



COMUNE DI LARI (Provincia di Pisa)

SERVIZIO TECNICO U.O. Assetto del Territorio Edilizia Privata

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto:

- il Piano Strutturale approvato con Deliberazione di C.C. n° 48 del 20.07.2002 ai sensi della L.R.T. 5/95;
- il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione di C.C. n° 90 del 10.12.2004, pubblicato sul B.U.R.T. n° 4 del 26.01.2005 e successive varianti parziali approvate con Deliberazione di C.C. n° 61 e 62 del 26.11.2005 pubblicate sul B.U.R.T. n° 52 del 28.12.2005, con Deliberazione di C.C. n° 44 e 47 del 06.07.2006 pubblicate sul B.U.R.T. n° 32 del 09.08.2006, con Deliberazione di C.C. n° 74 del 18.10.2006 pubblicata sul B.U.R.T. del 08.11.2006;
- le N.T.A. annesse al Regolamento Urbanistico vigente, approvate con la Delibera di approvazione del R.U. e di cui al punto precedente;

C E R T I F I C A

- che gli immobili rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Lari al Foglio 33 mappale 179 sub 11 e sub 12 e al n° 181 sono compresi, secondo il R.U. vigente in zona **A - aree storicizzate**, schedati al n° 11 dell'UTOE 2B1 a prevalente carattere residenziale di Lari, con categoria d'intervento 3, per la quale gli interventi fattibili sono riferiti all'art. 15.1 lettera e) delle N.T.A. allegata al Regolamento Urbanistico, riportate di seguito.

Al presente si allega estratto delle N.T.A. riferito alle zone suddette.

15.1. Categorie di intervento.

1. Le categorie di intervento per le zone A e per gli edifici elencati nelle Tav. 2 e nelle Tav. 5 sono la Manutenzione Ordinaria; la Manutenzione Straordinaria; il Restauro e Risanamento Conservativo (R1); il Restauro e Risanamento Conservativo (R2); la Ristrutturazione Edilizia; la Sostituzione Edilizia così come definite nel prosieguo del presente articolo.
2. Fermo restando che il semplice intervento teso al superamento delle barriere architettoniche si configura come Manutenzione Straordinaria, ognuno degli interventi descritti dovrà comunque ricomprendere anche il superamento delle barriere architettoniche o quantomeno l'attenuazione delle stesse con interventi migliorativi compatibili con le caratteristiche architettoniche del Patrimonio Edilizio Storicizzato.

e) Ristrutturazione Edilizia.

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia relativamente al Patrimonio Edilizio Storicizzato sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
2. In particolare tali interventi comprendono:
 - Il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 - La costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.
 - Il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove Unità Immobiliari.

- La ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.
3. E' consentito quindi, per sottotetti abitati ma non abitabili, il rialzamento "una tantum" all'ultimo piano fino al raggiungimento dei minimi igienici di legge e fatto salvo il ripristino della tipologia e della conformazione della copertura (delle falde, dei colmi, della linea di gronda alla nuova altezza) con tecnologie e materiali originari o uguali (il rivestimento dovrà essere in coppi e tegole toscane in cotto); si prescrive il mantenimento delle eventuali decorazioni o modanature all'esterno del sottotetto. Per quegli edifici che hanno distanze dai confini, da altri edifici esistenti e da strade esistenti inferiori ai valori previsti dal Regolamento Urbanistico, e per la sola funzione di poter effettuare l'intervento qui esposto, si consente di osservare le distanze minime previste dal Codice Civile.
4. E' consentito inoltre un incremento "una tantum" per la costruzione di servizi igienici che dovrà essere progettato in modo armonico con il volume esistente e con le stesse caratteristiche di finitura dell'edificio esistente e comunque nel rispetto degli elementi del contesto architettonico e ambientale circostante.
5. Per tale categoria d'intervento è previsto il mantenimento:
- Dell'allineamento verticale e orizzontale sui fronti stradali.;
 - Del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti da demolire.
 - Del profilo del tetto (linea di gronda, pendenza delle falde) e della tecnologia tradizionale della copertura (in coppi ed embrici in cotto alla toscana).
 - Della localizzazione e del tipo del sistema d'accesso dall'esterno e dei collegamenti verticali principali dell'Unità Edilizia e comunque di quelli di uso comune alle varie Unità Immobiliari eventualmente presenti.
 - Della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada che sugli altri spazi aperti esistenti e da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue con l'unità edilizia): è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti e successivamente tamponate facenti parte organicamente della partitura e ben individuabili.
 - Degli elementi strutturali e di decoro di particolare importanza esistenti sull'esterno o negli ambienti interni (e per i quali è ammesso il rifacimento con tecniche e materiali conformi od uguali alle parti sostituite).
6. Per tale categoria d'intervento si rende possibile :
- L'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature, ecc.) che non abbiano particolare pregio e che non siano costituiti da elementi di interesse architettonico (come colonne, architravi, archi, volte, solai in legno e cotto, ecc.).
 - L'ampliamento, lo spostamento di forature sui fronti interni e piccoli allargamenti di forature a P.T. (per esigenze veicolari) nel rispetto dell'equilibrio compositivo della facciata. La progettazione di tali interventi deve essere conforme al contesto architettonico e ambientale circostante. Si rende inoltre possibile la realizzazione di nuove aperture, solo con la finalità di un miglioramento architettonico e formale dei prospetti.
 - Lo spostamento e la costruzione, all'interno dell'Unità Immobiliare (appartamento, negozio ecc.) e con l'esclusione degli spazi condominiali o di uso collettivo, di tramezzature non strutturali e di servizi igienici anche ad aerazione forzata, al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno.
 - Ricavare nuovi ed ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani seminterrati annessi alle U.I. attualmente non ambientali) e vani tecnici sempre che risultino in conformità con le norme presenti, nonché con le norme del Regolamento Edilizio ed Igienico.
 - L'inserimento di un cordolo strutturale rialzando conseguentemente di tale spessore l'imposta della gronda, ai soli fini dell'adeguamento sismico dei fabbricati.
 - L'aumento delle Unità Immobiliari nel rispetto dei parametri contenuti nel DM 5.7.1975, compatibilmente con il carattere architettonico ed urbanistico dell'immobile e nel rispetto della tipologia del fabbricato e previa verifica degli standards urbanistici relativi ai parcheggi, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale.
 - Il cambio di destinazione d'uso, compreso tra quelli previsti nella zona omogenea, purché compatibile con il carattere architettonico, ambientale ed urbanistico dell'immobile.
7. Per tale categoria d'intervento si impone:
- La demolizione delle parti di Unità Edilizia incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili. E' possibile un recupero di tale volume, se regolarmente autorizzato, accorpandolo al volume esistente a condizione che esso sia riprogettato in maniera armonica con l'edificio principale e con le stesse caratteristiche architettoniche.
8. Per tale categoria d'intervento non è possibile costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filo falda.
9. Per tale categoria si rendono inoltre possibili i seguenti ulteriori interventi:
- L'adeguamento dell'altezza interna dei vani mediante lo spostamento dei solai, purché non siano di particolare pregio architettonico, non si modifichi la posizione delle finestre, si garantisca una distanza fra il pavimento ed i davanzali non inferiore ai 70 cm, tutelando comunque la sicurezza con opportuni accorgimenti (ringhiere), e non si modifichi l'altezza di gronda.

- Lo spostamento dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, purché non siano di particolare pregio architettonico e resti fermo il sistema d'accesso dall'esterno.

La riformulazione delle Unità Immobiliari dell'edificio, mediante l'accorpamento o la suddivisione delle U. I. rilevate nello stato di fatto, con la ulteriore possibilità di variarne il numero complessivo.