



COMUNE DI CALENZANO

Norme tecniche di attuazione

Edifici elencati ai sensi della ex L.R. 59/80

**TESTO MODIFICATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 143 \ 2006 RELATIVA
ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

GENNAIO 2007

Art. 1 - OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi agli edifici numerati presenti nel regolamento Urbanistico.

La categoria che le norme individuano per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi si uniforimi ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente.

Per gli edifici non numerati valgono le norme del regolamento urbanistico relative alla zona di appartenenza.

Nel caso di edifici per i quali sono previste diverse categorie di intervento, la planimetria catastale con la perimetrazione delle diverse categorie di intervento potrà essere modificata in base alle caratteristiche strutturali dell'edificio stesso.

Art. 2 - ELABORATI

La documentazione concernente gli edifici elencati è costituita da:

1. Elaborati grafici in scala 1: 5.000 (Tavole da n.1 a n.9);
2. Elaborati grafici in scala 1: 2.000 (Tavole da n.10 a n.14);
3. Schede di Progetto;
4. Norme Tecniche di Attuazione;
5. Relazione Illustrativa.

Gli elaborati grafici indicano gli edifici o i complessi edilizi facenti parti della presente Variante; il numero si riferisce alle schede di progetto.

La categoria di intervento relativa ad ogni edificio numerato, compresi gli edifici secondari e gli annessi, è riportata nelle Schede di Progetto di cui al presente strumento.

Art. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN COSTRUZIONI SOGGETTE A PARTICOLARE TUTELA

Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi a costruzioni o parti di esse soggette a tutela, in ordine alle vigenti leggi, statali e regionali, o sottoposte alle categorie di intervento C e D1.1 di cui alle presenti norme, non devono alterare né modificare il carattere architettonico e decorativo dell'edificio e degli eventuali elementi di arredo urbano; in questi casi si devono adottare o ripristinare i colori tradizionali comprese le decorazioni. In particolare detti interventi non devono comportare alterazioni della tipologia, della pendenza e della forma delle coperture, dei caratteri e del tipo dei materiali originali costituenti l'edificio, delle tinteggiature, delle forme e della posizione delle aperture verso l'esterno, se non per riportare l'edificio alla sua configurazione ed impostazione originaria, quest'ultima documentata con un'analisi storica adeguata.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili. L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente o posteriormente a quelli previsti dalla categoria d'intervento ammessa dalle presenti norme.

Art. 4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Tale categoria di intervento è individuata nelle schede di progetto con la sigla C.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a mantenere l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo

degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e pregiudicanti il decoro e le caratteristiche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.).

Gli interventi previsti sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali, sia le parti comuni.

La modifica dell'impianto distributivo, se necessaria per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, deve comunque essere compatibile con l'organismo edilizio e rispettare la sua impostazione tipologica ed architettonica.

In particolare gli interventi necessari al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo degli elementi di finitura e di quelli strutturali, anche con parziale sostituzione, nel caso sia staticamente necessario, devono utilizzare le tecniche ed i materiali originari o comunque tradizionali; qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati, è ammesso l'uso di tecnologie aggiornate, che dovranno comunque rispettare e valorizzare le caratteristiche costruttive, architettoniche e decorative dell'organismo originario.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate o demolite ed il ripristino delle forature esterne originarie, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica o tramite rilievi sul vivo dell'edificio.

Gli interventi su manufatti, vegetazione, sistemazioni del terreno e arredo, esistenti nelle aree di rispetto e di diretta pertinenza dell'immobile da restaurare o risanare, devono improntarsi a criteri di conservazione, valorizzazione e ripristino, ove possibile, dell'uso originario, in unità d'impostazione progettuale con l'edificio oggetto di intervento.

E' comunque vietato rimuovere parti o elementi, sia all'interno che all'esterno dell'edificio o nella sua area di pertinenza, che possano cancellare la testimonianza significativa del passaggio del manufatto attraverso il tempo, nonché collocarli in luoghi diversi da quelli originari.

Art. 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La categoria è finalizzata al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale interna e si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di rilevante interesse per la cultura e la storia locale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 si dividono in quattro categorie:

Categoria D 1.1 Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla D1.1.

E' ammessa la riorganizzazione funzionale dell'edificio fino ad ottenere una distribuzione diversa da quella esistente, nel rispetto degli elementi tipologici fondamentali, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici. Tale ridistribuzione comprende anche una diversa aggregazione delle unità immobiliari (accorpamento e suddivisione).

In particolare la sostituzione di elementi portanti orizzontali può essere realizzata anche con materiali e tecnologie diverse da quelle originarie, purché sussistano le seguenti condizioni:

- che sia oggettivamente documentata la necessità di sostituzione per condizioni di massimo degrado;
- che non siano presenti elementi decorativi che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione (comprese le travature in legno a vista, dove è possibile);
- che sia rigidamente mantenuta la quota e la posizione originaria degli elementi da sostituire.

E' ammesso inoltre lo spostamento e la creazione di aperture interne su muri portanti, purché non venga compromesso l'equilibrio statico dell'edificio e la modifica delle forature esterne per ripristinare il disegno originario dei fronti e le caratteristiche tipologiche del manufatto, nonché l'apertura di lucernari a filo falda per aerare ed illuminare i locali sottostanti, qualora fossero privi di altre aperture.

Gli elementi di rilevante valore architettonico o tipologico presenti nell'edificio, sia all'interno sia all'esterno sia nell'area di pertinenza (quali decorazioni in pietra o dipinte, stemmi, affreschi, tabernacoli, logge, torri, merlature, solai voltati o a cassettoni, vetrate, fontane, statue, muri di contenimento, piazzali, vegetazione, attrezzature e arredo, manufatti che caratterizzano o caratterizzavano l'uso originario, ecc.) vanno conservati e valorizzati con le tecniche ed i criteri del restauro.

Gli spazi esterni o di pertinenza degli edifici, pur mantenendo i caratteri principali e organizzativi delle sistemazioni e dell'arredo esistente, possono essere adeguati alle funzioni previste nell'intervento di recupero.

Categoria D 1.2

Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla D1.2.

Oltre agli interventi previsti al precedente punto è ammesso il recupero di sottotetti e magazzini a scopo residenziale purché siano direttamente collegabili all'unità interessata tramite scale a struttura autoportante, non sia mutato il profilo delle coperture, non si costituiscano nuove unità abitative accessibili e distributivamente indipendenti e si ottengano vani abitabili con altezze non inferiore a ml. 2,40 con coperture piane, ed a ml. 1,50 verso la gronda con coperture inclinate. Il progetto deve comunque dimostrare, ove occorra, che, pur non modificando la sagoma delle aperture, per la parte di volumetria che si intende convertire in residenza è garantita adeguata areazione trasversale naturale ed isolamento termico secondo la normativa vigente.

Negli annessi rurali di cui, nel rispetto delle normative e delle leggi vigenti in materia, è consentito il recupero a fini abitativi, è ammessa la realizzazione di solai autoportanti, purché siano verificate le condizioni di cui al precedente punto. Nella tipologia di annessi con colonna centrale il solaio non deve occupare tutto il piano, per permettere la visione della struttura complessiva. La presenza di sistemi di apertura protetti da grigliati in laterizio deve essere mantenuta, come testimonianza tipologica di valore.

L'areazione e l'illuminazione di detti locali può essere realizzata con lucernari filo falda o, nel caso non esistano altre aperture, creandone al massimo una per vano, in deroga ai rapporti di illuminazione imposti da leggi e regolamenti vigenti, come ammesso specificatamente dalla L. R. 59/80.

Categoria D 1.3

Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla D1.3.

Si applica a quegli edifici che mantengono caratteristiche architettoniche e tipologiche solo nella facciata principale su strada.

Tali caratteristiche vanno conservate e valorizzate secondo i criteri esposti ai precedenti punti.

E' ammessa inoltre la modifica dei fronti secondari, sulle corti interne o comunque non visibili dalle parti di uso pubblico. Tali modifiche possono comportare la creazione di nuove aperture e la riorganizzazione dei fronti, anche con parziali demolizioni e ricostruzioni, fermi restando i rapporti volumetrici esistenti e purché tali interventi siano finalizzati al raggiungimento di un maggior decoro estetico dell'edificio e degli spazi di pertinenza.

Categoria D 1.4

Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla D1.4.

Si applica agli edifici che hanno subito interventi di ristrutturazione complessiva, tali da modificare in parte le caratteristiche originarie.

Negli interventi di manutenzione straordinaria è previsto il ripristino, ove possibile, degli elementi di finitura originari o comunque con essi compatibili.

Negli interventi di riorganizzazione interna, ferma restando la volumetria esistente, è ammessa la modifica anche di quegli elementi strutturali, che sono già stati sostituiti nel precedente intervento e che non rivestono pertanto alcun interesse tipologico.

Art 6- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3

Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla D3.

Si applica agli edifici il cui valore storico-ambientale è costituito dall'impianto tipologico e dalla disposizione delle volumetrie più che da specifici elementi di pregio ed è finalizzata al mantenimento delle caratteristiche morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio, ad esclusione dei corpi di fabbrica costituenti aggiunte successive o comunque superfetazioni, che possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volumetria, purché l'intervento si configuri come un miglioramento dell'impianto funzionale e tipologico complessivo.

Il consolidamento statico dell'edificio e la riorganizzazione funzionale può avvenire tramite la sostituzione e lo spostamento degli elementi interni strutturali e può comportare un aumento delle unità funzionali originarie.

Oltre agli ampliamenti e rialzamenti di cui al precedente articolo è ammessa la variazione delle quote di imposta dei solai purché questo non comprometta l'equilibrio statico dell'edificio e non generi vani abitabili con quote interne inferiori a ml. 2,70. Tali interventi possono comportare un aumento di Superficie Utile Lorda.

E' ammesso inoltre la modifica e lo spostamento dei vani scala esistenti, l'introduzione di nuove scale, dove questo porti ad un effettivo miglioramento della distribuzione interna.

E' possibile creare nuove aperture esterne, purché vengano mantenuti gli elementi di pregio eventualmente presenti. Le nuove aperture devono in tutti i casi rispettare o ricomporre l'organizzazione formale del fronte a cui appartengono. I nuovi infissi ed i tipi di oscuramento si devono adeguare al tipo presente nella zona.

Elementi estranei alla tipologia edilizia originaria o della zona, anche se non costituiscono aumenti volumetrici (logge, terrazze, scale esterne, ecc.) non sono ammessi.

Art. 7- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E1

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E1 sono rivolti alla riorganizzazione distributiva funzionale e planovolumetrica degli edifici, anche attraverso opere di demolizione e ricostruzione, purché nell'ambito del volume originario.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica E1 si dividono in due categorie:

Categoria E1.1

Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla E1.1.

Si applica a quegli edifici o complessi che, pur costituendo una testimonianza di valore storico e tipologico, si presentano in avanzato stato di degrado tale da non consentire un recupero integrale di tutte le parti componenti.

Per tali edifici è consentita la demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria e di altezza massima, delle parti danneggiate e l'eventuale recupero delle parti non ancora deteriorate e più significative dal punto di vista tipologico ed architettonico.

E' ammessa la variazione dell'impianto planovolumetrico, purché teso al miglioramento dell'assetto funzionale e infrastrutturale del tessuto in cui l'edificio è inserito.

Il progetto deve permettere una lettura ed una valutazione degli elementi da salvaguardare e di quelli da demolire e ricostruire; deve inoltre risultare nel complesso omogeneo, sia nella scelta dei materiali di finitura, analoghi o comunque compatibili con la tipologia originaria, sia nella scansione delle aperture, sia negli elementi di finitura.

Gli eventuali interventi di consolidamento possono adottare tecnologie diverse da quelle originarie.

Nella riorganizzazione funzionale interna possono essere aumentate le superfici utili lorde e può essere aumentato il numero delle unità preesistenti.

Gli elaborati di progetto devono comprendere anche un planovolumetrico esteso agli edifici ed agli spazi liberi contermini, con la descrizione delle sistemazioni esterne, per permettere un lettura complessiva dell'intervento in rapporto al contesto ambientale esistente.

Categoria E1.2

Tale categoria è individuata nelle schede di progetto con la sigla E1.2.

Si applica a quegli edifici o complessi che, pur costituendo una testimonianza di valore tipologico, presentano alcune parti, frutto di successive aggiunte o manomissioni, non compatibili dal punto di vista morfologico e funzionale con il tessuto edilizio esistente.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

- che l'intervento sia teso al riordino morfologico e funzionale dell'edificio nel suo complesso;
- che il volume ricostruito non superi quello originario;
- che l'altezza non superi quella massima dell'edificio originario;
- che gli elementi tipologici, la scansione delle aperture e i materiali di finitura siano adeguati e compatibili con il tessuto edilizio adiacente.

Nella riorganizzazione funzionale interna possono essere aumentate le superfici utili lorde e può essere aumentato il numero delle unità preesistenti.

Art. 8 - PRESCRIZIONI TECNOLOGICHE

Coperture

Per gli interventi di manutenzione straordinaria negli edifici in cui si applicano le categorie di intervento C e D1 è prescritto il mantenimento delle coperture con i materiali preesistenti; le pendenze non dovranno essere superiori a quelle in uso nella tradizione della zona. Non è ammessa la variazione del piano di imposta, né l'adozione di materiali dell'orditura principale e secondaria diversi dagli originali.

I pluviali ed i canali di gronda devono essere in lamiera zincata verniciata o in rame.

Murature

In ogni intervento bisogna prevedere:

- a) il ripristino o consolidamento delle murature esterne utilizzando materiali idonei rispetto al tessuto murario originale;
- b) per la ripresa o nuova costruzione delle parti di intonaco mancanti o per la rintonacatura di facciate originariamente intonacate, devono essere usati intonaci a malta bastarda; è vietato l'uso di intonaci di tipo plastico o similari;
- c) le tinteggiature devono essere fatte a calce escludendo pigmenti sintetici. La scelta dei colori deve essere diretta:
 - al mantenimento delle caratteristiche cromatiche prevalenti nel paramento;
 - alla valutazione del colore in un tratto del fronte, cui appartiene la facciata, sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile della gamma di colori caratterizzante l'ambiente.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di coloriture.

Solai

Salvo i casi di deroga specificatamente previsti dalle presenti norme, l'eventuale sostituzione dei solai deve mantenere gli stessi materiali, i caratteri e le quote preesistenti; nel caso questi risultino in contrasto per interventi precedenti, il progetto edilizio deve uniformarsi e riproporre i materiali usati e le quote caratterizzanti la tipologia edilizia originaria.

Aperture su pareti esterne

Per le pareti esterne nelle quali devono essere praticate nuove aperture è necessario che venga prodotto uno studio dei rapporti tra pieni e vuoti con relativa deduzione delle soluzioni ottimali da proporre.

Le nuove aperture da realizzare al piano terreno per esigenze commerciali o di passo carrabile, qualora realizzabili secondo quanto deducibile dallo studio di cui al precedente capoverso, devono avere chiusura con infissi e sportellatura idonea.

Ove non fosse possibile procedere al restauro degli infissi esistenti possono essere realizzati nuovi infissi in legno o con caratteristiche analoghe ai precedenti, provvisti, se necessario, di persiane alla fiorentina.

Opere precarie e superfetazioni

Negli interventi su edifici sottoposti alle categorie C e D1, anche se non riferiti all'intero immobile, l'autorizzazione o concessione edilizia è subordinata alla eliminazione di ogni struttura precaria, anche se autorizzata, presente sul fronte esterno dell'unità di intervento, quali tettoie in materiale plastico e metallo, tubazioni di scarico in vista e simili.

Per tali edifici è prescritta inoltre la demolizione delle eventuali superfetazioni, intese come parti che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio o che comunque non abbiano ruoli fondamentali ed insostituibili nella sua attuale conformazione, distribuzione e uso attuale o previsto.

Arredo urbano e spazi esterni di pertinenza

Le insegne relative agli esercizi commerciali e pubblici, agli uffici pubblici e privati devono essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza delle attività stesse. E' pertanto vietato applicare insegne di qualsiasi tipo direttamente sulla murature o a bandiera (salvo casi eccezionali e motivati).

In caso di intervento riguardante l'intero edificio è prescritta la centralizzazione dell'impianto di antenne televisive. E' vietata la sistemazione di eventuali antenne paraboliche sulla copertura degli edifici. Sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

Le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere realizzate con materiali normalmente in uso nella tradizione locale.

Per la vegetazione di nuovo impianto vanno scelte le essenze locali.

Art. 9 - DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici elencati valgono le destinazioni d'uso ammesse dalle norme della zona di appartenenza, così come specificato dal regolamento urbanistico.

Per funzione incompatibile si definisce quella che per essere adeguata all'uso e alle norme di legge vigenti necessita di opere in contrasto con quelle ammesse dalle categorie di intervento e dalle prescrizioni di cui alle presenti norme.