

COMUNE DI FIVIZZANO

Provincia di Massa Carrara

INDIRIZZI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA ad integrazione del *Regolamento Edilizio Comunale*

Il Sindaco: Loris Rossetti
L'Assessore all'Urbanistica: Paolo Grassi

Progettista: Arch. Paolo Pavoni
Collaboratori: Arch. Michele Bengasi Fiorini

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 35 della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n° 5 (s.m.i.)

1. Finalità e validità del documento

Il presente documento è parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale ed il suo scopo è quello di garantire maggiore chiarezza su alcune tipologie di interventi e di documentazione a corredo delle pratiche edilizie al fine ultimo di migliorare la qualità architettonica degli interventi edilizi nel Comune di Fivizzano.

Le presenti indicazioni, che integrano e completano quelle del Regolamento edilizio vigente, sono “divieti”, “obblighi”, “criteri”, “indirizzi”, “suggerimenti” ed “esemplificazioni” che riguardano sia l’aspetto documentale a corredo della progettazione, sia le procedure da attivarsi, sia le indicazioni sull’estetica e il decoro degli edifici e degli spazi aperti.

I **divieti** e gli **obblighi** sono vincolanti e sono accompagnati da espressioni imperative del tipo: "**è obbligatorio**", "**si deve**", "**è vietato**"; al contrario i suggerimenti, i criteri e le indicazioni non sono vincolanti, ma il loro mancato rispetto va’ giustificato con motivazioni adeguate ed esplicite, e sono sottolineati con le espressioni: "**è preferibile**", "**di norma**", "**si consiglia**".

2. Uniformità e completezza di documentazione

La documentazione minima obbligatoria a corredo delle pratiche edilizie è quella di cui agli allegati A), B) del presente documento.

Per rendere più elastica, la gestione del documento è previsto che la parte finale degli allegati, dove viene elencata la documentazione minima obbligatoria a corredo delle istanze di natura edilizia, sia modificabile (a seconda delle esigenze e/o di eventuali norme sopravvenute) senza la necessità di approvazione da parte del Consiglio Comunale, basterà una semplice determinazione del dirigente dell’Area Urbanistica & Paesaggio, su Parere di Giunta Comunale. Comunque dell’avvenuta modifica e/o integrazione ne verrà data preventiva comunicazione agli utenti, tramite rete telematica e affissione avvisi.

3. Norme di decoro urbano e ambientale (per tutte le zone di PRG)

Le tinteggiature esterne di interi edifici, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l’estensione della facciata dell’edificio, inoltre non si deve arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi o alti rilievi, ai fregi, ecc...esistenti sulle facciate, che dovranno invece essere "rivalorizzati" con bicromie adeguate.

Per quanto riguarda i colori, nelle zone “IS” (ex zone “A”) si dovrà, per quanto possibile, ripristinare il colore originario dell’edificio (rintracciabile anche mediante appositi saggi in prossimità dei cornicioni, cornici ecc...).

Nelle zone “IS” (ex zone “A”) e in Territorio Aperto (ex zona “E”) le tinteggiature dovranno essere fatte con materiali traspiranti naturali (tinte ed intonaci a calce) scegliendo toni tipici della tradizione locale; è opportuno che sia evitato l’utilizzo di intonaco “spugnato” per le facciate e dell’intonaco "strollato" nei basamenti e nelle zoccolature.

Nelle altre zone, la realizzazione è libera, se si utilizzano tinteggiature naturali e traspiranti, previa comunicazione all’ Area Urbanistica & Paesaggio.

In tutte le zone ad eccezione delle zone “D” è vietato l’utilizzo di materiali plastici.

Entro 180 gg dall’approvazione del presente documento l’amministrazione comunale si impegna ad attivare la procedura per dotare il Centro storico del capoluogo e le zone di peculiarità architettonica ed urbana (da individuarsi a cura dell’amministrazione Comunale) di un Piano dettagliato sulle coloriture e sui materiali (Piano del colore).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sulle case coloniche o sugli annessi agricoli, in Territorio Aperto (ex zona “E”), dovranno essere il più possibile rispettosi della partitura, la regolarità e la proporzione delle aperture esistenti (anche in deroga a quanto previsto dalle leggi sanitarie per il perseguimento di 1/8 di sup. finestrata, fino ad un limite minimo di 1/15 di sup. finestrata); in modo da preservare le caratteristiche dell’edilizia rurale; si dovrà tendere al massimo riutilizzo dei materiali di recupero. Le scale esterne esistenti, qualora di buona fattura, dovranno essere il più possibile mantenute e rivalorizzate nel progetto di recupero. I manti di copertura dovranno essere in laterizio (coppi per le abitazioni), gli infissi in legno, i discendenti e le grondaie in rame. I cornicioni o marcapiano qualora originariamente realizzati con intonaco a rilievo o modanature simili dovranno rimanere tali.

L’inserimento di nuovi elementi decorativi quali cornicioni, marcapiani, ecc. dovrà essere realizzata (ove possibile) in allineamento o comunque in armonia con le caratteristiche degli edifici adiacenti.

Nelle zone “IS” (ex zone “A”), è vietata l’installazione di tende esterne, ai piani superiori, di qualsiasi forma o foggia a copertura di balconi aggettanti su pubblica via e/o piazza, e comunque visibili da esse.

Nelle zone “IS” (ex zone “A”) le vetrine dei negozi, dovranno essere realizzate in modo che si armonizzino e integrino con il contesto urbano dove sono previste, è consigliabile l’uso di elementi semplici in alluminio trattato ad elettrocolore in tinte scure (grigio scuro, ecc.) o in altri materiali (legno, rame, ecc...) nei colori naturali o tinteggiati in tonalità scure (grigio scuro, marrone scuro o nero).

Deve essere rispettata la tipologia dei materiali e i colori originari dell’edificio e del contesto urbano; devono pertanto essere preservate le caratteristiche architettoniche presenti, quali: cornici, zoccolature, fasce marcapiano, o altri elementi di arredo e decoro.

Nelle zone “IS” (ex zone “A”) gli imbotti e le cornici delle aperture non devono essere rivestiti con materiali incongrui al contesto storico dell’insediamento; l’ufficio potrà prescrivere la scelta dei materiali già utilizzati nelle circostanti dimore classificate IS1 dalle N.T.A.

Le soglie delle porte e vetrine dovranno essere realizzate o ripristinate in pietra naturale.

E’ permessa l’installazione di ascensori esterni, su proprietà esclusivamente private, anche in edifici ricadenti in zone omogenee di tipo “IS” (ex zone “A”); in questo caso la richiesta deve essere corredata da dichiarazione di necessità da parte del richiedente e la documentazione medica attestante la presenza di soggetti diversamente abili, nonché l’asseverazione del tecnico in cui si dimostri che non esistono soluzioni tecniche alternative; qualora l’intervento interessi edifici vincolati (in base al D. Lgs. 42/04) occorrerà anche il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

A discrezione dello Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano potrà essere richiesto un parere a suddetta Soprintendenza anche per edifici (in zona "IS" (ex zone "A") non formalmente vincolati.

L'installazione, permessa solo ed esclusivamente su cortili o giardini privati, dovrà essere eseguita utilizzando manufatti in materiali e colori idonei al contesto architettonico.

Nelle zone "IS" (ex zone "A") le nuove canne fumarie esterne devono essere il più possibile evitate; qualora non sussistano soluzioni progettuali alternative, dovranno essere realizzate nei colori, materiali e fogge più consoni al contesto urbano nel quale sono inserite, comunque andranno rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti (UNI). Anche per quanto riguarda gli elementi esterni terminali dei camini (nelle zone "IS" (ex zone "A") sono vietati elementi in cemento, e in alluminio non rivestiti, eventuali elementi in rame sono ammessi, i condotti non dovranno superare il diametro massimo di 16 cm.

Nel caso di canne fumarie esterne, se poste sulla pubblica via, le stesse non dovranno superare il diametro massimo di 16 cm. e dovranno avere un'altezza da terra superiore a 4,50 ml. su strade prive di marciapiede e 2,50 ml. negli altri casi.

La tamponatura e/o chiusura e/o modifica parziale di porte e/o finestre esistenti, da realizzarsi anche con DIA, nelle zone di tipo "IS" (ex zone "A"), previo assenso della Commissione edilizia Integrata, dovrà essere possibilmente evitata.

Qualora non sussista altra soluzione tecnica (dichiarata dal tecnico), dovrà avvenire lasciando visibile (a scopo documentale) l'intervento con un arretramento della muratura di tamponamento, in modo che sia leggibile un'armonica partitura e composizione del prospetto; in alcuni casi la Commissione edilizia Integrata potrà prescrivere anche la realizzazione di "tromp oeil" per un'organica lettura del prospetto.

Eventuali nuovi infissi da mettere in opera, nelle zone "IS" (ex zone "A") dovrà essere rigorosamente in legno e con lo stesso ingombro esterno di quello sostituito, sarà consentita una diversa suddivisione delle parti apribili e quelle fisse, nonché l'inserimento di diverse zone opache (in legno) o in vetro sabbato. E' comunque vietata la realizzazione di "finestra a bandiera o zoppa".

E' permessa la realizzazione di terrazzi a tasca, ad esclusione degli edifici schedati o vincolati; La realizzazione di terrazze piane sarà ammessa solo nel caso di ripristino delle originarie caratteristiche tipologiche dell'edificio. Nello studio dell'intervento dovrà essere evidenziata e mantenuta inalterata la continuità dei tetti e la composizione architettonica con gli edifici circostanti. Eventuali muri o parapetti o altro tipo di manufatti non dovranno superare la linea di pendenza della falda per più di 20,00 cm e l'eventuale restante parte del parapetto dovrà essere realizzata con ringhiera in metallo;

I terrazzi in tutti i casi (ove permessi) dovranno essere impermeabilizzati con materiali in strati continui e dovranno essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza dal 2 al 3%) curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Al fine di uniformare i parametri urbanistici per tutte le zone produttive previste nei vigenti atti di governo del territorio comunale, nel caso in cui la normativa preveda la valutazione del parametro volumetrico come indice di zona, si precisa che, ai fini del calcolo dell'altezza, per i capannoni che prevedono l'istallazione del carro ponte, la stessa sarà valutata all'estradosso della mensola di sostegno dello stesso.

Detta metodologia di calcolo dell'altezza ai fini della valutazione della volumetria massima realizzabile si applica anche ai fini della valutazione dell'indice di saturazione presente nei lotti già edificati.

4. Costruzione di vasche, peschiere e piscine da realizzarsi all'interno delle zone classificate "Insediamenti Storici (I.S.)" (ex zona Territoriale Omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68)

Scopo del presente articolo è la definizione dei paramenti edilizi relativi alla costruzione di vasche, peschiere e piscine da realizzarsi nelle zone classificate "I.S.", che rendano compatibili l'esigenza diffusa sul territorio e coerente con le finalità di recupero dei nuclei storici con quelle della conservazione degli insediamenti e del loro intorno.

Dette norme si applicano in tutti gli insediamenti storici individuati dal Regolamento Urbanistico all'interno sia delle Unità Territoriali Organiche elementari (U.T.O.E.) che degli Aree di Pertinenza degli Insediamenti Storici (A.P.I.S.).

Per quanto riguarda la tipologia riferimento cui dovranno essere ricondotti i progetti sarà quella della vasca o peschiera tipica della tradizione rurale toscana.

L'ufficio urbanistica in sede istruttoria e la Commissione Edilizia Integrata valuteranno la conformità degli elaborati al presente regolamento .

4.1 Le caratteristiche dimensionali saranno commisurate alla necessità di armonizzarsi con il tessuto storico generalmente caratterizzato da tipologie rurali generalmente prive dei caratteri della monumentalità. Al fine quindi di non stravolgere il delicato assetto urbanistico si definiscono i parametri dimensionali massimi ammissibili che saranno di metri 7,00 * 4,50. La forma dovrà obbligatoriamente essere rettangolare (è ammessa la forma quadrata nel qual caso la dimensione massima sarà ricavata dalla medie delle dimensioni precedentemente definite).

4.2 Le caratteristiche morfologiche saranno tali da potersi ricondurre alla tipologia della vasca o peschiera tipica della tradizione rurale toscana , a tal fine si fa divieto di realizzare bordi a sfioro (tradizionale, finlandese o a stramazzo). Tali bordi dovranno essere rappresentati con particolari progettuali in scala 1:20 o 1:10.

4.3 Le pavimentazioni circostanti la vasca avranno larghezza massima di m 1,2 e dovranno essere realizzate con materiali congrui al contesto storico.

4.4 Non saranno ammessi **arredi fissi** (scalette, trampolini etc.) in acciaio, materiali plastici, o altri materiali incompatibili con la tradizione storica. Non sarà inoltre ammessa la realizzazione di **volumetrie per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi** ; detti locali ove se ne dimostri l'effettiva imprescindibile necessità potranno essere realizzata se totalmente interrati e opportunamente mascherati. Dovranno inoltre essere indicati obbligatoriamente il sistema di approvvigionamento idrico e i sistemi di smaltimento delle acque.

E' inoltre vietata l'istallazione di piscine, vasche e/o simili, realizzate nel **non rispetto** delle presenti norme di indirizzo, anche se semplicemente appoggiate al suolo.

4.5 Le realizzazione di vasche, peschiere e piscine dovrà comportare minime modificazioni alla morfologia dei terreni , a questo fine si prescrive il loro totale interrimento, eccettuato il bordo esterno della vasca per un'altezza massima di 50 cm ed un minimo di cm 10.

Il piano di campagna rappresenta il riferimento principale per la misurazione delle altezze fuori terra, e può essere “naturale, quando non subisce alterazioni in relazione al processo costruttivo, o “artificiale”, quando durante il processo costruttivo, sono apportate modifiche tali da alterare l’assetto originario. In ogni caso è vietato l’inserimento di vasche, peschiere e piscine (o simili) su terreni aventi pendenza maggiore del 20%.

4.6 Tutti gli interventi descritti saranno legati da vincolo di pertinenzialità con l’abitazione cui sono organicamente correlati e non potranno essere alienati o ceduti a qualsiasi titolo separatamente dalla abitazione stessa.

Di detto vincolo di pertinenzialità, redatto sotto forma di dichiarazione allegata all’istanza di Concessione Edilizia, si farà menzione nell’atto di Concessione edilizia autorizzativa all’esecuzione dell’intervento.

Nel caso in cui tra l’immobile ad uso abitazione ed il terreno sul quale viene realizzato la pertinenziale vasca, peschiera o piscina, vi sia soluzione di continuità il vincolo pertinenziale dovrà essere redatto sotto forma di scrittura privata con autentica notarile.

4.7 Le distanze minime da rispettare saranno di 3 metri dai fabbricati di altra proprietà e/o condominiali e 5 metri da aree pubbliche e come da codice civile per quanto riguarda la distanza da confini privati.

4.8 In fase di valutazione delle istanze l’ufficio in accordo con la C.E.I si riserva la possibilità di prescrivere l’introduzione di schermature arboree in relazione a particolari esigenze di mascheramento che si dovessero evidenziare in sede istruttoria.

Le specie arboree ammesse saranno sempre quelle tradizionali del paesaggio agrario lunigianese.

4bis. Costruzione di piscine pertinenziali da realizzarsi all’interno delle zone classificate agricole (ex zona Territoriale Omogenea “E” ai sensi del D.M. 1444/68)

Scopo del presente articolo è la definizione dei paramenti edilizi relativi alla costruzione di piscine pertinenziali da realizzarsi nelle zone classificate agricole che rendano compatibili l’esigenza diffusa sul territorio e coerente con le finalità di riqualificazione e manutenzione del territorio con quelle della conservazione e del mantenimento degli assetti agrari esistenti.

Dette norme si applicano in tutti gli ambiti agricoli individuati dal Regolamento Urbanistico all’interno delle zone agricole assimilabili alle zone E, ed in conformità a quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. 37/2003 e successive varianti.

Per quanto riguarda il riferimento tipologico cui dovranno essere ricondotti i progetti sarà quella della vasca o peschiera tipica della tradizione rurale toscana, pertanto caratterizzata dalla linearità e semplicità del disegno, sono pertanto da considerarsi difformi tutte le soluzioni progettuali che fanno ricorso a forme curve ed irregolari.

L’ufficio urbanistica in sede istruttoria e la Commissione Edilizia Integrata ove intervenga valuteranno la conformità degli elaborati al presente regolamento .

4.1 Le caratteristiche dimensionali saranno commisurate alla necessità di armonizzarsi con il contesto agricolo caratterizzato da tipologie rurali generalmente prive dei caratteri della monumentalità. Al fine quindi di non stravolgere il delicato assetto urbanistico si definiscono i

parametri dimensionali massimi ammissibili che non potranno superare i metri 12 * 7. La forma dovrà obbligatoriamente essere rettangolare.

4.2 Le caratteristiche morfologiche saranno tali da potersi ricondurre alla tipologia della vasca o peschiera tipica della tradizione rurale toscana. Tali bordi dovranno essere rappresentati con particolari progettuali in scala 1:20 o 1:10.

4.3 Le pavimentazioni circostanti la vasca avranno larghezza massima di m 1,2 e dovranno essere realizzate con materiali congrui al contesto agricolo.

4.4 Dovranno inoltre essere indicati obbligatoriamente il sistema di approvvigionamento idrico e i sistemi di smaltimento delle acque.

4.5 La realizzazione di vasche, peschiere e piscine dovrà comportare minime modificazioni alla morfologia dei terreni, a questo fine si prescrive il loro totale interrimento, eccettuato il bordo esterno della vasca che potrà determinare un'emersione dal piano di campagna per un'altezza massima di 1 ml.

Il piano di campagna rappresenta il riferimento principale per la misurazione delle altezze fuori terra, e può essere "naturale, quando non subisce alterazioni in relazione al processo costruttivo, o "artificiale", quando durante il processo costruttivo, sono apportate modifiche tali da alterare l'assetto originario. In ogni caso è vietato l'inserimento di vasche, peschiere e piscine (o simili) su terreni aventi pendenza maggiore del 30%.

4.6 Tutti gli interventi descritti saranno legati da vincolo di pertinenzialità con l'abitazione cui sono organicamente correlati e non potranno essere alienati o ceduti a qualsiasi titolo separatamente dalla abitazione stessa.

Di detto vincolo di pertinenzialità, redatto sotto forma di atto pubblico sarà allegata al titolo edilizio e costituirà condizione di efficacia al fine di configurare l'intervento come ristrutturazione edilizia. Sarà altresì necessario che fra l'immobile e le aree ove vengono previsti gli interventi sussista un effettiva connessione funzionale pertanto non saranno ammissibili interventi posti a più di 50 ml dall'immobile rispetto al quale la piscina risulta asservita.

4.7 Le distanze minime da rispettare saranno di 3 metri dai fabbricati di altra proprietà e/o condominiali e 5 metri da aree pubbliche e come da codice civile per quanto riguarda la distanza da confini privati.

4.8 In fase di valutazione delle istanze l'ufficio in accordo con la C.E.I si riserva la possibilità di prescrivere l'introduzione di schermature arboree in relazione a particolari esigenze di mascheramento che si dovessero evidenziare in sede istruttoria.

Le specie arboree ammesse saranno sempre quelle tradizionali del paesaggio agrario lunigianese.
