumendo generalmente una posizione centrale rispetto alla stessa, come tipico dei numerosi esempi di tipologie tradizionali presenti nel territorio "Borghigiano".

Salvo i casi in cui la facciata sulla quale dovrà essere realizzato il balcone sia particolarmente stretta non è consentita la realizzazione di balconi che interessino l'intera larghezza della facciata, ma dovranno occupare sola la parte centrale rimanendo adeguatamente distanti dagli spigoli della stessa.

§1 - Balconi aggettanti vie o spazi pubblici

Nella costruzione di nuovi balconi prospicienti la via o spazi pubblici dovranno sempre essere rispettare le seguenti indicazioni a tutela dell'interesse pubblico:

- le vie o gli spazi presentino una larghezza tale per cui con la costruzione del balcone si rispetti comunque la distanza minima di mt. 10,00 delle facciate di fabbricati fronteggianti;
- l'edificio contrapposto non esista nel lato opposto della via;
- i balconi non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera misurata tra il piano dell'area pubblica e l'intradosso del terrazzo non inferiore a ml. 5,00 nei casi in cui l'area pubblica sia utilizzata come strada o piazza;
- nel caso di presenza di presenza di un marciapiede pubblico l'altezza potrà essere ridotta fino a mt. 3,00, ma l'aggetto del balcone dovrà rimanere entro il filo del marciapiede sottostante;
- le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del balcone non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre ml. 0,50 rispetto a quella prescritta per il balcone medesimo, e dovranno avere un aggetto contenute entro il filo del parapetto.



§2 - Balconi di pregio esistenti

I balconi esistenti, le relative strutture che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra, in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali o altro materiale storicizzato, dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



Art. 19 - Scale esterne

Qualora sia previsto dallo strumento urbanistico vigente, la realizzazione di scale esterne ai fabbricati esistenti è subordinata al rispetto delle prescrizioni e criteri di seguito indicati e dovrà proporre tipologie simili ai numerosi esempi di scale presenti in varie parti del territorio "Borghigiano" ed in particolare in quello di intervento.

Le scale esterne esistenti, che per le loro caratteristiche architettoniche rappresentino una tipologia tradizionale, devono essere oggetto di restauro conservativo.

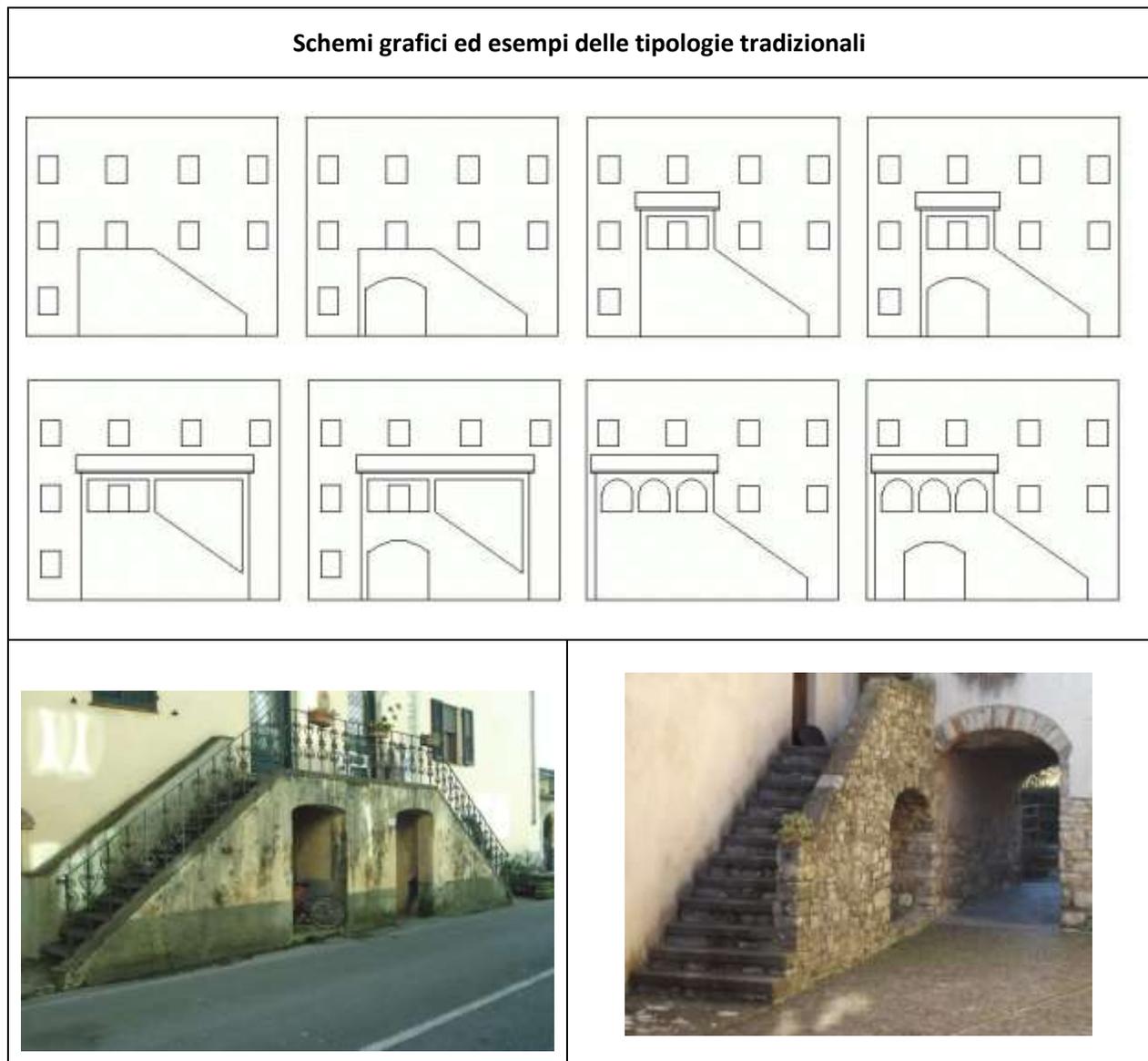
Nel caso di modifiche che si debbano eseguire per gli interventi d'adeguamento ai fini dell'accessibilità, la soluzione progettuale di modifica dovrà seguire le caratteristiche architettoniche e le tipologie della scala esistente o proporre altre soluzioni che comunque rappresentano tipologie tradizionali già presenti nel territorio di intervento.

Qualora sia previsto dallo strumento urbanistico, la realizzazione di nuove scale esterne, rispetto al corpo fabbrica esistente, le stesse dovranno essere conformi alle tipologie inserite nello specifico schema grafico di seguito riportato o comunque ad esempi di tipologie già presenti nel territorio d'intervento adeguatamente documentate al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Nella realizzazione delle nuove scale si dovranno utilizzare le tipologie relative agli altri elementi costitutivi l'edificio, indicati nel presente allegato.

La realizzazione rimane subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, indicate dallo strumento urbanistico vigente e dal presente regolamento.

Nel caso di presenza di scale esterne realizzate a seguito di interventi successivi, all'epoca di costruzione dell'edificio principale con tipologie non conformi a quelle tradizionali, si dovrà prevedere un intervento di riqualificazione, mediante sostituzione seguendo i criteri sopra indicati per le nuove realizzazioni.





Art. 20 - Loggiati e porticati

Si definiscono “**loggiati**”, ai fini del presente regolamento, le porzioni aperte dei fabbricati poste al piano terra o ai piani superiori di un edificio, realizzate con colonne o pilastri in pietra a vista o in muratura intonacata, architravate e/o centinate.

E' vietata la loro chiusura con infissi di qualsiasi tipo, ad esclusione del tamponamento e schermatura con infissi in vetro unico fisso, o apribile con sistemi scorrevoli e comunque privi di telaio o strutture di sostegno non visibili dall'esterno, con aperture a tutta altezza.

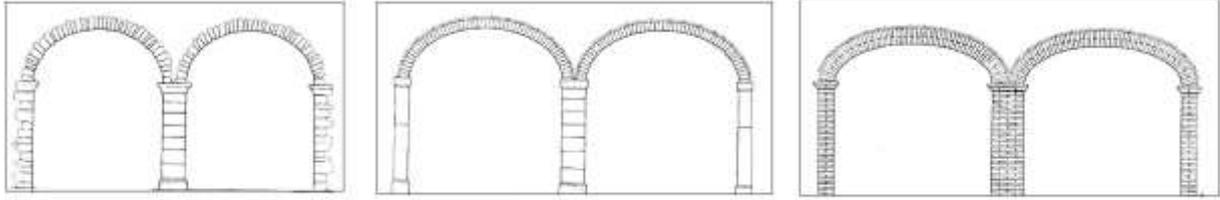
Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



Si definiscono “**porticati**”, ai fini del presente regolamento, le porzioni aperte dei fabbricati poste al piano terra di un edificio, realizzati con colonne o pilastri in pietra a vista o in muratura intonacata, architravate e/o centinate.

E' vietata la loro chiusura con infissi di qualsiasi tipo, ad esclusione del tamponamento e schermatura con infissi in vetro unico fisso, o apribile con sistemi scorrevoli e comunque privi di telaio o strutture di sostegno non visibili dall'esterno, con aperture a tutta altezza.

Riportiamo alcuni schemi grafici di tipologia tradizionale con arco



Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale con architrave



Art. 21 - Voltoni e sottopassi pedonali e carrabili

Si definiscono **voltoni**, ai fini del presente regolamento, i sottopassi pedonali e carrabili realizzati ai piani terra degli edifici per collegare parti diverse del tessuto urbano; sono in genere caratterizzati da aperture con arco a tutto sesto o a sesto ribassato e sono coperti con volte a botte, talvolta a crociera, più spesso solaiati con travi in legno con mezzane in laterizio o tavoloni di legno.

E' prescritta la loro conservazione e il restauro di quelli compromessi, quali collegamenti viari e delle loro componenti architettoniche.

Riportiamo alcuni esempi di tipologia tradizionale



CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 22 - Impianti tecnologici sulla copertura

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, quali ad esempio: cavi elettrici, telefonici, televisivi, condutture di impianti di acqua, gas, ecc., valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

In linea generale gli impianti da installare in facciata devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, gli impianti dovranno essere posizionati sulla facciata degli edifici in modo ordinato ed organico, al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata e di occultare alla vista gli impianti, quanto più possibile. In ogni caso i cavi devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. I cavi e le condutture degli impianti devono generalmente essere:

- disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata;
- disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è ammesso disporre gli impianti secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.

Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", tutte le parti degli impianti installati visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino degli impianti esistenti in facciata, per quanto possibile e senza costi eccessivi, secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente.

Si possono realizzare impianti in modo diverso da quanto sopra indicato, solo nel caso in cui siano installati su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate e sulle facciate dei fabbricati visibili dalle aree pubbliche.

Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presente, per sua originaria conformazione, presenti parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti devono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile devono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettati i principi stabiliti dal Codice civile relativamente al divieto di emissione dannose nei confronti di terzi e le specifiche disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia di emissioni.

§1 - Pannelli solari e fotovoltaici

L'installazione dei pannelli solari e dei pannelli fotovoltaici è generalmente ammessa a condizione che il posizionamento dell'impianto garantisca di minimizzarne la visibilità ed assicurarne il miglior inserimento nell'ambiente circostante tenendo presente che:

- prioritariamente dovrà essere ricercata una posizione a terra o su corpi edilizi minori posti a quota inferiore rispetto al corpo principale;
- nel caso che l'installazione venga proposta sulla copertura dell'edificio, l'inserimento dovrà privilegiare le falde non prospicienti la pubblica Via;
- dovrà essere arretrata rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti;
- gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari alla copertura esistente, avendo cura di minimizzare l'impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte o marchi di fabbrica.

§2 - Antenne e parabole televisive

La seguenti disposizioni hanno lo scopo di regolamentare l'installazione delle antenne della televisione, delle antenne paraboliche e di quelle della telefonia mobile, oltre che di tutti gli altri apparati tecnologici di ricezione dei programmi radiotelevisivi o di altri servizi via satellite, onde prevenire la casuale e indiscriminata collocazione di apparecchi ricettivi, evitando i forti impatti visivi che una errata collocazione sul fabbricato può creare, ed inoltre per facilitare installatori e fruitori nella scelta delle collocazioni possibili.

Tutti i nuovi edifici composti da più unità immobiliari si dovranno generalmente avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale che quella satellitare.

In generale tutte le antenne devono essere collocate di norma sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, a distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano della strada.

E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Sono ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, rientranze, logge, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano la pubblica via o le vie di uso pubblico.

Dovranno essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate (ad esempio color mattone per le coperture tradizionali, colori simili ai colori preesistenti per le coperture piane o per le eventuali cartelle od abbini ad i quali viene addossata).

Le antenne paraboliche dovranno avere le dimensioni massime degli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale e cioè cm 60-85 max. Tali standard possono essere soggetti a variazione in considerazione di tecnologie che vadano nel senso di riduzione del diametro. Devono inoltre essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza. I cavi di collegamento devono essere il più possibile nascosti o mimetizzati, seguendo gronde, cornicioni, o altri elementi e colorati come la parte edilizia su cui si inseriscono.

E' vietata l'installazione su balconi o terrazze prospicienti vie e pubblici spazi e nei giardini e cortili di particolare pregio e, comunque, in quelli che prospettano e sono visibili dalla pubblica via.

Sono ammesse deroghe solo nel caso se ne ravvisi la necessità legata a motivi tecnici e non sia possibile altra collocazione. La deroga dovrà essere richiesta con le modalità indicate nello specifico paragrafo del presente allegato.

Art. 23 - Impianti tecnologici sulle facciate

§1- Contatori

In linea generale i contatori devono essere collocati all'esterno delle singole unità immobiliari, in modo da renderli facilmente accessibili alle società che gestiscono le reti di distribuzione, ma internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere le cromie, colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

§2 - Pompe di calore, unità moto condensanti, condizionatori d'aria e simili

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto condensanti, condizionatori d'aria e simili.

Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari che hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.

Le installazioni sono ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento ed in particolare si segnalano le seguenti condizioni:

- che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici o lungo le facciate interne, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;
- siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda;
- siano installati su balconi e terrazze di copertura (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Nel caso sia inevitabile l'installazione dei macchinari su facciate lungo strada e principali, può essere ammessa l'installazione solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima.

Ciò può essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti, persiane da mantenere fisse, ecc.).

Nel caso sopra specificato l'impianto è ammissibile anche se installato su logge o balconi e terrazze di copertura, su appositi rientri, lesene del prospetto, atti a nascondere la vista il più possibile e siano dipinti con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono e se necessario, dovranno essere adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati con il colore più idoneo a ridurre la visibilità.

Tutti gli impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina nonché le modalità di esecuzione.

§3 - Caldaie murali

Le caldaie murali per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno degli alloggi, in appositi locali e nel rispetto delle norme di sicurezza di cui alla vigente disposizione di legge in materia

Qualora sia inevitabile l'installazione all'esterno dell'edificio le caldaie non dovranno essere previste su facciate principali ma dovranno essere poste su logge, terrazzi, appositi rientri con opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile.

Le caldaie dovranno essere dotate delle adeguate canne fumarie, costruite nel rispetto dei criteri indicati nello specifico paragrafo.

§4 - Campanelli, pulsantiere e citofoni

Per quanto di competenza del presente regolamento si riportano di seguito i criteri da seguire per l'apposizione sulle facciate dei fabbricati o sulle recinzioni, di campanelli, pulsantiere, citofoni e videocitofoni, confinanti o visibili da aree pubbliche.

L'apposizione di campanelli, pulsantiere, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, a lato del portone di ingresso ad una adeguata altezza dal piano strada, anche per consentire la fruizione da parte di persone portatrici di handicap e comunque in posizione tale da non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici e cromatici della facciata. Sono ammesse deroghe solo nei casi in cui sia evidente la impossibilità di rispettare i criteri sopra indicati.

Non è ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

Non potranno sovrapporsi ad elementi architettonici e decorativi dell'edificio quali: cornicioni, bugnati elementi in pietra elementi di arredo urbano, ecc.

Generalmente sulle facciate che confinano con aree pubbliche non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati e dovranno essere realizzati con materiali consoni con le caratteristiche architettoniche e cromatiche della facciata.

E' consigliabile ordinare i vari campanelli e citofoni di più unità immobiliari di uno stesso edificio all'interno di un unico elemento, di disegno semplice, secondo modelli e materiali tradizionali.

Nei casi in cui siano presenti campanelli e pulsantiere aventi valore testimoniale storico in buono stato di conservazione, questi devono essere mantenuti anche se non più utilizzati.

Note:

- 1. articolo modificato con delibera di C.C. n. 47 del 31/07/2021*
- 2. comma aggiunto con delibera di C.C. n. 47 del 31/07/2021*