

NORME TECNICHE

▶ 1

premessa

Le seguenti Norme Tecniche, suddivise per temi e elementi di intervento sono articolate in norme generali e prescrizioni tecniche di dettaglio.

Da anni ormai si discute sui valori e sui significati del patrimonio architettonico e urbano del nostro Paese ed è convinzione diffusa che la sua tutela e valorizzazione debba tenere conto di molteplici aspetti e problemi.

I valori che il centro storico esprime sono in gran parte legati a caratteri fragili, eppure essenziali, dell'architettura esistente. Tra essi, anzitutto, i materiali dei fronti, le soluzioni costruttive e tecnologiche di sporti di gronda, aggetti, portali, finestre...ovvero delle parti che più concorrono a definire quei caratteri locali che, percepibili da chiunque percorra gli spazi aperti del centro storico, consentono il riconoscimento della sua identità.

La salvaguardia dell'identità del nucleo urbano antico richiede per questo una particolare attenzione ai modi in cui si interverrà nel futuro su questo patrimonio, stabilendo in primo luogo quale e quanta parte di esso debba essere conservata o innovata. Ma questa decisione dovrà anche tradursi, contestualmente, nell'individuazione degli strumenti e dei modi che ne consentono la concreta attuazione.

L'obiettivo è importante poiché la tutela dell'identità architettonica appare come un presupposto essenziale per la salvaguardia e il rafforzamento dell'identità civile e culturale della popolazione di Albissola Marina che, nel nucleo antico, riconosce le proprie radici e la traccia più rilevante del proprio passato.

Lo strumento definito consente di conservare, ove appare necessario, i caratteri materiali dell'edilizia storica e con essi i valori e i motivi di identità culturali di cui la storia è portatrice o di innovare, là dove è possibile o auspicabile, per una inevitabile necessità di mutamento legata al trascorrere del tempo, alle mutate esigenze abitative e alle legittime aspirazioni dei singoli abitanti, se compatibili con gli interessi della collettività.

▶ 2

Gli obiettivi e la proposta di piano

Come assicurare allora che gli interventi futuri migliorino questa situazione ambientale senza sprecare ciò che ancora esiste e senza soffocarlo con interventi erronei?

Il piano intende fornire una risposta a questo interrogativo o meglio una base di discussione su cui verificare alcune intenzioni condivise da cittadinanza e amministrazione e uno strumento aperto e flessibile in grado di dar loro concreta attuazione.

Per questo la fase di studio e di analisi dell'ambito storico costituisce parte integrante e non solo preparatoria del piano: occorre infatti che tutti conoscano e imparino a comprendere quel patrimonio di case, muri e spazi che occorre ogni giorno amministrare e tutelare.

Se la descrizione che il piano propone verrà riconosciuta e compresa, un primo obiettivo potrà già dirsi conseguito: sarà infatti più difficile per chiunque intervenire sul tessuto storico con indifferenza o rifiutando le

indicazioni fornite dall'Amministrazione.

La conoscenza costituisce la prima e forse fondamentale norma che spontaneamente riduce i rischi di inutili demolizioni, sprechi o immotivate trasformazioni.

Il piano non impone vincoli, se non in specifiche e puntuali situazioni esplicitamente individuate, ma piuttosto indica alternative possibili, regole di coerenza tra comportamenti di singoli cittadini che, presumibilmente in tempi diversi, interverranno sui fronti delle proprie abitazioni.

Non si propone pertanto una sorta di "fotografia" bloccata che raffiguri un ipotetico e ideale stato futuro del centro storico, in cui tutti i "particolari", dai materiali ai colori delle facciate, dai tipi di finitura ai dettagli costruttivi, siano già stabiliti in una o poche varianti che il cittadino dovrà in ogni caso accogliere e applicare.

Ciò sarebbe in contrasto con la realtà attuale, priverebbe i cittadini di una insopprimibile libertà di scelta ma, soprattutto, risulterebbe in definitiva una fotografia falsa e inattuabile per le molte ragioni, giuridiche, sociali, economiche e amministrative, oltre che tecniche, che di fatto impediscono l'attuazione completa delle previsioni di ogni strumento urbanistico.

La proposta assume valore giuridico-amministrativo cogente entro la strumentazione urbanistica vigente, posta a fondamento dell'attività degli uffici preposti al rilascio dei titoli abilitativi finalizzati agli interventi richiesti e a criterio di lavoro della Commissione Edilizia.

▶ 3 Regole generali di comportamento e norme specifiche

Il piano è costituito da **Norme tecniche** che propongono regole generali di comportamento.

A integrazione e maggiore specificazione delle norme di comportamento generali, il piano comprende un dossier di **Schede analitiche di intervento**, che descrivono, fronte per fronte, i caratteri e lo stato di conservazione dei singoli edifici dell'ambito di programma e individuano singoli elementi o parti di edificio soggette a particolari interventi e prescrizioni di carattere conservativo in relazione ai punti a), b),c) e d) delle norme generali di comportamento e con riferimento alle successive Norme Tecniche.

Tra le regole generali compare anche la definizione dei tipi di intervento ammessi anche se, ben chiara è la difficoltà di trovare accordi unanimi e preventivi su definizioni che spesso si riferiscono più ad intenzioni che a reali comportamenti. In questo senso basterebbero le definizioni già contenute nell'art. 31 della L. 457/78.

Il principio generale è stato racchiuso, per semplicità e chiarezza, in un'unica categoria di intervento, ***mantenimento***, richiamata puntualmente dalle schede analitiche di intervento e descritta a seguire.

Mantenimento

a) interventi volti a mantenere in efficienza ed in situ elementi e parti dei manufatti conservandone scrupolosamente la consistenza materiale (e con ciò anche la forma e la funzione). Simili interventi comprendono pertanto:

- opere di pulizia e/o pulitura con rimozione di eventuali agenti di degrado (vegetazione, depositi pulverulenti, concrezioni, incrostazioni e croste nere, macchie derivanti da efflorescenze saline dannose per la conservazione del supporto...)

- opere di rinnovo di tinteggiature, di trattamenti protettivi antiruggine di parti lignee e metalliche nonché di protezione delle parti lapidee (quali cerature ecc.)
- opere di ripresa parziale, riparazione e rimessa in efficienza, in analogia di materiali e forme, di singoli elementi di completamento funzionali quali protezioni, tettoie, canali di gronda e pluviali, ferri ferma persiane ecc., singoli elementi sconnessi, dissestati o rotti dei manti di copertura

b) interventi di consolidamento, volti a frenare i fenomeni di degrado o di dissesto in atto e a diminuirne l'effetto negativo per la durabilità dei manufatti. Tali interventi comprendono pertanto opere diverse, comprese tra il semplice puntellamento o inserimento di elementi di rinforzo e sostegno, il rinnovo parziale di chiodature e/o rinforzi, fino alla stesura di specifici prodotti consolidanti di legni, metalli, pietre e intonaci (dalla impregnazione con "latte di calce", ovvero idrato di calcio in soluzione acquosa, all'applicazione di consolidanti chimici sintetici - silicati di etile, resine epossidiche, silossaniche ecc.- tra quelli disponibili sul mercato) in grado di fermare la progressione di fenomeni di degrado che intacchino e pregiudichino la durabilità in situ degli elementi architettonici segnalati dalle schede di piano come oggetto di tutela e conservazione.

c) In casi specifici, su proposta progettuale dei soggetti attuatori ed in seguito alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o dei Tecnici Consulenti redattori delle presenti Norme, possono essere eseguiti interventi volti al mantenimento dell'elemento architettonico attraverso opere di sostituzione in analogia di forme e materiali.

Sono interventi realizzabili in relazione ad elementi o parti di manufatti le cui condizioni di degrado o le cui inefficienti prestazioni rendono impossibile la semplice manutenzione conservativa o le opere di consolidamento di cui ai punti a) e b).

Il valore riconosciuto a tali elementi, quali parti essenziali dell'identità fisica (quindi anche formale) del centro storico, suggerisce tuttavia che la sostituzione debba avvenire nel rispetto della loro attuale conformazione e delle tradizioni costruttive del luogo. Tali interventi comprendono ad esempio opere di sostituzione, in analogia di forme, materiali e comportamenti strutturali, di manti di copertura e delle sottostanti strutture lignee di sostegno, opere di ripresa, sostituzione e integrazione di tratti di cornici o cornicioni pericolanti o dissestati, la sostituzione di infissi esterni con elementi analoghi a quelli esistenti non più manutenibili o consolidabili (là ove non diversamente specificato dalle *schede analitiche*).

Sono inoltre possibili, con le condizioni di approvazione di cui al punto c), *interventi di sostituzione (d) con mutamento di forme e materiali* in relazione ad elementi o parti dei manufatti, spesso di recente realizzazione, che risultano estranei alle tradizioni costruttive locali e incongrui con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano in cui sono inseriti.

Ancor più, e con maggiore forza, gli interventi di sostituzione in difformità di forme, materiali e tecniche costruttive, riguardano tuttavia quegli elementi o parti dei manufatti che, per la propria concezione tecnologica, la propria consistenza e stato di conservazione, risultino dannosi alla durabilità degli edifici di cui sono parte, indipendentemente dall'epoca di realizzazione e dal valore estetico eventualmente loro attribuibile .

Tali interventi debbono essere attuati mediante opere coerenti con quelle indicate ai punti precedenti e assicurando la rimozione della causa del degrado e del dissesto e la sostituzione dell'elemento incongruo o dannoso con altro compatibile (per materiale, concezione tecnologica e prestazioni con le restanti parti dell'edificio e del contesto in cui si colloca).

Gli interventi di cui ai punti c) e d) comprendono pertanto opere di:

- rimozione dell'elemento ammalorato
- conservazione dell'elemento rimosso (nei casi di cui al punto c)
- preparazione della sede per l'alloggiamento, l'ancoraggio e la perfetta posa in opera del nuovo elemento

Opere delicate che debbono essere eseguite con cura e documentate in ogni fase, quantomeno mediante riprese fotografiche da conservarsi a cura del proprietario e da consegnare all'Amministrazione comunale per usufruire delle eventuali misure premiali e di incentivo previste dal piano e stabilite con successiva delibera della Civica Amministrazione in relazione alle differenti tipologie di intervento.

▶ 4

Le gamme cromatiche

Per quanto concerne la scelta delle finiture cromatiche, *il piano:*

- *presenta tabelle colore costituite da cartelle cromatiche* che riportano i campioni di colore selezionati in situ per i fondi di facciata, gli esempi di particolari decorativi, le cromie per i serramenti ed elementi accessori;
- *fornisce le regole combinatorie* tra le cromie dei fondi e le vie di appartenenza, nonché tra le cromie dei fondi e le cromie dei serramenti ed elementi accessori.
- *individua alcune forme di riferimento* per gli eventuali segni di completamento dei fronti (fasce marcapiano o marcadavanzale, riquadrature di porte e finestre, zoccoli, cornicioni...) in riferimento alla definizioni di Architettura di facciata semplice - AFS e Architettura di Facciata Complessa – AFC.

▶ 5

Redazione dei progetti d'intervento

Come già accennato è a nostro avviso determinante, per la redazione e la valutazione di un progetto d'intervento, raccogliere, attraverso una serie di elaborati esplicativi la quantità di informazioni necessarie affinché l'intenzione progettuale appaia chiara ed inequivocabile.

L'elenco seguente mostra quali caratteristiche qualitative devono avere gli elaborati da allegare alle istanze procedurali per il rilascio del titolo abilitativo, quale specificazione degli elaborati previsti dalla vigente normativa e dal regolamento edilizio del comune di Albisola Marina.

Elaborati relativi alla rappresentazione dello stato di fatto:

- Proiezione in pianta di tutti i piani dell'edificio, compresa la copertura, in scala minima 1:100, riportanti le seguenti indicazioni:
 - proiezione delle strutture orizzontali (volte o soffitti piani);
 - indicazione sulle pavimentazioni, anche solo descrittiva;
 - quotatura dettagliata;

- indicazione (anche solo descrittiva) dei materiali utilizzati, dove è possibile e quindi senza ricorrere a tecniche distruttive, per la realizzazione degli elementi architettonici;
- indicazione dei materiali utilizzati per il manto di copertura e per i camini.
- Proiezione di tutti i prospetti, anche di quelli non oggetto d'intervento, in scala minima 1:100, riportanti le seguenti indicazioni:
 - materiali, geometrie e colori utilizzati per la differenziazione della zone o per la realizzazione dei vari elementi architettonici quali: basamento, rivestimenti lapidei, decori in rilievo, cornici, lesene, marcapiani, marcadavanzali, infissi, cornicioni, camini nonché eventuali partiture e decori dipinti.
- Proiezione di almeno due sezioni (longitudinale e trasversale) di cui una intersecante il vano scala, riportanti le seguenti indicazioni:
 - indicazione (anche solo descrittiva) dei materiali utilizzati, dove è possibile e quindi senza ricorrere a tecniche distruttive, per la realizzazione degli elementi architettonici quotatura dettagliata.
- Eventuali elaborati in scala maggiore o particolari costruttivi se in presenza di elementi architettonici di particolare pregio (gli stessi potrebbero essere richiesti dalla Commissione edilizia ad integrazione)
- Rappresentazione del reticolo strutturale (rappresentazione grafica in tre dimensioni del modello strutturale) qualora l'intervento preveda la demolizione e la sostituzione degli orizzontamenti o la demolizione anche se parziale di setti portanti verticali.
- Documentazione fotografica esterna rappresentante tutti i prospetti, anche quelli non oggetto d'intervento, ed interna per le parti da demolire o che subiscono sostanziali modifiche.

Elaborati relativi alla rappresentazione del progetto:

- Proiezione in pianta di tutti i piani dell'edificio, compresa la copertura, in scala minima 1:100, riportanti le seguenti indicazioni:
 - proiezione delle strutture orizzontali (volte o soffitti piani)
 - quotatura dettagliata
 - indicazione (anche solo descrittiva) dei materiali utilizzati per la realizzazione degli elementi architettonici
 - indicazione dei materiali utilizzati per il manto di copertura e per i camini
- Proiezione di tutti i prospetti, anche di quelli non oggetto d'intervento, in scala minima 1:100, riportanti le seguenti indicazioni:
 - materiali, geometrie e colori utilizzati per la differenziazione della zone o per la realizzazione dei vari elementi architettonici quali: basamento, rivestimenti lapidei, decori in rilievo, cornici, lesene, marcapiani, marcadavanzali, infissi, cornicioni, camini nonché eventuali partiture e decori dipinti.
- Proiezione di almeno due sezioni (longitudinale e trasversale) di cui una intersecante il vano scala, riportanti le seguenti indicazioni:
 - indicazione (anche solo descrittiva) dei materiali utilizzati per la realizzazione degli elementi architettonici
 - quotatura dettagliata.
- Eventuali elaborati in scala maggiore o particolari costruttivi se in presenza di elementi architettonici di particolare pregio (gli stessi potrebbero essere richiesti dalla Commissione edilizia ad integrazione)

- Rappresentazione del reticolo strutturale (rappresentazione grafica in tre dimensioni del modello strutturale) qualora l'intervento preveda la demolizione e la sostituzione degli orizzontamenti o la demolizione anche se parziale di setti portanti verticali.
- Rappresentazione in pianta, sezione e se necessario in prospetto del raffronto fra stato di fatto e progetto con indicazione delle demolizioni e delle nuove costruzioni.
- Relazione tecnica dettagliata che fornisca indicazioni generali sulle caratteristiche dell'edificio (strutture, finiture, decori), sulle destinazioni d'uso, sulle condizioni di degrado, sulle intenzioni progettuali, sulle tecniche d'intervento che si propone di utilizzare per il ripristino, il consolidamento o il rifacimento dell'edificio, sui materiali e sui colori che si intende utilizzare.

Capo 1 STRUTTURE

1. Sulle strutture esistenti a setti sono consentiti interventi previa analisi della concezione strutturale effettuata mediante il reticolo strutturale. Le strutture orizzontali, appartenenti a organismi edilizi con struttura a setti, devono essere realizzate con elementi di orditura primaria e secondaria puntuali ed elastici, o con strutture voltate ai livelli inferiori. Non possono essere realizzati orizzontamenti a lastra rigida.
2. I vani scali, se non per motivate ragioni di nuova distribuzione funzionale, devono essere conservati.
3. Negli interventi di recupero dei piani terra dovrà essere realizzato un solaio aerato o con vespaio in ghiaia o mediante la posa di elementi prefabbricati tipo "igloo".
4. Sugli edifici a scheletro sono consentiti interventi in analogia alla tipologia strutturale esistente.

Capo 2 INTONACI, SUPPORTI MURARI E TINTEGGIATURE

a) Intonaci

1. In presenza di intonaci ammalorati, ovvero affetti da lacune o da fenomeni di degrado chimico-fisico che ne pregiudichino la stabilità e che interessino parti non eccedenti il 30% della superficie complessiva dei fronti, sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento come definiti nella relazione di piano, che consiste nel ristabilire coesione tra le parti del materiale degradato mediante applicazione di consolidanti tra i quali i più in uso sono : i silicati di etile, resine acriliche, alluminato di potassio, caseina, latte di calce. Qualora si presentino distacchi di grosse dimensioni i consolidanti vanno additivati di cariche quali la polvere di marmo o carbonato di calcio, oppure si contempla l'utilizzo di malte di calce idrata con povere di cotto e resina acrilica. Si sconsiglia l'utilizzo di malte a base cementizia in quanto per la loro scarsa permeabilità e diverso coefficiente di dilatazione termica risultano incompatibili con i supporti originari. Qualora si utilizzino malte bastarde la composizione deve rispettare le seguenti parti: 70 % calce aerea e 30% cemento.
2. Sono vietate estese e ingiustificate opere di spicconatura e sostituzione degli intonaci esistenti ancora in grado di resistere agli agenti di degrado e intese esclusivamente a "rinnovare" la facciata dell'immobile
3. Se il degrado interessa l'intero spessore del rivestimento, sino ad interessare il supporto murario, sono consentiti interventi di sostituzione, mediante opere di rimozione dell'intonaco esistente, predisposizione del supporto e stesura del nuovo rivestimento
4. La sostituzione deve essere eseguita, esclusivamente con intonaci in malte di calce (o malte bastarde con rapporto fino a: 70% calce, 30% cemento) compatibili con supporto, intonaci macroporosi del tipo deumidificanti finiti a grassello di calce, previa pulitura e spazzolatura della muratura sottostante e idrolavaggio a bassa pressione.

5. Nei casi consentiti il nuovo intonaco dovrà essere realizzato in due o tre strati utilizzando inerti a granulometria differenziata (più fine nello strato più superficiale) e rapporti fra calce e cemento variabili, 70% - 30% in superficie, costituiti da sabbia di fiume pura. In ogni caso di realizzazione di nuovi intonaci a base di calce sono ammessi e consigliati additivi naturali tradizionali (tra cui l'uso di frammenti e polvere di tegole ovvero di "coccio-pesto). La finitura superficiale dovrà essere esclusivamente realizzata a frattazzo liscio con esclusione di graffiati o altri effetti.
6. E' espressamente vietata la realizzazione di nuovi intonaci (anche nella forma di semplice rappezzo o ripresa parziale di quelli esistenti) realizzati con malte a base cementizia pura.
7. Se il degrado interessa solo gli strati superficiali dell'intonaco esistente, sono ammessi solo interventi di manutenzione comprendenti opere di rimozione del solo strato di finitura più esterno a la sua sostituzione con altro realizzato con malte di calce o malte bastarde di cui al punto 1.4.
8. Sono vietati intonaci plastici.
9. Le pareti murarie rivestite in ardesia devono essere conservate, nel caso di degrado diffuso possono essere mantenute o sostituite mediante la posa di materiali impermeabilizzanti purché compatibili con la traspirazione delle strutture murarie o con la tipologia ad elementi.
10. In presenza di umidità di risalita è necessario, a livello basamentale, intervenire con l'applicazione di intonaco deumidificante per la concorrenza della parte interessata per poi procedere alla normale tinteggiatura.

b) Tinteggiature

1. Ad eccezione delle indicazioni puntuali fornite dalle schede analitiche nella scelta delle nuove coloriture, sia su intonaci esistenti che su nuovi intonaci, si devono rispettare le discontinuità geometriche esistenti tra i corpi di fabbrica, se legate a individui originariamente separati e anche se attualmente di proprietà unitaria, anche utilizzando la cromia del fondo attiguo, sempre che permangano segni evidenti di differenziazione (discontinuità dei cornicioni, differenze nella forma e nella distribuzione delle aperture ecc.). La regola subisce una eccezione per Via Italia e Via Repetto che, nella memoria dell'originale asse di affaccio sul mare, dovrà mantenere una differenziazione cromatica per dissonanza tra i corpi di fabbrica che evidenzino le unità edilizie e identifichi l'originario perimetro del nucleo di edificato storico. Si specifica che i retri appartenenti a Via Italia e Via Isola, prospicienti piazza Garbarino devono presentare fronti privi di architettura di facciata dipinta. Inoltre al fine di evidenziare la diversità di tipologie edilizie presenti tra l'asse viario di Via Italia – Via Repetto e C.so Bigliati e sottolineare il costruito storico, si indica come cromia omogenea per i fondi degli edifici di C.so Bigliati la gamma tonale del colore Beige, dal Bianco al Beige intenso. Gli edifici di nuova costruzione, appartenenti a Corso Bigliati, devono presentare fronti privi di architettura di facciata dipinta. Per i serramenti, ringhiere e tende, sempre per corso Bigliati, si indicata tinta individuata con la sigla Ral 5012 e il Bianco (Tabella C).
2. Le nuove coloriture debbono essere realizzate esclusivamente con: **Tinte a calce** (consigliate) con preparazione secondo le tecniche originarie, oppure tinte a calce commerciali rinforzate con particolari resine che ne migliorano la durabilità. La tinteggiatura si esegue con una imprimitura a latte di calce seguita da due o tra mani diluite. Per l'applicazione delle tinte a calce il supporto idoneo è in intonaco a

base di malta a calce aerea o idrata. Si sconsiglia tale uso su intonaci di tipo cementizio poiché con caratteristiche incompatibili. Le pitture a base di calce pura sono applicabili solo su intonaci vecchi a base di calce, purché non tinteggiati con pitture acriliche o viniliche.

3. **Tinte silossaniche:** adatte, con buoni risultati di resa simile alle tinte a calce, su intonaci misti fra antichi e risarcimenti attuali.
4. **Tinte ai silicati:** producono un effetto simile alle tinte a calce ma rendono la parete meno velata e con maggiore continuità; maggiore resistenza.
5. **Tinte a base di quarzo:** producono un effetto eccessivamente "plastico" e continuo; sconsigliate.
6. **Intonaci colorati** a base di calce o di silicati additivati con terre naturali o ossidi colorati che presentano alta traspirabilità e una finitura superficiale a pezzatura fine e regolare, lavorati a spugna o frattazzo liscio. Eventuali prodotti che nel futuro assicurino caratteristiche fisico-chimiche, cromatiche e manutentive analoghe a queste ultime saranno consentiti previa presentazione di adeguata documentazione tecnica e con l'accordo degli uffici tecnici comunali
7. La scelta delle cromie avviene per consultazione delle Tabelle colore allegate.
8. Le *schede analitiche* individuano altresì gli edifici che conservano tracce più o meno estese di finiture meritevoli di conservazione. Su tali elementi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di consolidamento come definiti nella relazione di piano. Sono altresì consentiti interventi di integrazione delle parti deteriorate e illeggibili mediante uso di colori a calce e con modalità tecniche di stesura del colore rispettosa dello stato di fatto. Sono vietati interventi di totale ritinteggiatura e rinnovo dei partiti decorativi esistenti.
9. Il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di conservazione, consolidamento e protezione anche degli eventuali elementi lapidei di finitura espressamente indicati dal piano attraverso le apposite *schede analitiche*.
10. Il proprietario ha tuttavia la possibilità di rimuovere e di sostituire, in analogia di forme e materiali (se non diversamente previsto dalle *schede analitiche*), gli elementi e le parti soggette a conservazione e protezione, solo se, al momento dell'intervento, il degrado ne abbia definitivamente compromesso la stabilità, la funzionalità e la sicurezza (non quindi la sola compiutezza o perfezione estetica).
11. Il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di realizzare prove di colorazione in situ.

Capo 3

BASAMENTI E ZOCCOLI

Basamenti

1. Ove non diversamente stabilito dalle schede analitiche, i basamenti esistenti debbono essere conservati ed ammettono pertanto esclusivamente interventi di manutenzione degli intonaci di cui al Capo 2 e di ripresa dell'apparato decorativo qualora presente.
2. Quando, all'atto dell'intervento, condizioni di degrado o dissesto rendessero impossibili tali interventi è ammesso il loro ripristino in analogia di forme, geometrie, materiali di finitura, apparato decorativo secondo le indicazioni di cui al Capo 17.

3. I basamenti di nuova realizzazione devono presentare finitura esclusivamente in intonaco tinteggiato secondo le indicazioni puntuali delle schede analitiche e secondo le prescrizioni di cui al Capo 2.
4. Nei casi previsti dalle schede analitiche i rivestimenti in materiali ritenuti impropri, devono essere rimossi e sostituiti secondo le indicazioni di cui al Capo 2 e al presente Capo.
5. Sono contemplati parziali rivestimenti di tipo ceramico di tradizione locale in presenza al piano terreno di attività commerciali .
6. Sono vietati i rivestimenti di tipo musivo, ligneo e di altro materiale non previsto dai punti precedenti.

Zoccoli

1. Nei casi previsti dalle schede analitiche eventuali zoccolature ritenute improprie devono essere rimosse e non ricostruite, in allineamento alla tipologia locale (assenza di zoccolatura).
2. E' consentita la sostituzione di zoccoli lapidei esistenti con elementi in ardesia posati in lastre verticali.

Capo 4

ELEVAZIONE

I fondi e l'apparato decorativo

1. Si fa riferimento alle schede analitiche di intervento.
2. I fondi di nuova realizzazione devono presentare finitura secondo le indicazioni puntuali delle schede analitiche e secondo le prescrizioni di cui al Capo 2 e per la realizzazione dell'eventuale apparato decorativo al Capo 17.
3. Nei casi previsti dalle *schede analitiche* i rivestimenti in materiali ritenuti impropri, devono essere rimossi e sostituiti secondo le indicazioni di cui al Capo 2.
4. Sono vietati i rivestimenti di tipo ceramico anche se di tradizione locale, i rivestimenti musivi e lignei o di altro tipo .

Capo 5

BUCATURE E SERRAMENTI

1. Dove non diversamente suggerito dalle *schede analitiche*, il proprietario ha l'obbligo di conservare le aperture esistenti nelle loro posizioni, insieme ai loro eventuali elementi di completamento tra cui le lastre davanzale, eventuali cornici, cimase o architravi, in pietra, laterizio, stucco o intonaco.
2. E' espressamente vietato ampliare le finestre esistenti secondo la dimensione orizzontale, onde evitare opere di demolizione della muratura e la conseguente realizzazione di spalle e architravi in calcestruzzo semplice o armato.
3. E' consentito ampliare le finestre esistenti esclusivamente demolendo il parapetto al di sotto del davanzale e realizzando le nuove spalle in elementi lapidei o laterizi successivamente intonacati e tinteggiati.
4. E' possibile realizzare eventuali nuove bucaure ai piani superiori solo se rese necessarie da modifiche di distribuzione interna concesse nel rispetto di quanto stabilito dal piano vigente e solo se indispensabili alla vivibilità e salubrità degli ambienti interni.

5. Tali aperture dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei caratteri architettonici dell'immobile e potranno pertanto essere ammesse solo se correttamente inserite nel sistema delle aperture esistenti e delle loro assialità.
6. Le stesse dovranno essere realizzate evitando rischi per la stabilità del fabbricato, e con tecniche esecutive compatibili con i caratteri costruttivi dell'immobile. Sono pertanto consentite rimarginature del muro realizzate con spalle, piattabande o archi in pietra o laterizio; sono altresì consentiti orizzontamenti superiori costituiti da travi in legno o in profilati metallici. Sono espressamente vietate opere di rinforzo, consolidamento e rimarginatura della bucatura realizzate in calcestruzzo o di cemento armato.
7. Le lastre davanzale nel caso di sostituzione dovranno essere realizzate in ardesia o (o pietre di simili caratteristiche cromatiche) secondo le caratteristiche tradizionali locali, ovvero con sporgenza non superiore ai 3 cm e spessore non superiore ai 2 cm.
8. Sono espressamente vietati, ai piani superiori al piano terra, i rivestimenti lapidei della geometria delle bucatore.
9. Ai piani terra sono esclusivamente consentiti rivestimenti lapidei delle bucatore in lastre di ardesia nell'ambito dello spessore della muratura.
10. I portali di nuova realizzazione dovranno essere esclusivamente in ardesia, arenaria e marmo bianco.
11. Le soglie , sia delle bucatore di ingresso principale che delle bucatore presenti al piano terra possono essere esclusivamente in ardesia o arenaria.
12. Il piano persegue la conservazione dei serramenti esistenti; ove possibile, si consiglia l'inserimento di doppi vetri negli infissi; si sconsiglia l'uso di vetri con gas di riempimento perché modificano lo spettro luminoso. E' vietata l'installazione di doppie finestre posate a filo esterno della bucatore.
13. Ove ciò non sia possibile per lo stato di degrado e dissesto dei serramenti ,al momento dell'intervento, è consentita la loro sostituzione in analogia di forme e materiali, come stabilito dal regolamento.
14. E' altresì consentita la sostituzione integrale dei serramenti esistenti non più efficienti, in analogia di forme ma con variazione di materiali. In questi casi è consentita la realizzazione di nuovi esclusivamente in legno, in metallo verniciato ,o in pvc nelle cromie indicate al Capo 17 - *tabella C*, e secondo le finiture di cui al *capo 13*.
15. I serramenti il pvc devono avere profili a spigolo arrotondato, simili alle sezioni lignee esistenti.
16. E' comunque consigliabile, ove esistenti e ancora idonei, conservare in situ i telai fissi dei serramenti esistenti onde ridurre le opere di demolizione necessarie alla rimozione dell'infisso esistente e alla posa in opera di quello nuovo.
17. I serramenti esistenti sottoposti a opere di manutenzione, consolidamento e parziale sostituzione, potranno essere mantenuti nelle loro cromie naturali o tinteggiati con le cromie indicate al Capo 17 - *tabella Ce* secondo le finiture di cui al *capo 13* .
18. Per i sistemi di oscuramento esterno *persiane*, per i centro storico, *tapparelle* per gli edifici di recente realizzazione di corso Bigliati sono consentiti esclusivamente le cromie indicate al Capo 17 *tabella C*. e secondo le finiture di cui al *capo 13* .

19. Le aperture a giorno di locali a piano terra adibiti ad uso commerciale o terziario, dovranno avere serramenti in legno , metallo verniciato o pvc nei colori nero, grigio antracite o nelle altre cromie previste al Capo 17 *tabella C. e secondo le finiture di cui al capo 13* .
20. Le aperture potranno essere protette da dispositivi esterni in elementi di metallo, ad ante, a soffietto o scorrevoli, anche verticali, opportunamente verniciate nei colori nero, grigio antracite o nelle altre cromie previste al Capo 17 *tabella C*; per il tipo di finitura si fa riferimento al Capo 13. Sono vietate le saracinesche a tamburo completamente o parzialmente cieche.
21. Le aperture dei locali a destinazione **non commerciale** posti ai piani terra (magazzini, box, cantine ecc.) dovranno avere infissi in legno realizzati secondo i modelli tradizionali o con struttura metallica rivestita di legno in pannelli o doghe, con esclusione di perlinature, con cromie dei cui alla *tabella C e secondo le finiture di cui al capo 13*.
22. Sono espressamente vietate le saracinesche metalliche a chiusura di tali aperture
23. Tutti i serramenti, nel caso in cui siano vetrati, dovranno essere dotati di doppio vetro.
24. Si sconsiglia l'uso di doppi vetri con gas di riempimento in quanto modificano lo spettro luminoso.
25. Nei casi in cui le *schede analitiche* individuino infissi incongrui suggerendone la sostituzione, essa dovrà essere realizzata in accordo con quanto stabilito ai punti precedenti.
26. Le inferriate esistenti, ai piani terra come ai piani superiori, debbono essere conservate e sono pertanto ammessi su di esse solo interventi di manutenzione e consolidamento e riparazione, come definiti dal piano.
27. Nei casi previsti dalle *schede analitiche* le inferriate esistenti ritenute incongrue o degradate e non più sottoponibili a manutenzione possono essere sostituite con altre, nel rispetto delle tradizioni locali e comunque con utilizzo esclusivo di elementi in ferro battuto o forgiato, con forme semplici ed eventuali finiture superficiali realizzate nelle cromie previste per i serramenti, con l'aggiunta del nero e del grigio antracite (Capo 17, tabella C). Sono espressamente vietate grate e inferriate realizzate in alluminio anodizzato o in legno con forme estranee alle tradizioni locali.
28. E' espressamente vietato installare gli infissi sul filo esterno delle murature perimetrali.

Capo 6 BALCONI E RINGHIERE

1. Sui fronti prospicienti vie pubbliche o piazze non è consentita la realizzazione di balconi.
2. I nuovi balconi non potranno essere realizzati con strutture in c.a.
3. I nuovi balconi potranno essere costruiti con lastre lapidee per piani di calpestio e strutture portanti in elementi di ferro verniciato, nonché mensole in laterizio o elementi prefabbricati intonacati e tinteggiati.
4. E' altresì vietata la realizzazione di chiusure di balconi e terrazzi, anche se dichiarate temporanee e realizzate con semplici infissi.
5. Nei casi in cui si intervenga per la sostituzione di elementi incongrui, sono consentiti interventi di sostituzione con mutamento di forme e materiali nel rispetto dei caratteri dell'edificio esistente e delle tradizioni costruttive locali.

6. Quando, per eventuali fenomeni di dissesto e di degrado all'atto dell'intervento si dimostrasse impossibile mantenere e conservare strutture di protezione esistenti e ritenute congrue, sono consentiti esclusivamente interventi di sostituzione in analogia di forme e materiali
7. In ogni caso, per le strutture di protezione piene vale quanto stabilito al Capo 1. Le strutture discontinue, tra cui le ringhiere, dovranno invece essere in metallo forgiato o battuto, eventualmente verniciato nei colori previsti per i serramenti e per grate o inferriate (Capo 13, Capo 17, *tabella C*). In ogni caso, i montanti dovranno essere ancorati alla struttura orizzontale in corrispondenza del suo piano di calpestio, onde prevenire fenomeni di degrado e di dissesto del manufatto
8. Muretti di protezione, scale e lastre di bordo di balconi, terrazzi e ballatoi, dovranno essere finiti esclusivamente con elementi in arenaria o in ardesia finite a piano di sega, martellate e comunque non lucidate. E' espressamente vietato l'uso del granito.
9. Sono espressamente vietate ringhiere in legno, in alluminio anodizzato in metallo, integrato con cristalli, vetri o altri materiali. Sono altresì vietati i parapetti realizzati in mattoni a vista o con elementi modulari prefabbricati in laterizio, c.l.s o altri prodotti di origine industriale.

Capo 7

CORNICIONI

1. I cornicioni e gli sporti (di copertura o meno) esistenti debbono essere conservati e ammettono pertanto esclusivamente interventi di conservazione come definiti dalla relazione di piano.
2. In particolare sono ammessi interventi di conservazione che prevedano opere di pulitura, ritinteggiatura (con mantenimento della cromia esistente), consolidamento e riparazione degli elementi esistenti.
3. Nei casi espressamente previsti dalle schede analitiche o quando, all'atto dell'intervento, l'elemento o la parte destinata a semplice manutenzione o consolidamento, risulti non più stabile e idonea ad assolvere al proprio ruolo nella costruzione, sono consentiti interventi di integrale rimozione e sostituzione in continuità di forme e materiali
4. Sono comunque espressamente vietati interventi di sostituzione o di nuova realizzazione attuati mediante opere in calcestruzzo di cemento armato (vedi punto 5.6). Eventuali nuovi cornicioni dovranno in particolare avere struttura realizzata con elementi laterizi, in pietra, o in calcestruzzo pre-formato. La finitura superficiale del cornicione dovrà essere realizzata con intonaco o stucco tinteggiato.
5. Gli sporti esistenti dovranno essere cromaticamente inglobati nella gamma dei colori dei decori presenti sul fondo o tinteggiati di bianco.
6. In corso Bigliati, negli edifici di recente realizzazione, possono essere realizzati anche cornicioni in c.a.

Capo 8

COPERTURE

1. Le strutture di copertura dovranno essere conservate (con particolare priorità per le orditure primarie). E' ammessa la sostituzione nel caso di recupero dei volumi di sottotetto a fini abitativi e di dissesto statico degli elementi strutturali.

2. Ove necessaria la sostituzione la struttura di copertura dovrà essere realizzata con orditura primaria e secondaria posati a secco sulle murature esistenti con esclusione di scheletri in cemento armato. E possibile l'utilizzo di strutture in cemento armato ove già presenti nell'ossatura portante dell'edificio oggetto di intervento.
3. In caso di rifacimento, anche del solo manto di copertura, dovrà essere apposto uno strato di materiale isolante in conformità al capo 12.
4. Ove si rende necessario il rifacimento del manto di copertura è possibile l'impiego di tegole piane in Laterizio o abbadini in ardesia.
5. E' vietata la trasformazione di coperture a falda in tetti piani.

Si allega scheda esemplificativa di innalzamento tetto con terrazzo a tasca.

Capo 9

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Canali di gronda, converse e pluviali (da posizionarsi preferibilmente sui fronti affacciati sui percorsi secondari ed opportunamente raccordati con la rete fognaria delle acque bianche) dovranno essere realizzati in rame, in acciaio o con elementi in ceramica.
2. Il tratto terminale del pluviale, verso gli spazi pubblici, dovrà essere realizzato in ghisa.

Capo 10

COMIGNOLI E ANTENNE

1. E' espressamente vietata la posa in opera di comignoli prefabbricati in cemento o materiale simile; la realizzazione dei nuovi comignoli deve essere eseguita nel rispetto della tradizione locale utilizzando murature in mattoni o elementi prefabbricati con finitura in intonaco.
2. In caso di coperture piane potranno essere utilizzate tecnologie e materiali diversi, da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia, ad esclusione dell'utilizzo di elementi standardizzati o prefabbricati.
3. Eventuali antenne o parabole TV non potranno essere installate sui fronti principali prospicienti Vie pubbliche; le stesse troveranno collocazione sulle falde delle coperture rivolte verso i retri degli edifici o in alternativa sui retri stessi.

Capo 11

MARCIAPIEDI – AREE VERDI

Marciapiedi

1. E' consentito il rifacimento dei marciapiedi esistenti che dovranno essere delimitati da cordoli in pietra arenaria e la superficie di calpestio dovrà essere realizzata in lastre di pietra arenaria o in porfido (porfid block) coerenti con la pavimentazione recentemente realizzata lungo gli assi viari principali del centro

storico. I cordoli perimetrali dovranno prevedere opportuni raccordi con il manto stradale onde facilitare l'accesso ai disabili e ridurre le barriere architettoniche esistenti.

2. E' possibile l'utilizzo di rivestimenti ceramici di tipo artistico, previa approvazione del progetto da parte della commissione edilizia.

Aree verdi

1. Le aree verdi esistenti devono essere conservate e non pavimentate.

Capo 12

MATERIALI DI ISOLAMENTO

1. Al fine del contenimento energetico (legge n.10/91) e al fine del contenimento delle dispersioni termiche per consentire una migliore climatizzazione e benessere indotto degli ambienti si definiscono di seguito i materiali isolanti da utilizzare nei diversi casi di impiego. E' d'obbligo l'uso di materiali di tipo naturale.

a) SUGHERO: materiale naturale, traspirabile, di elevata resistenza organica, a bassa conducibilità, di granulometria consigliabile tra 4 e gli 11 mm, con caratteristiche combustibile prive di emissione di gas nocivi. Se ne consiglia l'uso per l'isolamento di sottotetti, solai, pareti e intercapedini.

b) PERLITE ESPANSA: materiale atossico di elevato potere isolante inalterabile e incombustibile.

Adatta per l'isolamento di sottotetti e intercapedini.

c) FIBRA DI COCCO: materiale naturale, imputrescibile, traspirabile di facile posa in opera.

Adatta per l'isolamento di tetti, solai e pareti.

d) LANA DI LINO : adatta per l'isolamento termico di tetti, isolamento termico acustico dei solai, isolamento termico- acustico delle tubazioni.

e) LANA DI IUTA: adatta per l'isolamento termoacustico al disotto di pavimentazioni.

f) FIBRE DI LEGNO: utilizzabile nei diversi casi.

Ove sia previsto l'insediamento di locali ricettivi è necessario realizzare uno schermo di isolamento acustico con pannelli fonoassorbenti costituiti dalle materie prime sopra individuate.

Capo 13

VERNICIATURE

A) Vernici per manufatti in legno

I manufatti in legno possono essere verniciati con:

a.1 vernici ad olio preferibilmente di tipo organico o vegetale con pigmenti naturali, previa imprimitura del fondo, di con finitura sia di tipo lucido che opaco, con caratteristiche di microporosità che consentono la traspirabilità del legno impedendo la penetrazione dell'acqua.

a.2 Vernici all'acqua

B) Vernici per manufatti in metallo:

b.1 Vernici a base di resine naturali

b.2 vernici ferromicacee

b.3 smalti all'acqua a finitura lucida, opaca, satinata

Capo 14

INSEGNE E IMPIANTI TECNICI

2. E' ammessa l'installazione di insegne esterne di esercizi commerciali o similari solo se realizzate entro i limiti degli infissi a giorno dei locali ai piani terra, con esclusione di sistemi di illuminazione artificiale a luce intermittente e incorporata all'insegna (tubi neon o fluorescenti ecc.).
3. E' consentita esclusivamente l'illuminazione diretta mediante fari e dispositivi luminosi a luce fissa rivolti contro le insegne.
4. Sono altresì ammesse le insegne realizzate mediante coloritura dell'intonaco del fronte, purché compatibili con le sue tinte, o dipinte su supporto ceramico o metallico applicato ad esso.
5. Sono analogamente ammesse insegne a bandiera realizzate in metallo dipinto nei colori previsti per gli infissi, purché di semplice fattura e sporgenti dal filo esterno della muratura per non più di cm 100. Altezza minima da terra pari a 2.20mt.
6. Negli interventi di qualunque natura eseguiti sui fronti esterni degli edifici del centro storico dovrà porsi particolare cura alla eliminazione di elementi incongrui di impianti tecnici (cavi elettrici e telefonici incassati, reti di distribuzione del gas, pompe di calore o simili, schermate da elementi metallici (ferro verniciato – rame, vedi Capo 17, tabella C, o ceramiche) o alla razionalizzazione della loro posa in opera coerente con i caratteri del fronte recuperato.

Capo 15

TENDE

1. Nel tessuto edilizio storico è ammessa l'installazione di tende parasole esterne per attività commerciali del tipo a braccio con struttura portante in ferro lavorato e/o verniciato e avvolgimento della tenda a rullo.
2. Sul fronte mare: Corso Bigliati, è ammessa l'installazione di tende parasole esterne con telo di protezione di cromia bianca o ral 5012 (Capo 17 - tabella C).

Capo 16

TARGHE VIARIE E NUMERI CIVICI

1. Le targhe viarie devono essere realizzate in ceramica, posate all'estremo della zona basamentale, di forma rettangolare, con cornice di riquadro e scritte blu su fondo bianco secondo i canoni tradizionali delle ceramiche albissolesi.
2. I numeri civici devono essere strettamente coordinati alle targhe viarie; di forma circolare, con cornice di riquadro e scritte blu su fondo bianco secondo i canoni tradizionali delle ceramiche albissolesi.

Capo 17

TABELLE COLORI

1. La scelta della cromia da utilizzare per i fronti edilizi è supportata dalle indicazioni prescrittive e puntuali contenute nelle tabelle allegate.

Per la determinazione delle cromie prevalenti sono state eseguite campionature di colore in situ mediante un'accurata analisi di tutte le superfici di sacrificio presenti attraverso una puntuale mappatura con prese fotografiche rapportate alla scala cromatica universale per l'esatta determinazione delle caratteristiche cromatiche riprodotte in stampa fotografica.

I campioni di colore selezionati sono stati identificati con codici convenzionali alla definizione della cromia di appartenenza.

2. Le gamme cromatiche selezionate sono le seguenti:

COLORE ROSSO

R1,R2,R3,R4,R5,R6,R7,R8,R9,R10

COLORE ARANCIO

AR1,AR2,AR3

COLORE GIALLO

G1,G2,G3

COLORE ROSA

R1,R2,R3,

COLORE VERDE

VE1,VE2,VE3

COLORE AZZURRO

AZ1

COLORE BEIGE-NEUTRO

BE1

3. Oltre alla campionatura di cromie per i fondi è stata realizzata un mappatura dei decori di architettura di facciata più peculiari. La raccolta di tale documentazione costituisce un esempio applicativo non prescrittivo, ovvero le architettura di facciate possono essere realizzate con altri decori le cui caratteristiche fanno riferimento a quelli selezionati.

4. Sono state definite tre tabelle colore

Tabella A : tabella cromie fondi in abbinamento alle Vie di utilizzo – campionature cromie;

Tabella B : tabella decori – campionatura decori;

Tabella C : tabella cromie serramenti ed elementi di ornamento.

5. Le facciate, analizzate secondo le zone e gli elementi più ricorrenti che le costituiscono, sono state suddivise in:

basamento, elevazione, cornicione, copertura, bucatore e infissi, balconi e ringhiere.

L'apparato decorativo di facciata è stato distinto in due livelli di applicazione secondo il loro grado di complessità, descritti al capo successivo e denominati:

Architetture di facciata semplici (AFS)

Architetture di facciata complesse (AFC)

6. **ARCHITETTURE di FACCIATA SEMPLICI (AFS)**

L'architettura di facciata semplice presenta un apparato decorativo che può essere definito dai seguenti elementi:

- assenza di zoccolo o presenza laddove individuato dalla scheda analitica puntale zoccolo in lastre verticali di ardesia.
- basamento in intonaco liscio tinteggiato secondo la cromia del fondo o differenziato,
- marcapiani monocromatici
- cornici semplici monocromatiche alle bucatore
- rafforzamenti d'angolo - paraste verticali
- fascia sottocornicione monocromatica come delimitazione dell'elevazione.

Sono espressamente vietati i decori in rilievo.

7. **ARCHITETTURE DI FACCIATA COMPLESSE (AFC)**

L'architettura di facciata complessa presenta un apparato decorativo che può essere definito dai seguenti elementi:

- assenza di zoccolo o presenza laddove individuato dalla scheda analitica puntale zoccolo in lastre verticali di ardesia.
- evidenziazione della seconda zona basamentale secondo cromia differente dal fondo ed eventuali decori
- marcapiani mono o bicromatici
- eventuali marcadavanzali mono o bicromatici
- cornici mono o bicromatiche, lineari o con geometrie articolate e/o presenza di cappelli-frontoni in stile manieristico
- rafforzamenti d'angolo (paraste verticali, anteridi a finto bugnati, a cuscino, lineari o sfalsate)
- eventuali pannelli sottodavanzali
- eventuali pannelli decorativi
- fascia sottocornicione come delimitazione dell'elevazione.

Sono espressamente vietati i decori di tipo plastico.

Seguono schede analitiche delle architetture di facciata semplici e complesse per l'esemplificazione e l'individuazione degli elementi sopradescritti attraverso immagini fotografiche .

Tali immagini sono esclusivamente a titolo esemplificativo e non costituiscono vincoli di tipo progettuale.

Le immagini si riferiscono ad interventi recenti solo per garantire una migliore individuazione degli elementi che in caso di architetture dipinte in stato di degrado comporterebbero difficoltà di leggibilità attraverso il supporto fotografico.

Per la definizione del progetto relativo alle architetture di facciata si fa riferimento alla TABELLA B , e al paragrafo 5 delle presenti N.T.

Si allega il fascicolo contenente le TABELLE COLORE relative ai Fondi (A), ai Decorì (B), ai Serramenti, ringhiere, elementi ornamentali.

▶ 7

Norme urbanistiche

Le norme sono volte all'applicazione della L.R. 6 agosto 2001 n. 24 con le necessarie prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici e tecno morfologici caratterizzanti l'ambito perimetrato, con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 16-11-2001, ai sensi dell'articolo 7 comma 1 della L.R. 24/2001. Le presenti norme recepiscono la circolare esplicativa della legge regionale 6.8.2001 n. 24 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

E' permesso l'innalzamento della copertura che potrà avvenire mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica arretrato di mt. 2,0 rispetto all'allineamento verticale della facciata, mantenendo quindi il cornicione esistente ed una parte della falda di copertura. Tale corpo di fabbrica dovrà avere copertura a falde con la stessa inclinazione della copertura esistente e potrà raggiungere l'altezza massima fissata secondo i parametri definiti dalla legge regionale n.24 del 6/8/2001.

Non è consentito l'innalzamento delle falde costituenti la copertura negli edifici d'angolo, di testata e negli edifici isolati.

L'altezza massima del colmo di nuova realizzazione deve essere minore o uguale alla massima all'altezza del colmo esistente, presente sul prospetto unitario di appartenenza, riferito all'isolato.

Potranno essere realizzate nuove bucaure sulla copertura al fine di raggiungere il rapporto di finestratura minimo aeroilluminante fissato dalla legge regionale n. 24 del 6/8/2001.

Le nuove bucaure potranno essere realizzate mediante abbaini, finestre a tetto o terrazzi a tasca. Gli abbaini di nuova realizzazione devono rispettare i caratteri tipologici e dimensionali degli esistenti. Le finestre a tetto devono avere dimensione massima pari a m 1,5 x 1,0. La somma delle superfici delle finestre a tetto, realizzate sulla medesima falda, non deve superare il 10 % della superficie della falda stessa. Le finestre realizzate sulla stessa falda devono avere dimensioni uguali. I terrazzi a tasca devono avere dimensione massima pari 2,0 X 2,5 m. La somma delle superfici dei terrazzi a tasca, realizzati sulla medesima falda, non deve superare il 20 % della superficie della falda stessa. I terrazzi a tasca realizzati sulla stessa falda devono avere dimensioni uguali.

In relazione all'applicazione della L.R. n. 24 del 06/08/2001, art. 5 si specifica che potranno essere recuperati volumi o superfici, a fini residenziali o turistico-ricettivi, collocati in parti diverse dai sottotetti purché vengano rispettati i seguenti parametri:

- non venga modificata la sagoma dell'edificio intendendosi per sagoma il perimetro dell'edificio comprese le parti aggettanti. Ne consegue che la chiusura di elementi aggettanti costituisce una alterazione della stessa, mentre non costituisce alterazione la delimitazione di logge e porticati;
- non vengano recuperati i volumi al piano terra di edifici su pilotis;
- non vengano modificate le caratteristiche architettoniche essenziali, a tal fine gli interventi non dovranno essere realizzati sui prospetti prospicienti gli assi viari o pedonali;
- non vengano realizzati scavi o sbancamenti di terreno per il recupero di nuovi volumi abitativi o turistico ricettivi;
- gli interventi non vengano realizzati sui fronti prospicienti spazi e vie pubbliche.

▶ 8

I meccanismi della scelta individuale

Sulla base delle norme generali di comportamento e a partire dalle proposte generali sulle tinte e sulla loro interazione, il singolo cittadino può avanzare la sua proposta di tinteggiatura in relazione ai suggerimenti progettuali inseriti nelle *schede analitiche*.

La proposta del cittadino deve quindi tenere conto di:

- indicazioni contenute nella scheda analitica di intervento relativa alla propria proprietà;
- eventuali indicazioni riferite alla zona specifica in cui opera;
- nella sua scelta il cittadino può avvalersi della consulenza degli uffici tecnici comunali, o di professionisti;
- la scelta viene comunicata all'amministrazione, in relazione agli obblighi procedurali previsti per il tipo di intervento;
- all'Amministrazione compete la sorveglianza sul territorio e sulle sue trasformazioni.