

#### **Allegato 4      approfondimento: modalità di intervento**

*Con lo scopo prioritario di tutelare ed implementare la qualità dell'edificato esistente – oltre che di indirizzare, dal punto di vista materico e tecnologico, le nuove costruzioni – all'apparato normativo del PGT si affianca questo allegato di approfondimento sulle modalità di intervento.*

*E' da intendersi né come strumento vincolistico, né tantomeno come elemento risolutivo delle questioni che i progetti edilizi sul territorio pongono.*

*Vuole essere un supporto alle attività di controllo e indirizzo degli uffici tecnici e delle Commissioni comunali in materia edilizia, ma anche ai cittadini e ai loro tecnici nel momento in cui pensano e propongono interventi trasformativi.*

*Può essere integrato, arricchito, modificato in ogni momento da parte dell'Amministrazione comunale, anche sulla base di nuove istanze e problematiche che emergessero.*

*In caso di redazione di un nuovo Regolamento Edilizio, le indicazioni qui riportate potranno essere riassorbite nello strumento.*

*Le indicazioni – divise per semplicità di lettura secondo gli elementi tecnici – sono pensate soprattutto per i nuclei storici e per quelli montani, ma valgono anche per le zone dell'urbanizzazione più recente.*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno sempre tutelare morfologia, tipologia e tecnologia degli edifici e conservare gli elementi di pregio architettonici e ambientali.

Sono consentiti, al posto di interventi di manutenzione, laddove le condizioni di degrado impediscano il ripristino e il consolidamento oppure quando si presentino esigenze d'uso incompatibili con lo stato dei luoghi. Tali condizioni dovranno essere adeguatamente illustrate nella relazione tecnica di progetto in sede di richiesta del titolo abilitativo.

##### *Prescrizioni*

Uso di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardandone tutti gli elementi di pregio.

Tutela delle caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate, in particolar modo relativamente a tecniche e materiali della tradizione edilizia locale, quali facciate intonacate, facciate in pietra, balconi e ballatoi, portici e loggiati (in legno verniciato), tetto in pietra oppure in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

Recupero delle strutture portanti orizzontali e verticali riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, solai in legno di pregio e coperture a volta.

Laddove si proceda ad un intervento di restauro e risanamento conservativo, dovranno essere eliminati gli elementi superfetativi esistenti, in contrasto con i caratteri originari dell'edificio.

Devono essere confermati i passaggi e i percorsi esistenti e le caratteristiche materiche degli elementi di delimitazione tra aree private e collettive.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici della tradizione locale (quali portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, fregi, affreschi, pitture) e l'arredo delle aree liberi pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni).

Pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere integrati nella copertura o comunque essere disposti parallelamente alla falda in modo da limitare l'impatto.

Antenne paraboliche, con un massimo di una per edificio, dovranno essere posizionate in luogo adatto a minimizzare l'impatto verso il fronte lago e dipinte con colorazione simile alla copertura

Le colorazioni degli elementi di facciata dovranno essere coerenti con quanto prescritto nelle norme relative a ciascun nucleo.

Per quanto riguarda interventi per migliorare la coibentazione di pareti e coperture, dovranno essere realizzati senza pregiudicare la qualità degli stessi elementi originali (ad esempio, la coibentazione di una facciata con pietra a vista originale oppure con intonaco originale dovrà essere messa in opera all'interno; lo stesso vale per coperture con finiture di valore artistico e documentario).

### *Possibilità*

Limitatamente alle parti degradate e crollate, sarà possibile sostituire e ricostruire puntualmente gli elementi mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

A fronte di un progetto architettonico contemporaneo di qualità, che sappia porsi – con linee semplici e chiare - in dialettica con l'esistente, la Commissione Paesaggio potrà consentire l'uso di elementi in contrasto con la tradizione edilizia locale quali coperture in lamiera zincata o rheinzink, oppure scale ed elementi aggettanti metallici.

Sono inoltre possibili:

- inserimenti di elementi quali controsoffittature e scale interne che non pregiudichino da una parte la statica dell'edificio, dall'altra eventuali elementi di pregio
- modifiche distributive interne anche con unione o frazionamento di unità immobiliari
- riapertura di finestre preesistenti murate
- apertura di nuove finestre o diversa distribuzione di quelle esistenti che abbiano lo scopo di migliorare le condizioni igieniche dell'edificio in presenza di un progetto che sappia valorizzare e vincolare unità e coerenza compositiva di tutto il fronte del manufatto. La valutazione specifica di questo aspetto spetta alla competente Commissione del Paesaggio.

### *Divieti*

Negli impianti di valore storico non sono ammesse alterazioni planimetriche e volumetriche. Queste saranno possibili soltanto in presenza di un organico Piano di Recupero – valutato dalla competente Commissione del Paesaggio – che sappia integrare il nuovo con l'esistente in un processo di risignificazione complessiva.

Non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la demolizione e la traslazione delle solette interne. Questa operazione sarà possibile solo ed esclusivamente per raggiungere i requisiti di abitabilità previsti dal Regolamento d'Igiene.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo.

La chiusura di spazi aperti esistenti non è ammessa.

Non si potrà recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Sarà possibile realizzare piscine all'aperto solo con un progetto che minimizzi l'impatto paesistico della struttura, interrandola completamente (raso acqua a filo terreno).

Le colorazioni degli elementi di facciata dovranno essere coerenti con quanto prescritto nelle norme relative a ciascun nucleo (vedi allegato 3 – approfondimento: centri storici) o, in alternativa, dovranno essere campionate e sottoposte al giudizio della competente Commissione Paesaggio.

Scelte tecnologiche, materiche e stilistiche dovranno anche rispettare le indicazioni contenute nel successivo repertorio, che deve essere interpretato come un sintetico e non esaustivo catalogo di riferimento.

## 1 Coperture

Pendenza falda non superiore a 45%.

### SI

Pietra (come tradizionale)

Coppi

Tegole marsigliesi

Inserimento di finestre complanari  
alla copertura (tipo Velux)



Lamiera o Rheinzink  
(in presenza di un linguaggio progettuale  
contemporaneo)



Tecnica mista: tegole + pietra



## NO

Finiture finto “anticate”  
Tegole diverse da coppi e “marsigliesi”



Abbaini



*In alternativa agli abbaini è da privilegiarsi una soluzione con balconi a pozzetto nella copertura.*



I **sottogronda** dovranno essere preferibilmente “risolti” con travetti di legno di disegno tradizionale, in legno naturale o verniciato con tinte all’acqua oppure in pietra. Sono da evitarsi soluzioni con legno finito con vernici lucidi o coprenti.

I **canali di gronda** e i **pluviali** saranno invece preferibilmente realizzati in rame oppure in lamiera preverniciata marrone oppure in rheinzink oppure ancora in lamiera zincata. Da evitare l’uso di materiali plastici.

Per quanto riguarda invece - sempre relativamente alla copertura - **comignoli** e **torrini** – saranno da privilegiare elementi in muratura, in rheinzink oppure in lamiera zincata. Da evitare invece elementi in cemento e torrini rotanti.



## 2 Ballatoi e balconi

(sporto massimo di gronda 1,50 m)

### SI

Lastre e mensole di pietra

Mensole metalliche e pavimentazione in legno

Mensole in legno

(anche tecniche miste)



### NO

Elementi in cemento armato

Forme estranee alla tradizione locale



## Parapetti

### SI

Come tradizione, bacchette di ferro dal disegno semplice



### NO

Forme estranee alla tradizione locale



Per quanto riguarda **davanzali** e **soglie** sarà da preferire l'uso della pietra o del metallo (ferro, lamiera zincata o alluminio).

Da evitare invece la pietra lucidata oppure eccessivamente lavorata.

### 3 Facciate

In linea con le indicazioni date dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, dovrà essere recuperata la finitura ad intonaco laddove già presente anche se fortemente degradata, la finitura con pietra a vista laddove presente al momento del nuovo intervento o laddove questa era la finitura originale sebbene coperta in seguito da intonaco

#### SI

Intonaci rustici in malta di calce e inerti grossolani  
Pietra a vista



#### NO

Intonaci plastici  
Geo-pietra



Per quanto riguarda le colorazioni delle tinteggiature dovranno riprendere quelle originali o comunque riprendere toni e tonalità presenti all'interno della frazione. Indicazioni più dettagliate vengono specificate nelle analisi dei singoli nuclei e comunque le colorazioni dovranno essere campionate e sottoposte al giudizio della competente Commissione Paesaggio.



#### 4 Serramenti esterni

##### SI

Legno colorato  
Ferro



##### NO

Pvc  
Alluminio

#### Altri elementi di protezione esterna

##### SI

Elementi metallici di dimensioni contenute  
Pergolati in legno di dimensioni contenute

Con rampicanti (edera, gelsomino, vite)



##### NO

Elementi in plastica  
Coperture con tegole o coppi





## Finestre e porte

Le bucatore dei serramenti esterni possono essere ampliate con un progetto organico e coerente per tutta la facciata.

Le nuove aperture potranno anche essere realizzate con una cornice di cemento prefabbricato oppure, dove la muratura sia in pietra, con una cornice intonacata e verniciata in bianco.



### SI

Legno colorato

Ferro verniciato

Alluminio colorato (toni ral, da campionare contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, e in relazione al colore della facciata)

Velux sulla copertura



### NO

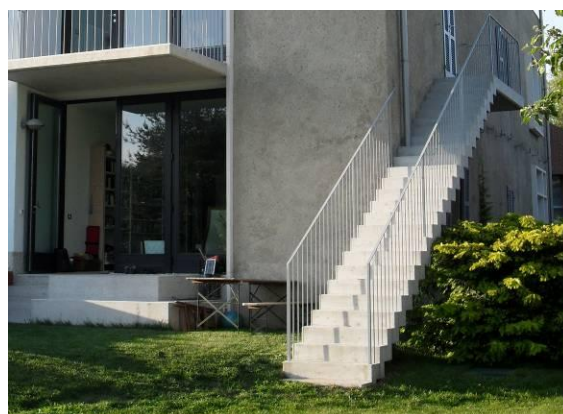
Pvc

## 5 Scale esterne

Le scale esterne devono essere realizzate o come un volume applicato all'edificio (scale con la parte sottostante chiusa da muri verticali da realizzare come le murature esistenti) o come elemento “volante” applicato all'edificio con l'asse maggiore parallelo o perpendicolare allo stesso (senza supporti quali pilastri, pilastrini, setti murari, colonne)

### SI

Legno  
Ferro  
Lamiera zincata  
Cemento armato



### NO

Elementi di sostegno puntuali  
Gradini in pietra lucida o eccessivamente lavorata



### Arredo urbano

Gli interventi di arredo urbane all'interno delle zone di interesse storico (pavimentazioni, percorsi e piazze, elementi di illuminazione pubblica, panchine, cestini porta-rifiuti) dovranno essere pensati nell'ottica di un'integrazione armonica nel contesto ma anche con attenzione a forme e materiali contemporanei capaci di un rapporto dialettico con l'esistente storico.

Si demandano al Regolamento edilizio indicazioni puntuali e metodologie di intervento nell'ottica di una coerenza per tutto il territorio comunale.



### Strade

Le strade di montagna vanno salvaguardate come tracciato, suolo in pietra o macadam, muri di contenimento in pietra.

La strada Regina Antica va salvaguardata come tracciato, suolo in pietra, muri di contenimento in pietra. Ogni intervento, anche su terreni limitrofi o prospicienti, dovrà prevedere modalità di tutela e valorizzazione del percorso.

La Strada Regina moderna, nei tratti in cui è stata affiancata dalla nuova strada in galleria, va riprogettata in termini urbani, attraverso la dotazione di marciapiedi, suolo in asfalto di qualità e aspetto urbano, illuminazione. Ogni intervento dovrà tendere alla valorizzazione anche ciclo-pedonale e alla fruibilità del percorso stradale.

