



Comune di Seravezza (LU)

**VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE
PER L'AREA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE
IN LOC. CIOCCHIE - PUNTONE**

Quadro Progettuale



Appendice “A”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

linee guide per la formazione degli interventi sul P.E.E. di impianto storico

Dicembre 2003

Appendice “A”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
linee guide per la formazione degli interventi sul P.E.E. di impianto storico

Per tutti gli edifici soggetti a interventi di “restauro e risanamento conservativo” e “ristrutturazione edilizia”, il progetto deve essere corredato dal rilievo geometrico in scala non inferiore al rapporto 1:50, con dettagli e particolari in scala inferiore.

Nella rappresentazione delle piante, delle sezioni e soprattutto dei prospetti delle facciate devono essere chiaramente indicate le finiture, le cornici, i bugnati, le strutture in pietra e gli altri elementi decorativi presenti, compreso iscrizioni, insegne, targhe e stemmi, il tipo ed il colore delle tinteggiature esistenti, eventuali superfetazioni o materiali incongrui. Qualora l’intervento riguardi edifici inseriti all’interno di corti, aie e spazi aperti comuni di interesse storico tipologico, il rilievo deve comprendere anche le facciate dei corpi di fabbrica adiacenti, contermini e contigui.

Nella relazione e negli elaborati di progetto devono inoltre essere indicati e descritti i materiali costitutivi e le tecniche tipologiche e costruttive di ogni componente edilizia. Il progetto deve inoltre essere accompagnato da idonea documentazione fotografica riguardante i prospetti esterni, gli elementi di dettaglio delle facciate e della copertura, i vani e gli ambienti interni.

In riferimento alle singole componenti edilizie, costituenti il fabbricato, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- **Strutture verticali, tessiture murarie e prospetti**

Per strutture verticali si intende un sistema di componenti, materiali ed opere che costituiscono e realizzano le separazioni verticali tra esterno ed interno e tra spazi interni di un edificio. Queste sono generalmente la parti di edificio che necessitano di minor intervento e in cui, fatti salvi i casi di lesioni, con operazioni assidue di manutenzione è possibile assicurare nel tempo la continuità d’uso delle strutture storiche originali.

Le strutture verticali (muri perimetrali, muri interni, pilastri e colonne) e le facciate per le quali si prevede la conservazione, dovranno essere oggetto solo di interventi di restauro scientifico con il ripristino degli elementi architettonici originari documentabili, ripristino che dovrà comunque essere realizzato in armonica composizione con la forma consolidata dei corpi di fabbrica e della facciata.

- La manutenzione e il restauro delle strutture murarie deve avvenire con sostituzione degli elementi deteriorati con elementi dello stesso materiale, che possono essere legati con malte cementizie quando si tratta di brani di muro da intonacare.

- In presenza di piccole riprese in muratura a faccia vista è ammesso solo smontare e rimontare, con il metodo del “cuci e scuci” gli elementi originali da sostituire con

elementi simili e con malta uguale alla preesistente per grana e colore.

- Non è consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originale. Ciò è consentito, se con il progetto si dimostri attraverso adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografica o iconografica) che il fabbricato originariamente presentava paramento diverso.

- Gli interventi di restauro devono prevedere, dove possibile, l'eliminazione di tamponamenti superfetativi (chiusura di porte, finestre, arcate, volte che si presentavano originariamente aperte, divisione di vani originari). Ove si presentino necessità distributive e funzionali, i vani e le aperture interne potranno essere chiuse utilizzando pareti vetrate con infissi in ferro o legno o elementi in prefabbricati leggeri rimovibili senza opere murarie.

- Dovranno comunque essere tutelati, conservati e restaurati gli elementi decorativi plastici e pittorici, le modanature e le lastre in pietra delle gronde e delle aperture, i bugnati e le cornici marcapiani, eventuali stemmi ed iscrizioni, gli elementi monolitici in marmo o pietra locale e quant'altro componga l'insieme della facciata.

- Nella ripresa e nel rifacimento delle facciate e nella finitura delle modanature e decorazioni murali (marcapiani, gronde, ecc.) non è ammesso l'uso del cemento a faccia vista.

- Non sono ammessi rivestimenti esterni di qualsiasi tipo e natura, anche con materiale lapideo o in lastre di marmo e granito, fatti salvi i rivestimenti eventualmente appartenenti alla composizione originaria della facciata.

- Nei corpi di fabbrica comprendenti edifici a schiera e nel caso di accorpamento di più unità edilizie contigue, non è ammessa l'unificazione delle facciate in un'unica composizione, ma dovrà essere sempre salvaguardata e rispettata la scansione a schiera degli edifici e delle facciate prospicienti gli spazi aperti a comune, le strade e le piazze pubbliche.

- Sui fronti prospicienti le strade pubbliche, non sono ammessi nuovi corpi di fabbrica aggettanti oltre il filo della facciata, compreso terrazzi, e balconi, salvo il caso di ripristino delle condizioni storico originarie dell'edificio.

- Dovranno essere conservate le vetrine, le insegne, le modanature e le iscrizioni di negozi ed esercizi commerciali di formazione storica e vecchia fattura, compreso laboratori artigianali, che costituiscono testimonianza storica ed culturale del luogo.

- per gli interventi sulle facciate che presentano condotte e cavi esterni (elettricità, telefono, ecc.) è previsto, in accordo con gli enti di erogazione del servizio, lo spostamento degli stessi all'interno della muratura esistente con l'impiego di idonee tubazioni sottotraccia o l'interramento degli stessi preferibilmente lungo i muri perimetrali del fabbricato con adeguati pozzetti di ispezione.

• **Intonaci, tinteggiature ed elementi di finitura delle facciate**

Gli intonaci esterni ed interni di fattura e realizzazione storica o di interesse architettonico o tipologico, dovranno essere conservati e restaurati con tecniche idonee al loro mantenimento, tutela e conservazione.

- Negli interventi di manutenzione e ripristino di intonaci esistenti, la ripresa degli stessi deve essere realizzata con materiali analoghi a quelli preesistenti, risultando

comunque obbligatorio il ripristino della facciata con la totale tinteggiatura di essa.

- Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche (stemmi, cornici, bugnati, ecc.), mensole, capitelli, ed altri elementi sporgenti, in pietra, marmo, stucco, cotto, ed anche a cemento, si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare particolare cura nei contatti con gli elementi decorativi che devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

- Per gli interventi sulle facciate è sempre prevista l'eliminazione dei rivestimenti non originali che coprono il sottostante paramento murario. Davanzali, bancali, e spalle di finestre e porte realizzate in cemento e/o pietra, non congrui rispetto alle originarie configurazioni delle facciate, devono essere rimossi.

- Per gli interventi su murature in pietra a faccia vista si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare specifica cura nella sigillatura delle pietre e degli elementi decorativi eventualmente presenti, con particolare attenzione per cantonali in marmo e laterizio. La sigillatura dei giunti deve essere realizzata con intonaco grezzo "tirato a rasopietra", coprendo i ciottoli di pezzatura minuta e lasciando in vista le pietre di maggiori dimensioni o squadrate. Gli elementi portanti e le strutture delle aperture devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. E' escluso l'impiego di malte cementizie e deve essere preferibilmente impiegato un legante di origine naturale con impasti di terre, pietrischi e polveri locali.

- Non è consentita l'installazione di tettoie e tettucci sporgenti sovrastanti gli ingressi e le finestre. Nel caso di rifacimento di facciate in cui siano presenti elementi di questo tipo essi devono essere rimossi.

- Gli intonaci oggetto di rifacimento dovranno essere sostituiti con altri simili, sia nella composizione delle materie prime d'impasto, che nel modo di stesura sulla superficie della parete e nella coloritura, dopo avere fotografato e rilevato il colore originario o gli eventuali ritrovamenti di colorazioni precedenti.

- Le tinteggiature dovranno essere eseguite in riferimento ai colori tradizionali dell'abitato. Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture a fresco, con intonaci colorati in pasta, oppure a "cacciopesto", comunque in relazione alle tracce di colorazione reperibile sulle facciate e ai caratteri dell'edificio da restaurare.

- Per gli intonaci comuni la coloritura deve avvenire con tinteggiatura a calce o con opportuno fissaggio, usando terre naturali al fine di ottenere le diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche del luogo.

• **Infissi interni ed esterni**

Si definiscono infissi, sia esterni che interni, quei meccanismi tecnici di chiusura delle aperture murarie destinati a svolgere funzioni inerenti al passaggio di aria e luce e lo scambio di comunicazione tra spazi interni e/o esterni al sistema edilizio. Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati e ripristinati; qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere eseguiti nelle

forme analoghe alle originali o comunque nei tipi tradizionali, in legno naturale o ferro e tinteggiati nei colori tradizionali.

- Nella realizzazione di infissi di oscuramento esterni sono consentiti esclusivamente meccanismi a scuro interno o a persiana esterna (tipo alla fiorentina). Queste dovranno essere preferibilmente verniciate con colori tipici e tradizionali del luogo o comunque riferibili alle gamme di colore congruenti con la composizione della facciata.

- Le porte e finestre in legno ed in ferro esistenti e di pregevole fatture e comunque quelle originarie devono essere, ove possibile, riutilizzate, recuperate e restaurate. Nella realizzazione di nuove porte esterne di accesso ad abitazioni e vani scale sono prescritti portoncini in legno ad una o due ante con cornici e riquadri con forme e colori tradizionali del luogo o comunque riferibili e congruenti con la composizione della facciata.

- Tutti gli infissi esterni, di qualsiasi forma e tipologia, compreso aperture di negozi e laboratori, devono essere realizzati in legno o in acciaio con specchi in vetro. Non è ammessa la posa in opera di serrande, avvolgibili, saracinesche, serramenti in alluminio, leghe leggere, e materiali plastici.

- Nel caso di richiesta di interventi comportanti la sostituzione degli infissi antichi ed originari, è comunque obbligatoria la documentazione fotografica, attestante l'effettivo degrado degli stessi.

- In occasione di interventi edilizi sugli immobili gli infissi che arrecano degrado formale all'edificio perché di fattura e materiale recenti dovranno essere sostituiti.

- Le recinzioni in ferro, i cancelli e cancellate di pregevole fattura, originarie e di interesse storico-architettonico dovranno essere conservate, evitando in ogni caso la sostituzione con elementi in alluminio, zincati, in plastica, in cotto, pietra o cemento. In caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali, la composizione e la tipologia originaria. Eventuali cippi, capitelli, vasi, stemmi, iscrizioni, statute ed altri elementi decorativi presenti nelle recinzioni non possono essere rimossi e devono quindi essere recuperati e restaurati.

• **Partizioni orizzontali, coperture e gronde**

Si definiscono partizioni orizzontali dell'edificio le strutture portanti e di copertura degli ambienti delimitanti gli spazi interni dell'edificio. Per coperture si intende l'insieme di tutte le opere e componenti edilizie che hanno come funzione principale quella di separare lo spazio interno all'organismo edilizio con l'ambiente esterno in direzione verticale.

Gli interventi sulle strutture orizzontali e sulle coperture devono tendere alla conservazione degli elementi strutturali orizzontali ed obliqui che contengono caratteristiche originali (solai, volte, archi, travi e partizioni secondarie) ed eventuali decorazioni plastiche o pittoriche in esse contenute.

- La manutenzione e il restauro dei solai ad orditura lignea è rappresentato dalla sostituzione parziale degli elementi analoghi per materiali e misure e da riprese degli intonaci senza sostituzione degli eventuali incannucciati di sostegno. Se i solai antichi sono coperti da decorazioni pittoriche esse andranno conservate e restaurate.

- Le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche,

quando esse presentano cedimenti dovuti a sovrastanti strutture si procederà in primo luogo ad eliminare le cause del cedimento e poi a rimettere in forza le volte che presentino aperture all'intradosso con opportune cementazioni, con iniezioni di resine epossidiche, con cuciture e con grappe metalliche.

- Nei solai in legno in cui, in appoggio all'orditura secondaria, è presente uno scempiato in mattoni o in legno e/o la relativa pavimentazione in cotto o legno è vietata la trasformazione e/o la demolizione delle pavimentazioni che non possono quindi di norma essere rimosse ed andranno quindi conservate. La sostituzione di elementi deteriorati andrà eseguita con materiali uguali in forma e materiale a quelli esistenti. In questo caso non è possibile installare, sopra o in sostituzione dell'originaria pavimentazione, pavimenti con materiali diversi da quelli esistenti.

- In qualsiasi intervento edilizio comportante il rifacimento di solai in legno e cotto, in cui siano presenti pavimenti difforni da quelli originari (ceramica, gres, klinker, marmette, ecc.) quest'ultimi andranno sostituiti con materiali tradizionali in legno e cotto.

- Il ripristino strutturale di solai, coperture e volte, qualora necessario, deve essere realizzato, previo rilievo della struttura originale nelle misure, materiali e tecniche da sostituire. In questo caso gli elementi di difficile riproducibilità e che richiederebbero sezioni maggiorate, in misura tale da compromettere in maniera inaccettabile l'aspetto complessivo della struttura, possono essere sostituiti con travi lamellari composte o con travi in acciaio entrambe a vista.

- La manutenzione e gli interventi edilizi sulle coperture devono essere realizzati conservando e recuperando gli elementi accessori tradizionali presenti, compresi comignoli, torri, altane, sfiati e abbaini, che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all'impianto originario. Essi dovranno essere conservati nella loro integrità, eventuali parti deteriorate andranno sostituite con materiali e pezzi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.

- E' vietato qualsiasi intervento che modifichi le quote e le pendenze dei tetti esistenti, salvo i casi di ripristino della struttura originaria, realizzato mediante adeguata indagine storico-architettonica. In questo caso i materiali e le tecnologie edilizie inserite nella struttura di copertura con interventi edilizi recenti, andranno rimossi e sostituiti con materiali e tipologie tradizionali.

- I travicelli, le mensole, le cornici e le lastre in pietra sporgenti, costituenti le gronde delle coperture originali devono essere mantenuti e restaurati. Eventuali elementi deteriorati potranno essere sostituiti con altri della stessa forma e materiale. Non è comunque, in nessun caso, consentito la trasformazione e il cambiamento della dimensione di oggetto in gronda.

- Grondaie e pluviali devono essere realizzati in ghisa, rame o lamiera zincata; per quest'ultima è prevista comunque la verniciatura. I pluviali devono inoltre, dove possibile, essere mantenuti esterni alla muratura. E' vietato l'uso di materie plastiche.

- Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate, se costituito da tegole ed embrici toscani dovrà essere conservato con il recupero degli elementi sani e la sostituzione degli elementi dello stesso tipo.

- Negli interventi edilizi i volumi tecnici eccedenti l'ultimo piano abitato, andranno di norma evitati, e comunque dovranno essere opportunamente e compositivamente integrati con le coperture esistenti.

- **Segnaletica, insegne e tende**

Le vetrine, le mostre dei negozi e le insegne antiche o comunque facenti parti della composizione complessiva della facciata, di edifici di interesse storico e tipologico, sono parte integrante del significato e della forma complessiva della strada e devono per questo essere conservate a cura e spese dei proprietari.

- La segnaletica e le insegne dovranno comunque essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi posti sulle facciate. Per questi motivi le insegne dei negozi e le indicazioni pubblicitarie in genere, dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

- Non sono ammesse insegne a bandiera o comunque sporgenti dal profilo della facciata; esse non dovranno comunque arrecare intralcio al passaggio o produrre degrado dell'ambiente urbano.

- Negli interventi edilizi sugli edifici e nel rifacimento di negozi, laboratori ed uffici è prescritto l'impiego di insegne tradizionali, dipinte su supporto fisso non illuminante (come ad esempio legno, intonaco, ferro). Non sono in nessun caso ammesse insegne luminose realizzate in materiale plastico, è ammessa l'illuminazione indiretta delle insegne in legno e ferro con lampade alogene e ad incandescenza.

- L'utilizzo di tende e strutture di ombreggiamento è ammesso al solo piano terra in coincidenza con attività commerciali, servizi, laboratori e negozi in genere. Le tende devono essere realizzate in tessuto opaco preferibilmente naturale, evitando di norma materiale plastico, e dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

- I colori e la forma delle tende devono essere di norma uniformi su tutti i prospetti del fabbricato, cercando di garantire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi da realizzare in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture omogenee ed uniformi (un unico colore), comunque da scegliere in relazione alla colorazione delle facciate e ai caratteri dell'edificio.

- Non sono ammesse tende, anche precarie e stagionali, realizzate con strutture fisse, di qualsiasi materiale e tecnologia, ancorate ed aggettanti dal fronte degli edifici. E' ammesso l'utilizzo di elementi ed attrezzature leggere di ombreggiamento rimovibili e l'impiego di ombrelli e comunque non aderenti al fronte dell'edificio.

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano

Progetto e coordinamento tecnico.

- Andrea Tenerini (Responsabile Servizio Progr. Territoriale)

Consulenza generale e coordinamento scientifico.

- Fabrizio Cinquini

- Marco Nieri

Quadro conoscitivo

- Michela Biagi

- Lino Giorgini

Indagini geologico-tecniche

- Vincenzo Buchignani

- Vanessa Greco

- Massimo Pellegrini

Indagini idrauliche e idrogeologiche

- Raffaello Bertocchini

- Andrea Casadidio

- Riccardo Toloni

Viabilità e rete infrastrutturale

- Roberto Pierini

Segreteria.

- Carlo Leonardi (Servizio Progr. Territoriale)

Assessore Pianificazione Territoriale

Pier Luigi Giannetti

Sindaco

Enrico Mazzucchi