

ALLEGATO “A” ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	2
METODOLOGIE E TECNICHE DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI ESISTENTI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.....	2
ARTICOLO 1 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	2
ARTICOLO 2 - INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI.....	2
ARTICOLO 3 - DEFINIZIONE SPECIFICA DEGLI INTERVENTI.....	2
ARTICOLO 4 - NORMATIVA GENERALE DI INTERVENTO SULLE PREESISTENZE EDILIZIE DI VALORE STORICO - ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.....	3
1) <i>IL TETTO</i>	3
2) <i>LE APERTURE</i>	3
3) <i>I SERRAMENTI</i>	4
4) <i>LA FACCIATA</i>	4
5) <i>I MATERIALI DI FINITURA ESTERNA</i>	4
6) <i>SOLAI</i>	5
7) <i>BALLATOI - SCALE ESTERNE - BALCONI</i>	5
8) <i>COMIGNOLI</i>	5
9) <i>MURI DI RECINZIONE O SOSTEGNO</i>	5
10) <i>INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	5
11) <i>RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE</i>	5
ARTICOLO 5 - CLASSIFICAZIONE DEI VINCOLI E NORME PARTICOLARI PER L'INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI DI VALORE ARCHITETTONICO - STORICO - AMBIENTALE.....	6
1) <i>DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</i>	6
A- <i>RESTAURO FILOGICO</i>	6
B - <i>RISANAMENTO CONSERVATIVO</i>	6
C - <i>RESTAURO PROPOSITIVO</i>	6
D - <i>RISTRUTTURAZIONE PARZIALE O TOTALE DI TIPO MIGLIORATIVO</i>	7
2) <i>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i>	8
2.1) <i>COSTALTA</i>	8
2.2) <i>VALLE</i>	10
2.3) <i>SAN PIETRO</i>	10
2.4) <i>MARE</i>	12
2.5) <i>PRESENAIO</i>	12

ALLEGATO “A” ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

METODOLOGIE E TECNICHE DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI ESISTENTI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.

Le presenti norme valgono per gli interventi sulle seguenti zone di P.R.G.:

- tutte le Z.T.O.;
- gli edifici appositamente individuati all'interno dei centri abitati e campiti con colore nero e numerati come grado di vincolo.

ARTICOLO 1 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi ammessi sono quelli di restauro, ristrutturazione funzionale e consolidamento nel rispetto delle norme che seguono. E' possibile l'esecuzione di nuovi elementi ove esistono tracce che possono indicare la loro preesistenza e si possa prefigurare la loro forma originaria o che serve, a ripristinare l'assetto distributivo formale caratteristico dell'edificio originario.

Altresì sono possibili, nel rispetto delle normative delle singole Z.T.O. e dell'art. 3 della N.d.A., ampliamenti per collocare i servizi igienici e tecnologici ove sia dimostrata l'impossibilità di ricavare questi ultimi all'interno dell'edificio esistente, senza snaturare le sue caratteristiche architettoniche fondamentali di cui al successivo art. 3.

ARTICOLO 2 - INTERVENTI PER NUOVE COSTRUZIONI

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere bene armonizzati con il contesto urbanistico ambientale esistente.

Non dovranno quindi essere utilizzate forme, dimensioni, elementi di finitura, ecc.. che possono contrastare, anche visivamente, con detto contesto.

ARTICOLO 3 - DEFINIZIONE SPECIFICA DEGLI INTERVENTI

Tutti gli interventi del patrimonio esistente dovranno essere preceduti da un “rilievo critico” per l'individuazione delle caratteristiche architettoniche sotto specificate ai punti 1), 2), 3) ed alla relativa verifica di progetto secondo la presente normativa.

Per ogni intervento dovrà quindi essere predisposta una progettazione (stato attuale e modificato) in scala 1:50 (ed 1:20 per i particolari costruttivi), nonché uno specifico rilievo fotografico esplicitanti il “rilievo critico” dell'intervento proposto.

Nel caso di interventi su edifici di particolare valenza storico-architettonica oppure talmente degradati da non permettere una “lettura critica” diretta dell'assetto originario, dovrà essere prodotta una specifica documentazione, anche storica, atta a dimostrare e meglio precisare la congruità dell'intervento sia con la presente normativa sia con lo stato originario.

- 1) **ELEMENTI DI DEFINIZIONE.:** sono quelli che ripetendosi in tutti gli edifici al di là delle differenze tipologiche, costituiscono il motivo dominante della forma architettonica.
- 2) **ELEMENTI DI DIFFERENZIAZIONE:** sono quelli che determinano le variazioni degli elementi di definizione fondamentali e ne denunciano un particolare destinazione d'uso o l'appartenenza ad una particolare epoca.
- 3) **ELEMENTI SPECIALI:** sono gli elementi non ripetitivi presenti soltanto in alcuni edifici, cui conferiscono una caratterizzazione singolare (balconi, portali di fattura eccezionale, bifore o trifore, pitture murali, inserti lapidei, abbaini, ecc...)

Gli elementi 1), 2), 3) dovranno essere esplicitamente evidenziati negli elaborati di progetto.

ARTICOLO 4 - NORMATIVA GENERALE DI INTERVENTO SULLE PREESISTENZE EDILIZIE DI VALORE STORICO - ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

1) IL TETTO

Negli interventi di restauro e di rifacimento ex novo non sono ammesse le seguenti alterazioni:

1. pendenza delle falde diversa dall'originale;
2. materiale di copertura diverso dall'esistente con la sola eccezione dell'uso del manto in lamiera verniciata a tinta scura;
3. tetto piano;
4. falda inversa.

Potranno comunque essere prese in considerazione particolari soluzioni tecniche determinate dall'esigenza di realizzare un tetto più leggero e non soggetto a slittamento in caso di scosse sismiche o fenomeni nevosi, armonico inserimento nell'ambiente circostante. *E' ammessa la realizzazione di un abbaino di piccole dimensioni (passo d'uomo) per la manutenzione del manto di copertura (aggiunta dgrv. n. 1776 del 12 giugno 2007) da realizzarsi nella falda non prospiciente su luoghi pubblici (strade, piazze, ecc)''*.

Negli edifici fortemente compromessi da interventi effettuati in maniera disorganica dovranno essere riproposti gli "Elementi di Definizione" di cui al punto 1 dell'art. 3.

A titolo indicativo vengono di seguito elencati gli elementi di caratterizzazione da riprodurre:

- struttura portante in legno;
- manto di copertura uguale all'originale;
- falde inclinate in allineamento con la pendenza prevalente;
- sporto del tetto (orditura) realizzato facendo sporgere a sbalzo i puntoni del tetto stesso mediante spezzoni di travi espressamente destinate allo scopo.

2) LE APERTURE

Negli interventi di restauro e di rifacimento ex novo dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. mantenimento delle incorniciature delle aperture, costituite sia con pietra, sia con una fascia di intonaco liscio leggermente sporgente dal filo del muro, sia con elementi lignei. Le cornici in pietra esistenti dovranno essere possibilmente conservate e/o comunque impiegate nelle loro forme tradizionali così come le cornici in legno. Nelle nuove costruzioni o totali ristrutturazioni di facciate saranno ammessi elementi di calcestruzzo prefabbricati o cornici realizzate con una fascia di intonaco liscio (preferibilmente tirato a marmorino o con rasature a grassello di calce) leggermente sporgente dal muro, in questo caso il piano del davanzale potrà essere costituito da una lastra di marmo con spigolo esterno smussato;
2. le aperture di porte e finestre dovranno essere mantenute allineate verticalmente con la medesima larghezza;
3. nelle nuove costruzioni o nelle sistemazioni dei vecchi edifici è vietata l'apertura di nuove finestre rettangolari con altezza minore della larghezza. Il rapporto tra altezza e larghezza dovrà essere o pari all'esistente o con uno dei seguenti due valori: 1 o 1,5. Può essere fatta eccezione nei casi particolari in cui sia dimostrata una impostazione preesistente diversa in base agli "ELEMENTI DI DIFFERENZIAZIONE" di cui al precedente art. 3;
4. è vietato l'uso del "vano zoppo" ossia di finestre affiancate a porte finestre d'accesso ai balconi;
5. i portoni carrai ricavati nel corpo di fabbrica dell'edificio, che danno accesso, attraverso un porticato passante (androne) al cortile retrostante, dovranno essere conservati mantenendo inalterate le caratteristiche geometriche ed i materiali. E' vietata la sostituzione dell'arco o di architravi in legno a vista con architrave in c.a.

Negli edifici fortemente compromessi da interventi effettuati in maniera disorganica dovranno essere seguiti moduli e tecniche tradizionali per eliminare alterazioni presenti, quali

finestre del tipo tradizionale senza incorniciature, con davanzale sporgente, serranda avvolgibile, ecc..

Nei casi in cui sia necessario creare nuovi vani nel piano sottotetto potranno essere disposte delle finestre lungo la pendenza del tetto (tipo velux o simili) o abbaini nel rispetto dell'art. 45 del regolamento edilizio e art. 3 delle norme tecniche di attuazione.

3) I SERRAMENTI

L'infisso per finestra dovrà essere in legno formato da una o due ante, le protezioni dovranno essere costruite con imposte in legno fissate all'esterno direttamente sulla muratura (o sui masselli in pietra) per mezzo di cardini.

Le imposte dovranno essere costruite con doppio fasciame di tavole: quello visibile ad imposta aperta disposto in senso orizzontale con sagomatura degli incastri; quello visibile ad imposte chiuse disposto in senso verticale con superficie liscia. Saranno valutate caso per caso lavorazioni più o meno elaborate.

Con analoghi criteri saranno costruiti i portoncini d'ingresso ed i portoni carrai. Potranno essere previste inoltre al piano terreno inferriate con ferri incrociati fissati direttamente ai masselli di pietra.

E' vietato l'uso di avvolgibili.

4) LA FACCIATA

Sia nei rifacimenti ex novo che negli interventi di restauro dovranno essere mantenuti gli elementi di caratterizzazione della facciata, corrispondenti generalmente alla diversa ripartizione dei vani della soffitta, dei vani del primo piano e dei vani del piano terreno.

Sono vietati i vani scala con i pianerottoli intermedi attestati sulla facciata, quando questi determinano una disposizione sfalsata delle finestre con conseguente sensazione di disordine.

Dovranno essere evitati elementi estranei alla tradizione locale, quali controporte metalliche sugli ingressi, ecc..

5) I MATERIALI DI FINITURA ESTERNA

L'INTONACO: ove esistente dovrà essere riconfermato anche mediante tecniche di restauro e/o completamento che non modifichino le caratteristiche originarie.

E' vietato il rinnovo dell'intonaco eseguito non più nella maniera tradizionale, ma a perfetto piano con l'ausilio delle fasce guida e della staggia, nonché l'uso di pitture a base plastica e rivestimenti o pseudo-decorazioni con mattonelle ceramiche o con lastre di marmo; altresì è vietato l'uso di tinteggiature a colori troppo appariscenti ed eccessivamente contrastanti con quelli degli edifici adiacenti. I colori da usare nelle tinteggiature delle parti intonacate vanno dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali) previo parere del *Responsabile del Procedimento*.

Gli elementi in pietra, ove presenti, non dovranno essere tinteggiati o rinnovati mediante bocciardature od altro trattamento d'asporto.

Gli intonaci a marmorino o rasati a grassello di calce e gli intonaci colorati, ove presenti, dovranno essere conservati e restaurati.

LA PIETRA: gli elementi lapidei presenti negli edifici dovranno essere conservati anche se non perfettamente integri. Nell'ipotesi della completa demolizione questi andranno riutilizzati.

La pulitura della pietra dovrà essere fatta in modo da non alterare la superficie lavorata.

IL LEGNO: in generale tutte le parti in legno dovranno essere conservate e dotate di trattamenti protettivi conformi alla tradizione locale e comunque in grado di lasciare visibili le venature. Particolare attenzione dovrà essere fatta nel restauro delle pareti formate con tronchi non squadrati ed incastrati agli spigoli (blokbau).

Tali pareti dovranno comunque essere conservate e restaurate.

Negli edifici fortemente compromessi per gli interventi effettuati in maniera disorganica è ricorrente nella facciata la presenza di elementi estranei che ne accentuano la disgregazione quali: tettucci e vani vetrati agli ingressi principali, il ballatoio originariamente in legno rifatto in cemento armato ecc..

Gli interventi da effettuare su questi particolari edifici dovranno essere di omogeneizzazione, definendo, con tale termine, l'esecuzione di opere atte a rendere accettabili gli elementi di differenziazione, così come definiti al punto 2 del precedente art. 3, che hanno portato gli stessi a prevalere sugli elementi di definizione, quando per motivi di ordine tecnico economico o funzionale non sia opportuno precedere ad un ripristino radicale.

6) SOLAI

I solai in legno di norma saranno mantenuti. Essi potranno essere rinforzati staticamente con tecniche di irrigidimento mediante tiranti e piastre in ferro e controtravolato di appoggio o con la tecnica dei "connettori a taglio" e relativi cordoli o selle in c.a. di ancoraggio alle murature. Potranno essere parzialmente o totalmente sostituiti con elementi in c.a. e laterizio o comunque con tecniche simili, solo in caso di documentate esigenze strutturali e normative che non permettono alternative.

Nel caso in cui il solaio costituisca elemento di soffittatura di particolare pregio e/o caratteristica, questo dovrà essere conservato comunque a vista.

7) BALLATOI - SCALE ESTERNE - BALCONI

Ove presenti dovranno essere recuperati nel rispetto della tradizione locale esclusivamente in legno con una sporgenza massima di ml. 1,00, vietandone il rifacimento con strutture in cemento armato o simili, parapetti in ferro e/o muratura. E' ammessa l'esecuzione di nuovi elementi ove esistano tracce sicure e dove si possa prefigurare la loro forma originaria.

E' per esempio il caso abbastanza frequente di ballatoi in legno completamente scomparsi per fatiscenza: uniche tracce i monconi delle mensole inseriti nelle murature.

Le scale esterne dovranno essere limitate al solo primo piano, localizzate nei prospetti secondari, con uso di materiali omogenei all'edificio principale.

8) COMIGNOLI

La costruzione di nuove torrette da camino dovrà avvenire attenendosi a quelle tradizionali.

In alternativa potranno essere adottate soluzioni lineari, ovvero utilizzare comignoli aspiranti prefabbricati.

9) MURI DI RECINZIONE O SOSTEGNO

I muri di sostegno generalmente saranno formati da muratura piena con pietrame o ciottolame a vista. E' altresì ammesso il rifacimento con l'intonaco grezzo ove preesistente. L'altezza del muro dovrà rispettare il contesto ambientale e visivo circostante. Il coronamento potrà essere realizzato mediante rastrematura e copertura in coppi o massello di pietra o calcestruzzo.

Altre soluzioni potranno essere prese in considerazione nel rispetto della tradizione locale. Le recinzioni dovranno essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno ml. 1,00 ed avere un'altezza massima di ml. 1,10.

10) INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'installazione di nuovi impianti tecnologici dovranno essere utilizzati, possibilmente, le eventuali nuove strutture murarie o pareti divisorie e solai o costruendo apposite sedi al di fuori delle masse murarie. Le condutture (ad eccezione di quelle a grossa sezione) potranno essere lasciate a vista.

11) RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE

Negli interventi di questo tipo si dovrà mantenere lo schema tipologico del vecchio fabbricato, operando il minore numero di trasformazioni sulla struttura originaria e quindi:

- utilizzando per le divisioni interne i muri di spina originari;
- utilizzando nella loro attuale dimensione e posizione le aperture delle porte e delle finestre;
- confermando l'ingresso principale;
- ubicando la scala in posizione tale da evitare l'apertura di nuove finestre a quote sfalsate da quelle esistenti;
- mantenendo il ballatoio e la scala esterna come utile alternativa per l'accesso alle camere.

ARTICOLO 5 - CLASSIFICAZIONE DEI VINCOLI E NORME PARTICOLARI PER L'INTERVENTO SUI FABBRICATI ESISTENTI DI VALORE ARCHITETTONICO - STORICO - AMBIENTALE.

Negli elaborati di Piano in scala 1/1000 per ogni organismo edilizio viene indicato il tipo di intervento ammesso, per il quale gli articoli delle presenti norme forniscono un dettagliato elenco delle operazioni ammissibili.

Le norme per la presentazione dei progetti, prescritte dal Regolamento Edilizio, per tutte le zone dove esistono fabbricati di particolare pregio, si intendono pertanto integrate dalla citata cartografia di piano e dai successivi articoli di riferimento delle norme tecniche di attuazione.

La tavola di piano per ogni edificio indica, pertanto, con lettera il tipo di intervento sull'esistente edificato, e con speciale grafia l'eventuale ampliamento.

Gli edifici privi di indicazioni numeriche non contemplano limitazioni particolari per eventuali interventi.

Per i fabbricati soggetti ad intervento codificato dove in generale le finiture non sono elementi architettonici di particolare pregio, perché realizzate in economia e con materiali "poveri" secondo le possibilità economiche del proprietario/costruttore o perché derivano da sovrapposizioni disorganiche di molteplici interventi nel corso degli anni, il Responsabile del Procedimento, previa acquisizione di dettagliata documentazione, potrà valutare proposte di intervento anche non specificatamente indicate nel presente "Allegato A" alle N.d.A., purché finalizzati ad uniformare ed armonizzare il fabbricato con il contesto nel quale è inserito.

1) DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

I numeri che ordinano la qualità degli interventi fanno riferimento a quelli indicati nella tavola di piano.

A- RESTAURO FILOLOGICO

L'edificio va consolidato e restaurato senza alcun ampliamento, nel rispetto e nella valorizzazione della sua esterna configurazione originale. L'intervento deve ripristinare ogni elemento secondo il suo carattere d'origine eliminando anche eventuali superfettazioni e sovrapposizioni ed operando eventuale risanamento come al punto successivo.

B - RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'edificio va consolidato e risanato per il totale recupero della sua stabilità ed abilità nel rispetto della tipologia generale preesistente: l'intervento potrà ripristinare la sicurezza dell'edificio, rinnovandone eventualmente gli elementi costitutivi ed inserendovi gli elementi e gli impianti necessari alla destinazione d'uso.

C - RESTAURO PROPOSITIVO

L'edificio potrà essere modificato secondo i caratteri architettonici tipici che sono indicati agli articoli precedenti, nella rispettiva tipologia degli edifici: l'intervento potrà riqualificare

l'edificio attraverso una progettazione "libera" nelle possibilità, ma fedele alla tipologia prescritta ed alla destinazione d'uso.

D - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE O TOTALE DI TIPO MIGLIORATIVO

L'edificio potrà essere riportato alla tipologia prescritta anche attraverso la modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcune sue parti.

Gli interventi tendenti al miglioramento della sua presenza all'interno dell'ambiente architettonico preesistente, dovranno essere eseguite nel rispetto delle Norme indicate all'art. 4.

L'edificio può essere soggetto anche a ristrutturazione completa, fermo restando il mantenimento degli elementi architettonici significativi. L'intervento dovrà riqualificare la funzionalità dell'edificio garantendone la fedeltà e l'inserimento con la tipologia architettonica preesistente. Gli elementi significativi da salvaguardare sono così indicati:

- a) timpano, inteso quale parte superiore della fronte di un edificio con copertura a due falde di tipo sia residenziale, sia rustico con disegno vario e funzionale alle singole destinazioni;
- b) ballatoi intesi quali strutture esterne in legno presenti sulle facciate più esposte al sole;
- c) caminetto o "caminatha" secondo la tradizione locale che assume forma e disegno diversi a secondo del periodo di costruzione e degli spazi disponibili;
- d) strutture tipo "abbaino o altana";
- e) muri esterni in pietra locale a vista quando, per il loro stato di conservazione e per la qualità di esecuzione, siano elementi di rilievo nel paesaggio tipologico urbano e nella caratterizzazione storica dell'ambiente. *Nel caso di paramenti in pietra a vista di qualità inferiore è ammesso il trattamento a rinzaffo a raso sasso;*
- f) passaggi coperti in legno od in pietra o comunque in muratura di antica fattura;
- g) poggiali in legno di modeste dimensioni, talora con lavorazioni accurate e caratterizzanti;
- h) disegno generale planovolumetrico tale da caratterizzare positivamente la storia e l'articolazione architettonica di un edificio;
- i) elementi particolari in pietra bifore, cornici di porte o di finestre, mensole ecc..

Tutti gli altri elementi qui non contemplati, ma attualmente significativi a giudizio del *Responsabile del Procedimento*, quali meridiane o edicole o intarsi lignei particolari, ecc..., vanno sempre salvaguardati, anche come elementi singoli, nell'ambito di una completa ristrutturazione parziale di tipo conservativo.

Ampliamenti

Non sono concessi di norma, salvo in particolari situazioni sulla base di uno studio planovolumetrico di insieme. Gli eventuali ampliamenti ammessi in estensione del volume esistente se di epoca diversa non devono raggiungere la stessa altezza del volume esistente, ma staccarsi con le falde del tetto esistente e seguire le norme specifiche di tipologia edilizia dell'edificio principale. Il volume ampliato va intonacato in bianco o con le finiture presenti nel corpo principale.

Gli eventuali rivestimenti lignei saranno approvati dal *Responsabile del Procedimento*, caso per caso, sulla base di considerazioni delle norme indicate dal piano e sulla base della presenza di rivestimenti lignei nel volume già esistente, quantità di superficie ricoperta, disegno e forma.

Gli ampliamenti soltanto in altezza, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima raggiunta dall'edificio ampliato non deve superare quella degli edifici circostanti;
- va mantenuto lo stesso tipo di copertura;
- vanno rispettate tutte le norme tipologiche riferite al caso precedente.

Quando dovesse sorgere la richiesta di particolari interventi non contemplati dalla presenti norme e della relativa cartografia, il *Responsabile del Procedimento*, nello spirito indicato dal comma precedente, può rilasciare *il permesso di costruire* per l'opera richiesta.

2) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli edifici sottoelencati sono soggetti, in particolare, anche alle seguenti ulteriori specificazioni

2.1) COSTALTA

3/A Grande ed interessante fabbricato. Il piano terra (lato a valle) è realizzato in muratura di pietrame grezzo e probabilmente ospitava la stalla. I piani primo, secondo e sottotetto sono interamente realizzati in struttura lignea tipo *blokbau*. Le partizioni interne ed addirittura la parte contro terra del piano sono anch'esse realizzate in *blokbau*. Il manto di copertura è in lamiera metallica ondulata. Si tratta probabilmente di uno dei fabbricati più vecchi del paese di Costalta, con un'età superiore ai 250 anni. Tuttavia le sue condizioni generali sia statiche che manutentive possono considerarsi discrete. L'edificio risulta abitato nella sola porzione al piano terra.

Si ritiene assolutamente necessario il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario, della forometria esistente, senza possibilità di ampliamenti e nel rigoroso rispetto degli originali materiali di finitura.

6/A Fabbricato molto interessante costituito da tre piani fuoriterra più sottotetto, interamente realizzato in struttura lignea tipo *blokbau* ed in condizioni generali statiche e manutentive più che buone.

L'edificio è abitato ed ha subito degli interventi soprattutto nella forometria, che tuttavia si possono considerare accettabili. Un recente ampliamento è stato aggiunto sul lato est: trattasi di un corpo realizzato sicuramente in muratura rivestito esternamente in perline di legno e che ospita al piano terra l'autorimessa chiusa da un grande portone in acciaio colore marrone.

Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto originario rimasto, con l'esclusione di ogni ulteriore intervento sulla forometria, sugli aggetti lignei e sui materiali di finitura.

7/B Grande fabbricato composto da tre piani fuoriterra, con il piano terra in muratura di pietrame grezzo ed i due piani superiori in *blokbau*. Il prospetto ovest è ben conservato, mentre il prospetto sud ha subito un recente intervento con il rimaneggiamento della forometria. Manomesso anche il prospetto est con l'aggiunta di un corpo laterale. Il tetto ha il manto di copertura in lamiera ondulata.

Si ritiene vincolante il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario, senza possibilità di ulteriori ampliamenti, e la conservazione delle parti lignee.

8/A Casa rurale a tre piani più sottotetto, con il piano terra realizzato in muratura intonacata grezza ed i piani superiori in struttura lignea tipo *blokbau*, in buone condizioni generali sia statiche che manutentive. Le finestre sono molto regolari ed interessanti sono le balconate a struttura lignea.

Si ritiene vincolante mantenere l'impianto planovolumetrico originario, conservare le originarie balconate lignee, sia nella struttura che nei rivestimenti del parapetto, senza possibilità di apertura di nuovi fori finestra.

10/A Fabbricato molto vecchio interamente realizzato in *blokbau*, con le forature estremamente regolari e le tipiche balconate in struttura lignea. L'edificio si presenta in buone condizioni generali sia statiche che manutentive.

Si ritiene vincolante la conservazione dell'impianto planovolumetrico originario, della forometria, dei materiali di costruzione e di finitura e delle caratteristiche balconate lignee.
Da eliminare le canne fumarie esterne.

- 11/A-12/A Coppia di fabbricati interessanti costituiti da tre piani fuoriterza più sottotetto, con piano terra in muratura grezza e piani superiori interamente realizzati in struttura lignea tipo blokbau ed in condizioni generali statiche e manutentive buone. Le balconate lignee sono molto caratteristiche ed interessanti.
L'edificio più ad est, che ospita al piano terra un'attività commerciale di vendita al dettaglio, presenta qualche superfettazione a struttura lignea che dovrebbe essere eliminata per recuperare così l'originario disegno progettuale.
Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario, con l'esclusione di ogni ulteriore intervento sulla forometria, sui caratteristici aggetti lignei e sui materiali di finitura.
Sulla destra dei fabbricati principali sorge una piccola costruzione accessoria, probabilmente abbastanza vecchia, interamente realizzata in pietrame a vista ed in buone condizioni generali di manutenzione.
- 13/B Piccola casa rurale abbastanza vecchia, con piano terra in muratura intonacata e piani primo, secondo e sottotetto realizzati in struttura lignea tipo blokbau ed in condizioni generali statiche e manutentive più che discrete.
L'edificio, che presenta una forometria molto rigorosa, sorge purtroppo in una posizione piuttosto infelice all'interno di uno dei tornanti che salgono all'abitato di Costalta e non ha possibilità di ampliamento.
Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto originario rimasto, con l'esclusione di ogni ulteriore intervento sulla forometria e sui materiali di finitura.
- 14/B Grande fabbricato a valle della strada, interessante come impostazione generale, ma che ha subito notevoli interventi e rifacimenti nel tempo, in particolare risulta discutibile l'intervento sul tetto con la realizzazione di due grandi abbaini, il trattamento della struttura in blokbau con un mordente molto scuro ed il rifacimento dei poggiosi fatto forse riprendendo il disegno originale. Il manto di copertura è realizzato in lamiera testa di moro. Si ritiene vincolante il mantenimento del volume originario, senza l'aggiunta di altri corpi.
- 15/B Fabbricato con il piano terra realizzato in muratura di pietrame grezzo ed i piani superiori con struttura lignea tipo blokbau, in buone condizioni generali sia statiche che manutentive. Le finestrate sono molto regolari.
L'edificio ha subito alcuni interventi non pesanti, tra i quali la costruzione di due canne fumarie esterne sul lato est, comunque facilmente eliminabili.
Va assolutamente conservata la struttura originaria e mantenuta la parte superiore con la tipica balconata lignea.
- 16/B Fabbricato costituito dal piano terra in muratura di pietrame grezzo e piani primo. Secondo e sottotetto interamente realizzati in struttura lignea tipo blokbau ed in condizioni generali statiche e manutentive abbastanza buone.
Il lato est, già fortemente rimaneggiato, è stato recentemente molto superfettato.
- 17/B Edificio costituito da un piano terra in muratura di pietrame intonacata grezza, un piano primo, secondo e sottotetto in struttura lignea tipo blokbau. Il fabbricato è stato fortemente

rimaneggiato, anche se forse nell'intento di rispettare il disegno originario. Ottime le sue condizioni statiche e manutentive.

Si ritiene vincolante mantenere l'impianto originario ed i materiali di finitura.

20/B Grande fabbricato rurale, costituito da un piano terra realizzato in pietrame grezzo con intonaco a raso sasso, piani primo, secondo e sottotetto in struttura lignea tipo blokbau. Le finestre sono molto regolari e non hanno subito rimaneggiamenti.

L'edificio si presenta disabitato, ma in buone condizioni statiche e discrete condizioni manutentive.

Si ritiene vincolante la conservazione dell'impianto planovolumetrico originario, della forometria, dei materiali lignei di costruzione e di finitura.

2.2) VALLE

23/B Tipico edificio di "rifabbrico" a tre piani fuoriterza più un piano seminterrato, con paramenti murari in pietrame di recente intonacatura. Il tetto è a padiglione con manto di copertura in lamiera.

Discutibili alcuni recenti interventi sulla copertura che hanno portato all'apertura di una serie di piccoli abbaini semicircolari e sulla facciata a valle con l'inserimento di un poggio in cemento armato a parapetto in ferro lavorato, sicuramente non in tono con la rigorosa tipologia del fabbricato.

Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto originario rimasto, con l'esclusione di ogni intervento sulla forometria, sui materiali di costruzione e di finitura e con il divieto di realizzare poggioli.

26/B Edificio a due piani fuoriterza interamente costruito a struttura lignea tipo blokbau, più un piano seminterrato in muratura di pietrame grezzo. Il fabbricato presenta delle finestre regolari, un tetto a capanna con manto di copertura in lamiera metallica ondulata. L'edificio ha subito alcuni recenti interventi, tuttavia abbastanza rispettosi della sua tipologia.

Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto originario rimasto, con l'esclusione di ogni intervento sulla forometria, sugli oggetti lignei e sui materiali di finitura.

29/B Tipico fabbricato a corpo semplice tipo "rifabbrico", risalente ai primi anni del secolo, con murature in pietrame grezzo a vista, tetto a capanna, forature regolari e ritmate con imbotte in legno, tetto in struttura lignea tipo blokbau. Molto interessanti sono le balconate originali con le caratteristiche mensole in legno sagomate.

Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto originario rimasto, con l'esclusione di ogni intervento sulla forometria, sui materiali di costruzione e di finitura e con il divieto di realizzare poggioli.

32/B Edificio costituito da un piano terra in muratura di pietrame intonacata grezza, un piano primo, secondo e sottotetto in struttura lignea tipo blokbau. Molto interessanti sono le balconate originali con le caratteristiche mensole in legno sagomate.

Si ritiene necessario il mantenimento dell'impianto originario rimasto, con l'esclusione di ogni intervento sulla forometria, sugli oggetti lignei e sui materiali di finitura e con l'eliminazione delle superfettazioni esistenti sul lato a valle.

2.3) SAN PIETRO

38/A Tipico fabbricato rurale, composto da un piano terra in muratura di pietrame grezza e piani primo e secondo più sottotetto in struttura lignea tipo blokbau. All'edificio, che presenta delle ampie e caratteristiche balconate lavorate, è stato abbastanza armoniosamente accorpato sul lato est un grande corpo in ampliamento.

Si ritiene necessario il mantenimento integrale dell'impianto planovolumetrico originario, senza possibilità di realizzare ulteriori ampliamenti ed interventi sulla forometria e sulle balconate lignee.

- 39/A Piccolo fabbricato rurale, abitato, con il piano terra in muratura di pietrame grezzo ed i due piani superiori più sottotetto a struttura lignea tipo blokbau. Interessante grande balconata lignea al secondo piano, molto caratteristica e con le mensole il legno lavorato.
Si ritiene necessario il mantenimento integrale dell'impianto planovolumetrico originario, senza possibilità di realizzare ampliamenti ed interventi sulla forometria e sulle balconate lignee.
- 41/B Fabbricato tipo "rifabbrico" a due piani fuoriterza più sottotetto, con forature molto regolari, tetto a padiglione e paramento murario intonacato. Si nota la presenza sul lato est della rotonda del "larin". L'edificio sembra non aver subito rimaneggiamenti.
Si ritiene vincolante la conservazione dell'impianto planovolumetrico originario, con l'esclusione di ogni intervento sulla forometria ed della possibilità di realizzare poggioli sulle facciate.
- 42/B Casa rurale con il piano terra realizzato in muratura di pietrame grezzo ed i due piani superiori più sottotetto a struttura lignea tipo blokbau, tetto a padiglione, in buone condizioni generali sia statiche che manutentive. L'edificio ha subito, in varie epoche, una serie di interventi e di superfettazioni soprattutto sul lati est, nord ed ovest. Il prospetto sud ha invece conservato le caratteristiche balconate lignee.
Si ritiene necessaria la conservazione dell'impianto planovolumetrico del fabbricato originario, salvo mantenimento di alcune superfettazioni, solo dopo un attento studio di ricomposizione volumetrica dei soli corpi aggiunti
- 43/B Enorme fabbricato monoblocco con un regolare e rigoroso ordine di bifore tipo neogotiche con bordature in cemento e con il tetto a padiglione.
Si ritiene opportuno il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario, della copertura a padiglione e con il divieto di realizzare delle balconate grandi e lunghe.
- 49/B Fabbricato tipo "rifabbrico" a due piani fuoriterza, sottotetto e piano seminterrato, presenta una forometria regolare e ritmata, che rende la sua sagoma piacevole ed armoniosa. Il tetto è a capanna. Le facciate presentano un intonaco abbastanza grezzo con della fasciature orizzontali. Lo stato manutentivo e le condizioni statiche si possono definire ottime.
Si ritiene opportuno il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario, senza possibilità di interventi sulla forometria, sui materiali di finitura e con il divieto di realizzare poggioli.
- 50/A Albergo Stella Alpina. Fabbricato stile "palazzotto", con la forometria sui prospetti sulla piazza principale del paese bordate in pietra di tufo, sia al piano terra e che primo, mentre al piano secondo e sottotetto le finestre hanno l'imbotte di legno. Interessante risulta anche il grande portone centrale ad arco, sempre bordato in pietra di tufo. Il fabbricato è stato ampliato sul lato est.
Si ritiene necessario il mantenimento integrale dell'impianto planovolumetrico originario, dello stato dei prospetto nord ed ovest, con particolare riferimento alle finestrate bordate in pietra ed in legno e della copertura a padiglione. Si esclude la possibilità di realizzare poggioli lungo i sopracitati prospetti.

51/B Canonica. Elegante palazzina a tre piani, con portone centrale sagomato da imbotte e tetto a padiglione. Discutibile l'intervento di apertura del grande foro del garage, sul lato sinistro della facciata principale.

Si ritiene opportuno il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario e della copertura a padiglione.

52/A Edificio tipo "rifabbrico", a tre piani fuoriterra più sottotetto e copertura a capanna con orientamento est-ovest. Il fabbricato presenta delle forature regolari, un paramento murario intonacato grezzo e risulta privo di rimaneggiamenti.

Si ritiene opportuno il mantenimento dell'impianto planovolumetrico originario, senza interventi sulla forometria originaria.

2.4) MARE

54/A Grande ed elegante blocco edilizio a corpo semplice, realizzato con i primi due piani in muratura ed il terzo interamente in struttura lignea, definito da una grande balconata perimetrale in aggetto e chiusura in tavolato lavorato con una struttura molto elegante ad archi e colonne. Il piano sottotetto è interamente in legno, sia nella pilastratura, sia nella struttura della copertura a padiglione. Qualche rimaneggiamento sulla forometria al piano terra sul lato sud-est.

Si ritiene necessario il mantenimento integrale dell'impianto planovolumetrico originario, senza possibilità di realizzare ampliamenti, interventi sulla forometria e sulle balconate lignee.

2.5) PRESENAIO

58/A Palazzotto piccolo nobile di rilevante interesse storico/architettonico, caratterizzato da una rigorosa simmetria volumetrica e di forometria. L'edificio si compone di quattro piani fuoriterra, caratterizzati da una facciata principale con fori rivestiti da imbotti in pietra di tufo, un grande portone centrale ad arco con bordature in pietra di tufo ed una copertura a padiglione. Davanti al fabbricato si apre un'ampia corte, circondata da un muro di cinta. Della recinzione originale rimangono solamente i montanti in ferro lavorato. Il fabbricato di presenta in condizioni statiche e manutentive più che buone.

Si ritiene necessario il mantenimento integrale dell'originale impianto architettonico planovolumetrico e delle facciate esterne.

64/B Vecchio fabbricato di valore storico/architettonico, composto da tre piani fuoriterra. L'edificio presenta un grande portone centrale ad arco con bordature in pietra di tufo, in analogia come le finestre centrali sempre sul prospetto verso strada. Un recente intervento, con rifacimento del tetto, ha portato ad una sopraelevazione di circa un metro del fabbricato ed alla probabile sostituzione dell'originaria copertura a padiglione con l'attuale tetto a capanna. Si nota la presenza di un annesso rustico sul lato est in precarie condizioni statiche e con un portone carraio molto rimaneggiato.

Si ritiene necessario il mantenimento integrale almeno dei prospetti nord (verso strada) ed ovest.