

PROVINCIA DI MASSA CARRARA
COMUNE DI ZERI

PIANO DI RECUPERO DELL'ALPEGGIO DI FORMENTARA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



30 07 2013

TERESA ARRIGHETTI ARCHITETTO

PIANO DI RECUPERO DELL'ALPEGGIO DI FORMENTARA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

30 Luglio 2013

Teresa Arrighetti architetto

Art. 1 - Finalità del Piano di Recupero

Il presente P. di R. è finalizzato al recupero fisico-funzionale ed alla valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e degli edifici che costituiscono il villaggio di alpeggio di Formentara, nel rispetto delle sue caratteristiche originarie.

Art. 2 - Interventi sugli edifici: norme generali

Tutti gli edifici e i manufatti in pietra possono essere soggetti a manutenzione, restauro e ripristino, ristrutturazione, miglioramento sismico, anche con demolizione totale e fedele ricostruzione.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione delle caratteristiche originarie degli edifici: murature in pietra a vista, strutture di solaio e di copertura in legno, coperture in piagne, salvo quanto previsto dalle presenti norme per casi specifici.

In caso di demolizione e fedele ricostruzione, devono essere numerate, fotografate e censite le pietre cantonali, che devono essere riposizionate negli angoli della muratura.

Le murature interne devono rimanere in pietra a vista; sono ammesse scialbature leggere.

I manti di copertura devono essere realizzati in piagne in pietra locale, possibilmente utilizzando i materiali in loco, ad eccezione di quanto consentito per l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici.

Le pavimentazioni interne degli edifici al piano terreno o seminterrato devono essere realizzate in pietra; i solai intermedi ed i solai di copertura devono essere realizzati in legno, comprese le superfici di calpestio.

Per l'isolamento termico e acustico sono ammessi rivestimenti amovibili, semplicemente ancorati alle murature laterali, e pavimenti galleggianti.

Tutti i solai devono rimanere a vista; non è ammessa controsoffittatura.

E' ammessa la realizzazione di soppalchi interni in legno.

E' ammesso la manutenzione e/o il ripristino delle coperture preesistenti i stato di grave degrado o dirute.

Per gli usi principali è ammesso il rialzamento della copertura fino a h media interna 220 per ogni piano, se inferiore.

Per locali accessori, locali tecnici e servizi ammesso rialzamento copertura fino a h media interna 200, se inferiore.

Per tutti gli edifici è ammessa la realizzazione di scale esterne o ballatoi in pietra, per l'accesso ai diversi livelli, con materiali e configurazione analoghi alle scale e ballatoi esterni esistenti nell'insediamento.

Sono ammesse scale interne, purché con struttura leggera in legno o metallo e dimensioni ridotte.

Aperture: è ammessa la modifica delle aperture esistenti purché le nuove aperture siano conformi per tipo, dimensioni, forma e distribuzione a quelle preesistenti.

Gli infissi devono essere realizzati in legno tipo castagno, a semplice disegno, non verniciati.

Demolizione senza ricostruzioni è ammessa per parti dirute e pericolanti, con conservazione dei materiali e documentazione grafica e fotografica della situazione di fatto prima della demolizione.

La fedele ricostruzione delle parti demolite è sempre ammessa in ogni tempo.

Art. 3 - Interventi ammessi sugli edifici per tipo edilizio

- Annesso ad uso rurale, monolocale, ad un piano, di ridotte dimensioni (ed. 6-11-12): ammessi tutti gli usi escluso l'uso residenziale.

- Edificio monolocale per abitazione ad un piano (ed. 1-16).

Non ammessa divisione interna del locale unico.

- Edificio per abitazione a due piani anche suddivisi in più locali (ed. 8-10-13e-20): ove indicato ammessa realizzazione servizi esterni. Ammesse diverse distribuzioni interne.

- Edificio monolocale a due piani con abitazione al piano superiore e locali ad uso rurale al piano inferiore: (ed. 2-18) : i locali al PT seminterrati devono essere destinati ad usi non residenziali o a locali accessori e servizi per la residenza.

- Edificio ad uno o due piani di forma articolata con locali per abitazione e locali ad uso rurale (ed. 3-4-5-7-9-13-14-15-19):

- è ammesso il ripristino delle coperture, dei volumi e delle tettoie diruti indicati in cartografia di progetto;
- locali accessori, tecnici e per servizi devono essere ricavati all'interno delle volumetrie esistenti o preesistenti da ripristinare.
- Oratorio San Bartolomeo (ed. 17): edificio ad uso specialistico di interesse pubblico.

Art. 4 - Interventi sugli edifici: norme particolari

La tavola grafica 1PR contiene l'indicazione degli interventi particolari ammessi sulle porzioni di edifici specificamente indicate, con le modalità di cui all'art. 6.

Tali interventi sono i seguenti:

- Porzioni dirute di cui è ammessa la riconfigurazione
- Tettoie dirute preesistenti di cui è ammessa la ricostruzione
- Coperture preesistenti dirute di cui è ammessa la ricostruzione e/o la parziale sostituzione con pannelli solari o fotovoltaici.

Per le coperture, i volumi e le tettoie diruti indicati in cartografia di progetto, sono ammessi oltre che la fedele ricostruzione, anche la ristrutturazione urbanistica e la riconfigurazione, anche con diversa localizzazione

all'interno della/e Unità di Intervento, purché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati originari dell'alpeggio.

Le ricostruzioni devono avvenire con caratteristiche analoghe agli edifici originari.

E' ammessa la realizzazione di logge vetrate all'interno delle ristrutturazioni e /o riconfigurazioni dei volumi preesistenti, da realizzare con vetrate e infissi in legno tipo castagno, non verniciato, a semplice disegno.

Le coperture preesistenti, oggi completamente dirute, possono essere ricostruite sostituendo il manto in piagne con pannelli solari o fotovoltaici integrati, che interessino intere falde esposte adeguatamente.

- Ricostruzione di edifici preesistenti

E' possibile la ricostruzione parziale o totale degli edifici rappresentati nelle cartografie catastali e oggi non più presenti, la cui area di sedime è rappresentata nelle cartografie di progetto.

Il progetto deve essere esteso almeno all'intera UI in cui ricade la ricostruzione, coinvolgendo gli edifici presenti in un progetto unitario, e deve essere coerente con le UI adiacenti e con la morfologia dell'insediamento, e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati originari dell'alpeggio.

E' facoltà della A.C. approvare il progetto o prescrivere particolari modalità di realizzazione.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

L'insediamento è destinato all'ospitalità diffusa, con caratteristiche di residenza turistica temporanea, e può essere esercitata sia dagli stessi proprietari in singoli edifici, sia in uno o più edifici con gestione unitaria.

Date le ridotte dimensioni dei fabbricati, i diversi locali necessari per l'uso turistico-residenziale (camere da letto, locali di soggiorno, cucina, servizi) possono essere collocati in fabbricati diversi, collegati funzionalmente o fisicamente in relazione agli interventi ammessi sui fabbricati e sulle aree scoperte.

Date le caratteristiche storico-tipologiche, che devono essere conservate, i fabbricati non possono rispondere ai requisiti di altezza minima e di superficie richiesti per i locali di abitazione, ai quali vanno in deroga per motivi paesaggistico-ambientali ai sensi del comma 3 dell'art. 1 del D.M. 5-7-1975.

Usi ammessi per tutti gli edifici (salvo le norme specifiche per singoli edifici, più restrittive, descritte di seguito):

- turistico-residenziale, turistico-ricettivo, ristorazione, commercio e artigianato legati alle attività rurali locali, accessori della residenza, locali tecnici e servizi per gli usi ammessi.

Norme specifiche per singoli edifici

- L'edificio n. 1, di proprietà pubblica, è destinato ad uffici e servizi pubblici gestiti dall'A.C.

Per questo edificio è ammessa la realizzazione di servizi esterni, accessibili e pubblici, da realizzarsi con un monoblocco prefabbricato rivestito con pannelli in legno; la copertura del blocco servizi deve essere realizzata con pannelli solari o fotovoltaici.

- L' Oratorio San Bartolomeo (ed. 17) è edificio ad uso specialistico di interesse pubblico. E' ammessa la attuale destinazione religiosa; nel caso di dismissione è ammesso il cambio d'uso ad altri usi specialistici di interesse pubblico e collettivo. Non è ammesso l'uso residenziale.
- Gli edifici nn. 6-11-12 sono annessi che devono conservare l'uso accessorio a servizio delle funzioni insediate negli altri edifici.

Art. 6 - Modalità di intervento

Sono ammessi interventi su singoli edifici o interventi estesi a una o più unità di intervento, indicate in cartografia.

Le Unità di intervento, singole o binate, sono costituite da più edifici, parti di edifici ed aree di pertinenza in cui devono essere realizzati preferibilmente interventi organici ed unitari.

Se l'edificio è oggetto di intervento esteso almeno ad una Unità di Intervento, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.

I progetti estesi a UI singole o binate, od a più UI, possono prevedere la realizzazione di passaggi coperti fra edifici, finalizzati al collegamento funzionale di edifici o parti di edifici destinati alla stessa unità funzionale.

Tali passaggi devono essere realizzati con materiali leggeri quali vetro, metallo o legno, di forma semplice, copertura piana o a unica falda e con altezza media max interna ml 200.

In sede di progetti estesi a UI singole o binate, od a più UI, può essere proposta la realizzazione di servizi esterni anche se non espressamente prevista, purché non vi siano altre possibilità adeguate di realizzazione all'interno degli edifici, la soluzione architettonica proposta sia congrua con le caratteristiche dell'edificio e non vengano interessate le viabilità ed i percorsi pubblici o di uso pubblico.

In ogni caso gli interventi, anche se singoli, devono comprendere la sistemazione delle aree di pertinenza appartenenti alla stessa/e particelle catastali.

Art. 7 - Urbanizzazioni

Nell'insediamento di Formentara deve essere privilegiato e prioritario l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia e l'uso sostenibile delle risorse, anche attraverso il riuso e la riduzione degli sprechi e dei rifiuti.

Per gli approvvigionamenti non esauribili con le fonti di cui al comma precedente il Piano di Recupero prevede le seguenti urbanizzazioni pubbliche a rete, rappresentate anche nella tavola 3 PR:

- area di parcheggio ed area di sosta temporanea per il carico-scarico;
- allacciamento dell'insediamento alla rete acquedottistica pubblica attraverso la prosecuzione della rete comunale attualmente presente a nord dell'insediamento;
- allacciamento e eventuale implementazione della rete elettrica già presente;
- illuminazione pubblica dei percorsi pubblici e di uso pubblico e delle aree di sosta e parcheggio;
- rete fognaria pubblica ed realizzazione di impianto collettivo di fitodepurazione.

L'accesso alle auto private è limitato alla strada di accesso da nord fino all'area di sosta temporanea.

Le auto devono essere parcheggiate esclusivamente nell'area predisposta a nord-est del nucleo edificato.

Le aree di parcheggio e di sosta devono avere superficie sterrata e/o a prato e sono illuminate esclusivamente dai lampioni lungo strada.

L'illuminazione con lampioni su palo, di h max ml. 3,00, deve essere limitata ai tratti di viabilità pubblica e/o di uso pubblico, esterna all'edificato e necessaria per l'accesso pedonale e carrabile all'insediamento ed alle aree di parcheggio o di sosta temporanea.

L'illuminazione esterna dei fabbricati e dei percorsi pubblici e privati, all'interno del nucleo edificato, deve essere realizzata con lampade a parete o installate lungo i percorsi, queste ultime del tipo incassato a raso, o con paletto di modesta altezza, tenendo conto del possibile innevamento invernale.

Tutti gli apparecchi devono avere doppia alimentazione, da rete elettrica e da energia solare.

Tutte le fonti di luci devono avere il fascio orientato verso il basso; deve essere evitato l'inquinamento luminoso del cielo.

Tutti gli edifici devono essere allacciati alla rete fognaria pubblica ed all'impianto collettivo di fitodepurazione.

In tutto l'insediamento è vietato l'uso di materiali da costruzione e/o per il restauro e la pavimentazione di edifici e di aree scoperte, che contengano componenti inquinanti e/o non biodegradabili; deve essere evitato l'uso di detersivi, solventi, vernici, resine ed ogni altro prodotto chimico, solido, liquido e aeriforme, che non abbia caratteristiche naturali e biocompatibili.

Art. 7 – Requisiti degli Impianti, reti e servizi privati

Tutti i progetti di ristrutturazione devono prevedere il recupero delle acque piovane.

Sono obbligatorie le reti idriche duali e l'utilizzo delle acque meteoriche per tutti gli usi non potabili.

La produzione di energia e di calore deve essere realizzata per quanto possibile con energia solare e fotovoltaica, attraverso l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici ove consentito (vedi art. 4).

Non sono ammessi impianti solari e fotovoltaici nelle aree di pertinenza di singoli edifici né nelle aree scoperte pubbliche o private.

L'illuminazione esterna dei fabbricati e dei percorsi e spazi privati deve essere realizzata con lampade fotovoltaiche a parete o installate lungo i percorsi e nelle pertinenze, queste ultime del tipo incassato a raso, o con paletto di modesta altezza, tenendo conto del possibile innevamento invernale.

I servizi igienici devono essere realizzati all'interno degli edifici, salvo quanto previsto per l'edificio 1 e all'art. 12 e devono essere allacciati alla rete fognaria pubblica ed all'impianto collettivo di fitodepurazione.

Ogni edificio deve essere dotato di propria vasca di decantazione.

Art. 8 - Sistema delle acque

Deve essere sistemato il letto delle acque che attualmente scorrono in maniera libera, in modo da evitare fenomeni erosivi e consentirne il libero utilizzo.

Deve essere ripristinato il sistema degli abbeveratoi esistenti che possono essere usati come lavatoi purché non vengano inquinati con saponi e detersivi che non abbiano caratteristiche idonee ad essere smaltiti nel terreno senza depurazione.

Art. 9 - Materiali

Tutti gli interventi devono essere realizzati con pietre e piagne locali, possibilmente prelevate in loco.

Tutti i materiali lapidei attualmente a terra e i materiali di risulta derivanti dalle ristrutturazioni, comprese le parti in legno, sono da considerarsi di proprietà comune, devono essere accantonati in luoghi accessibili e possono/devono essere utilizzati per le ristrutturazioni e le ricostruzioni.

Art. 10 - Superfici esterne e percorsi

Le superfici esterne lastricate o pavimentate in pietra devono essere conservate, ampliate o ripristinate.

Possono essere lastricate in pietra, posata su terra non stuccata, le superfici di pertinenza degli edifici per porzioni non estese e in corrispondenza delle preesistenti aree utilizzate come aia.

Le superfici dei percorsi pubblici e di uso pubblico indicate nella cartografia di progetto che attualmente hanno superficie a prato o sterrata possono essere sistemate con inghiaio, acciottolato e parti in lastre di pietra analogamente alle superfici esistenti con tali caratteristiche; la strada principale di accesso deve rimanere sterrata come esistente nelle parti non strettamente prossime agli edifici (vedi cartografia).

Possono essere collocati elementi di arredo, quali panche, tavoli, cestini, purché a semplice disegno di tipo tradizionale e realizzati in legno.

Art. 10 - Manufatti di valore

Devono essere conservati e ripristinati tutti gli elementi o manufatti che rivestono valore culturale e/o testimoniale e caratterizzanti l'insediamento, compresi tutti quelli che appartengono al sistema delle acque (architravi e stipiti in pietra, abbeveratoi, muri a retta, scale e ballatoi esterni ecc.).

Gli elementi presenti nelle murature degli edifici possono essere spostati in altra collocazione sullo stesso edificio.

Eventuali parti od elementi non riutilizzabili nello stesso edificio sono considerati di proprietà comune; devono essere smontati con cura ed accantonati nei luoghi predisposti per essere utilizzati in altri interventi.

Art. 11 - Balaustre e recinzioni

Possono essere realizzate balaustre in legno a semplice disegno di tipo tradizionale (montanti, traversi, crociere) a protezione di sbalzi e gradoni formati dai muri a retta.

Non è ammessa la recinzione delle pertinenze degli edifici se non per i motivi di cui al paragrafo precedente.

Art. 11 - Piantumazioni

E' prescritta la conservazione delle alberature ad alto fusto presenti.

E' ammessa la rimozione delle alberature infestanti, che con le radici o le chiome impediscano il restauro e/o l'utilizzo degli edifici.

In caso di rimozione di piante ad alto fusto è prescritta la messa a dimora di alberi in numero e tipo analogo in aree a verde private o pubbliche o nelle superfici a bosco presenti nei dintorni dell'insediamento, secondo le indicazioni dell'U.T. comunale.

E' sempre ammessa la messa a dimora di alberi od arbusti purché delle specie già presenti in loco e autoctone.

Art. 12 - Altri interventi ammissibili

Qualora per un utilizzo adeguato del fabbricato, ed in relazione alle caratteristiche dell'edificio, non sia possibile realizzare i servizi all'interno, i proprietari possono presentare una proposta di progetto per la realizzazione di servizi igienici all'esterno del fabbricato stesso.

I servizi esterni che possono essere proposti devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati in aderenza agli edifici e non occupare i percorsi pubblici o privati di uso pubblico;
- essere adeguatamente inserite sotto il profilo architettonico e paesaggistico;
- essere realizzati con un monoblocco prefabbricato rivestito con pannelli in legno e semplicemente ancorato a terra o ad una leggera platea di fondazione;
- la copertura del blocco servizi deve essere ad unica falda inclinata, realizzata con pannelli solari o fotovoltaici;
- i servizi esterni devono essere di ridotte dimensioni (dimensioni medie cm 150x150), è ammessa la realizzazione di servizi di maggiori dimensioni solo se accessibili.

La proposta di progetto deve ricevere il parere positivo preventivo dell'A.C., che ne valuterà sia la necessità, sia l'adeguatezza.

E' facoltà della A.C. ammettere le proposte presentate e/o prescrivere particolari modalità di realizzazione.