



**COMUNE DI CARRARA**  
**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO, URBANISTICA**  
Piazza 2 Giugno 54033 CARRARA  
Tel. 0585/ 6411 - Fax 0585/ 641296

**PIANO ATTUATIVO "VILLAGGIO MELARA"**

**VARIANTE 2007**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

## **Articolo 1**

### ***Ambito del piano attuativo***

Il Piano Attuativo ha come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente del villaggio di Melara.

Esso interessa il villaggio di Melara costituito da quattro isolati comprendenti i fabbricati disposti parallelamente alle vie B. Bandinelli, I. Nievo, I. Tedeschi, G. Puccini, Pisa e Piazza L. Giorgi.

Il Piano Attuativo è redatto ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i contenuti e l'efficacia del Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le norme di cui agli articoli seguenti forniscono prescrizioni ai privati sui modi d'attuazione e sui contenuti della progettazione di dettaglio al fine di garantire un livello di progettazione omogeneo.

## **Articolo 2**

### ***Elaborati del piano attuativo***

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Planimetria generale 1:1000 su base catastale;
- Relazione geologica
- Dossier con:
  - Relazione illustrativa;
  - Norme Tecniche d'attuazione;
  - Elaborati grafici
  - Documentazione fotografica

## **Articolo 3**

### ***Articolazione e attuazione del piano attuativo***

Sono soggette alle presenti norme:

- I complessi edilizi del villaggio
- Gli edifici estranei all'impianto
- Lo spazio pubblico

Gli interventi e le previsioni del presente Piano Attuativo si attuano specificatamente con i seguenti interventi diretti:

- Attestazione di conformità
- Concessione edilizia
- Progetti Comunali Esecutivi

## **Articolo 4**

### ***Tipologie d'intervento***

Le tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dall'art. 31 della legge 5 agosto 1987 n. 457 e dagli artt.78 e 79 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n° 1 e successive modificazioni, in particolare:

- Interventi di manutenzione ordinaria che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti.
- Interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della destinazione d'uso e che non creino aumenti di superficie utile.
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 essa 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 degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

- Interventi di ristrutturazione edilizia, ossia 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, con o senza aumento o recupero di superficie utile, 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; tali interventi comprendono altresì:
  - la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione mediante accorpamento al volume principale;
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica, ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno di lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Articolo 5**

### ***Complessi edilizi del villaggio***

S'intendono i fabbricati disposti parallelamente alle vie B. Bandunelli, I. Nievo, I. Tedeschi, G. Puccini, Pisa e Piazza L. Giorgi e le relative aree di pertinenza, articolati in :

- Edifici residenziali
- Edifici con funzioni di servizio

Per gli edifici residenziali non sono ammessi cambi di destinazione d'uso. Per gli edifici con funzioni di servizio sono ammesse attività sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, uffici, ambulatori, che non comportino inconvenienti per la residenza.

#### **5.1 Interventi ammessi**

Per gli edifici residenziali e per gli edifici con funzioni di servizio sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari ad esclusione della loro ricostruzione mediante accorpamento al volume principale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- Conservazione del profilo e della sagoma originaria
- Conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate
- Conservazione o ripristino dei caratteri architettonici e tipologici originali
- Conservazione o ripristino degli spazi aperti comuni sul fronte principale

Per i manufatti accessori sono ammessi interventi fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi ammessi devono tendere a soddisfare i requisiti e le caratteristiche richiesti nei successivi articoli in base ai diversi tipi di aggregati edilizi in cui ricadono. Il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con i comportamenti consolidati e con il processo evolutivo dell'edilizia presente nell'aggregato, tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e dell'organizzazione spaziale e distributiva evitando la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa del luogo.

## 5.2 Ampliamenti degli edifici residenziali

Per gli edifici residenziali sono inoltre consentiti, previa demolizione dei volumi precari se presenti, ampliamenti una-tantum per adeguamenti igienico-funzionali, fino ad un massimo di mq. 30 per alloggio, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, individuati secondo le tipologie di riferimento contenute nella Tavola n° 1 Planimetria Generale.

Per l'alloggio posto al piano terra è consentito, in aggiunta all'ampliamento una-tantum di cui al comma precedente, l'ampliamento, fino ad un massimo di mq. 2,50, realizzato mediante la chiusura con tamponamento del pianerottolo antistante l'ingresso ed il conseguente spostamento della porta di ingresso.

Per l'alloggio posto al piano primo è consentita la realizzazione di n°1 terrazzo a sbalzo con dimensioni massime fino a 1,60 m di profondità (distanza ortogonale alla muratura del fabbricato) e fino a 4,00 m di larghezza (sviluppo lineare parallelo alla muratura del fabbricato). Il terrazzo potrà avere una conformazione planimetrica rettangolare o ad "L" ed in questo ultimo caso lo sviluppo in larghezza, ai fini del rispetto della dimensione massima in larghezza, dovrà essere misurato lungo il filo esterno della muratura del fabbricato dal quale il terrazzo aggetta.

Il terrazzo dovrà essere realizzato sul prospetto retro dell'edificio e potrà essere realizzato in aggiunta all'ampliamento una-tantum per adeguamento igienico funzionale di cui al primo comma del presente articolo. In alternativa il terrazzo potrà essere realizzato sul prospetto retro esistente dell'alloggio.

E' consentita la necessaria modifica dell'infilso finestra in porta finestra per l'accesso al terrazzo stesso.

Ai soli fini dell'applicazione della L. 183/89, della L. 226/98 e della L. 365/2000 e successive modifiche ed integrazioni relativamente all'assetto idrogeologico del Bacino Toscana Nord, nel rispetto della Legge Regionale n°1/05 e delle relative definizioni degli interventi, gli ampliamenti disciplinati dal presente articolo sono addizioni nell'ambito della ristrutturazione edilizia, in quanto trasformazioni che non incidono sulle risorse essenziali del territorio e non producono aumento del carico urbanistico.

Ad ogni tipologia di riferimento corrispondono uno o più schemi tipologici d'ampliamento in funzione delle unità minime d'intervento.

Per unità minime d'intervento (Umi) s'intendono gli ambiti spaziali entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi in maniera unitaria e sono individuate in funzione del numero minimo di alloggi, aggregati in senso verticale, terra-tetto, al fine di garantire la coerenza complessiva e la continuità delle previsioni urbanistiche del Piano Attuativo.

Non è ammessa quindi l'attuazione di interventi d'ampliamento riguardanti parti inferiori all'unità minima d'intervento individuata nella seguente tabella. In mancanza di interventi unitari sono consentite soltanto opere fino alla ristrutturazione edilizia.

Tipologie di riferimento	Unità minime d'intervento- Schema tipologico d'ampliamento per n° alloggi		
Tipo A	Umi 2 Schema tipologico d'ampliamento per 2 alloggi	Umi 8 Schema tipologico d'ampliamento per 8 alloggi	–
Tipo A1	Umi 2 Schema tipologico d'ampliamento per 2 alloggi (Vedi tipo A Umi 2)	Umi 4 Schema tipologico d'ampliamento per 4 alloggi	–
Tipo B	Umi 2 Schema tipologico d'ampliamento per 2 alloggi	–	–
Tipo C	Umi 2 Schema tipologico d'ampliamento per 2 alloggi	Umi 6 Schema tipologico d'ampliamento per 6 alloggi	Umi 8 Schema tipologico d'ampliamento per 8 alloggi
Tipo D	Umi 1 Schema tipologico	–	–

	d'ampliamento per 1 alloggio		
--	---------------------------------	--	--

L'intervento d'ampliamento dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni contenute negli elaborati grafici allegati e dovrà puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici originali dove alterati in conformità alle prescrizioni contenute al punto 5.3.

In alternativa alle indicazioni contenute negli schemi tipologici d'ampliamento, illustrati negli elaborati grafici, l'intervento di ampliamento potrà comportare anche il totale rifacimento della struttura di copertura che potrà essere realizzata a falde inclinate anche per la parte in ampliamento. In tal caso dovrà essere mantenuta l'altezza in gronda esistente.

Dovrà essere presentata istanza di permesso di costruire sottoscritta da tutti i proprietari ricadenti all'interno dell'Umi che individua gli interventi e le opere da realizzare.

L'istanza di permesso di costruire, per l'ampliamento costituito dalla chiusura del pianerottolo antistante l'ingresso dell'alloggio posto al piano terra, dovrà essere presentata dal proprietario della superficie oggetto dell'ampliamento.

L'istanza di permesso di costruire, per la realizzazione del terrazzo a sbalzo, dovrà essere presentata dal proprietario dell'alloggio.

Il progetto dovrà conformarsi ai seguenti criteri progettuali e alle indicazioni contenute negli elaborati grafici allegati:

*Strutture in elevazione e'* consentito l'uso di materiali (blocchi in calcestruzzo, Lecablocchi, etc.) e tecnologie non tradizionali (strutture in calcestruzzo armato, etc.) purché la struttura venga interamente intonacata con le caratteristiche del contesto.

*Strutture orizzontali:* è consentito l'inserimento appropriato di strutture orizzontali leggere realizzate con tecniche attuali (legno lamellare, acciaio) sulle murature esistenti;

*Muri esterni:* per gli intonaci esterni è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti di colore e caratteristiche assimilabili alla tinteggiatura a calce. E' vietato quindi l'utilizzo di vernici al quarzo o simili.

*Coperture:* piane lastricate con elementi di colori tenui e naturali o coperte con ghiaia o erba evitando di lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

*Aggetto di gronda:* dove previsto dovrà essere realizzato con solette piane a sbalzo e rastremato con un elemento di raccordo con il filo della facciata. L'aggetto potrà essere realizzato interamente in cemento, nel caso d'utilizzo di tavelle o tavelloni in laterizio questi andranno comunque intonacati e tinteggiati.

*Infissi esterni:* in legno e metallo verniciato (sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato)

persiane di colore uguale a quello dei telai delle finestre, gli infissi esterni, porte e finestre, così come per le eventuali persiane, è prevista la tinteggiatura nei colori tipici;

*Elementi sporgenti dalle coperture degli edifici:* quali, camini, antenne radio e televisive, ecc. dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto. In tutti gli edifici le antenne radio e televisive dovranno essere centralizzate in occasione del rifacimento della copertura.

*Terrazzi a sbalzo:* dovranno essere realizzati con soletta in calcestruzzo armato e parapetto costituito da ringhiera in ferro verniciato con disegno semplice. Sono vietati i parapetti in muratura od altro materiale.

### **5.3 Prescrizioni tecniche per gli interventi di manutenzione dei complessi edilizi**

Gli interventi ammessi dovranno puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici originali dove alterati e conformarsi alle prescrizioni di seguito riportate:

*Scale esterne:* strutture di collegamento verticale, esterne agli edifici, vanno conservate e mantenute. Eventuali interventi di consolidamento o di sostituzione di parti deteriorate o mancanti, o dell'intera struttura, possono essere eseguiti ferme restando la localizzazione della struttura in relazione al fabbricato, la forma e l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti.

Qualora si rendano necessari interventi su strutture che nel corso degli anni hanno progressivamente perduto la loro connotazione tipologica a seguito della sostituzione o della giustapposizione di elementi, anche di rivestimento, estranei alla tradizione ovvero contrastanti con l'assetto tipologico, è auspicabile che tali interventi prevedano la demolizione delle strutture superfetative e la ricostituzione, attraverso materiali e forme della tradizione, dell'assetto originario. Sono da evitare rivestimenti delle pedate, delle alzate e dei corrimani realizzati con elementi di monocottura o altri materiali ceramici a favore di elementi in pietra locale.

*Aperture:* in occasione di opere di rifacimento delle facciate si richiede che eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei, siano sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici.

*Infissi Esterni:* non è consentito l'utilizzo di elementi realizzati in materiali diversi dal legno. Per le parti trasparenti è vietato l'utilizzo di vetri a specchio, fumé etc. Non è consentita l'installazione di doppie finestre. E' fatto obbligo di utilizzare persiane in legno verniciati nei colori tipici della tradizione.

E' vietato l'utilizzo di avvolgibili. I nuovi portoncini o sportelloni dovranno essere realizzati in legno con forme e disegni tradizionali e lasciati o a legno a vista oppure verniciati nei colori tipici. Non è ammesso l'utilizzo di portoncini in alluminio anodizzato o comunque metallici e in materie plastiche.

I locali ad uso commerciale posti al piano terreno dei fabbricati dovranno avere serramento realizzato in legno o in ferro verniciato nei colori tipici della tradizione. E' vietato l'uso di serrande a maglie metalliche quale protezione delle vetrine, sono consentiti altresì cancelletti in ferro di semplice e lineare disegno. Per le parti vetrate è vietato l'uso di vetri a specchio, fumé, etc. Per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici non è consentito l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica. E' altresì ammesso l'utilizzo di portoni sezionali in legno oppure ad ante incernierate, lasciati con il materiale a vista o verniciati nei colori tipici della tradizione.

*Canali di gronda e pluviali:* i canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame oppure in lamiera zincata verniciata nei colori tipici, di sezione circolare. E' vietato l'utilizzo di elementi in materiali plastici o in fibrocemento.

*Manti di copertura e comignoli:* si dovranno conservare o ripristinare i manti realizzati in marsigliesi e i comignoli originali eliminando eventuali elementi contrastanti di origine superfetativa. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate dovranno avvenire utilizzando elementi dello stesso tipo. E' vietato l'uso di comignoli prefabbricati, tubi in plastica e fibrocemento; è altresì vietato realizzare nuove canne fumarie esterne alla muratura. E' di norma vietata l'installazione di canne fumarie esterne al fabbricato sul prospetto principale.

*Ringhiere cancellate ed inferriate:* nella corte comune degli edifici e' vietato l'utilizzo di ringhiere cancellate ed inferriate di qualsiasi forma e materiale. E' ammesso l'utilizzo di grate su finestre o aperture poste al piano terreno degli edifici purché di disegno semplice e lineare e verniciate con i colori tipici della tradizione.

*Insegne e targhe:* le iscrizioni originarie degli edifici commerciali (edifici con funzione di servizio) vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro. Le nuove insegne dovranno essere realizzate utilizzando materiali e forme simili a quelle originarie. Sono altresì vietate le insegne luminose realizzate con materiali plastici o tubi al neon. Nel caso di più targhe afferenti ad una stessa apertura esse devono essere contenute entro idoneo supporto ordinatore. Non è consentito l'utilizzo di placche di campanelli in alluminio anodizzato o in materiali plastici. Queste vanno poste in opera avendo cura di non occultare gli stipiti delle aperture.

*Tende e tettoie:* le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate prospettanti su spazi pubblici sono consentite unicamente al piano terra per la protezione di aperture afferenti a esercizi commerciali. Non è consentita la realizzazione di tettoie e pensiline su aperture prospettanti su vie o spazi pubblici. Su aperture prospettanti su spazi privati è consentita la realizzazione di pensiline in legno e cotto o in ferro e vetro purché di semplice e lineare disegno. Gli aggetti dovranno comunque essere contenuti.

*Antenne televisive e parabole satellitari:* È fatto obbligo di procedere a installazioni di antenne televisive condominiali. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici.

*Intonaci e tinteggiature:* Gli intonaci esterni dovranno preferibilmente essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali. E' consentito l'uso di tempere idrorepellenti purché di colore assimilabili alla tinteggiatura a calce.

*Pensiline e verande:* e' auspicabile rimuovere pensiline e verande realizzate in ogni materiale per qualsiasi uso e dimensione.

#### **5.4 Sistemazioni esterne**

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dall'indicazione delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Sono consentiti per la realizzazione di giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti gli impianti di essenze autoctone o comunque tipiche del luogo. E' vietato l'utilizzo di essenze estranee alla tradizione dei luoghi.

Nei giardini e negli orti privati è fatto obbligo prevedere una quota di tappeto erboso pari almeno al 65% della

superficie è vietata ogni tipo di costruzione ad eccezione dei manufatti accessori secondo la localizzazione contenuta nella Tav. n° 1 Planimetria Generale e le prescrizioni e specificazioni contenute negli elaborati grafici allegati. La realizzazione dei manufatti accessori deve fare ricorso all'uso di materiali prevalentemente lignei e naturali che garantiscano un alto livello di qualità, di prestazioni ed integrazione con il contesto. I manufatti devono essere di facile rimozione e dovranno comunque essere installati senza alterazioni dei profili e della consistenza dei suoli. Dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

*Struttura:* montanti verticali e travi in legno appoggiati su plinti di fondazione;

*Tamponamenti:* in pannellature autoportanti rivestite in legno naturale o verniciato per le parti chiuse o infissi in legno naturale o verniciato con sistemi di oscuramento a persiana;

*Coperture:* a falda inclinata con pendenza massima del 28%, con strutture in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi;

*Pavimento:* in tavole di legno;

Sono vietate opere murarie o in c.a. ad eccezione dei plinti di fondazione.

Nelle pertinenze esterne è vietato:

l'uso di box in lamiera e di altri materiali precari;

l'uso di eternit e lamiera, pannelli in alluminio, teli in plastica o cellophane e qualsiasi materiale;

Le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici avranno un'altezza massima di metri 1,50 e saranno realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti, posta sul lato interno della siepe.

Le recinzioni tra i giardini e gli orti dovranno essere realizzate con rete a maglia sciolta fissata a paletti metallici e protetta da doppia siepe.

## **Articolo 6**

### ***Edifici estranei all'impianto del villaggio***

S'intendono i fabbricati inseriti all'interno del villaggio ma estranei per tipologia, forma e materiali ai diversi tipi di aggregati edilizi che formano l'impianto.

Sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di volume e nel rispetto dell'altezza esistente. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, se assentiti, previa demolizione degli stessi.

## **Articolo 7**

### ***Lo spazio pubblico***

*Strade e Parcheggi:* solo il nastro stradale percorribile dai veicoli e l'adiacente area a parcheggio posta lungo l'asse longitudinale della strada potrà essere impermeabilizzato con manto di asfalto; i marciapiedi saranno realizzati con cordoni in pietra o cemento e pavimentazione in pietra naturale o, in alternativa, mattonelle di cemento 20x20 stampate e non colorate.

Le altre aree di parcheggio saranno pavimentate esclusivamente con elementi che assicurano la permeabilità del terreno e la crescita di un manto erboso superficiale; è vietato l'uso dell'asfalto e di ogni altra pavimentazione.

*Verde pubblico:* Nei giardini pubblici esistenti è consentita l'installazione di panchine, fontane, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso. Le nuove sistemazioni a verde devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero. La sistemazione delle aree deve prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 70% dell'area complessiva, le essenze arboree da utilizzare devono essere preferibilmente quelle autoctone.

Il progetto esecutivo comunale dovrà comunque specificare: la consistenza, il tipo e/o specie delle essenze vegetazionali, la dimensione e il trattamento delle superfici a prato e delle superfici pavimentate, le caratteristiche degli elementi di arredo urbano utilizzati, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche e per il tempo libero da installare.