



COMUNE DI LARI
Provincia di Pisa

**PROGRAMMA DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
STORICIZZATO**

L. R N°59 21/5/80 L. R N°74 31/12/84 DEL. REG. 5633/86

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI G.R.T. N.4261 DEL 23.10.1995
ED INTEGRATE CON VARIANTI PARZIALI APPROVATE CON DELIBERAZIONI DI
CONSIGLIO COMUNALE N.46 DEL 18.06.1999 E N.34 DEL 20.05.2002**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

1	Delimitazione del campo di attuazione	pag.	3
2	Elaborati di piano	pag.	3

TITOLO II- CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

3	Destinazioni funzionali	pag.	4
4	Zonizzazione	pag.	4
5	Uso del suolo e degli edifici	pag.	4
6	Definizioni	pag.	5

TITOLO III - CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO

7	Categorie d'intervento	pag.	7
8	Manutenzione	pag.	7
9	Restauro e risanamento conservativo	pag.	7
10	Ristrutturazione edilizia	pag.	7
11	Ristrutturazione urbanistica	pag.	7
12	Aree e spazi liberi	pag.	7

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

13	Attuazione del piano	pag.	9
14	Piano di recupero di iniziativa privata e/o pubblica	pag.	9
15	Interventi di manutenzione	pag.	10
16	Modalità di presentazione del progetto ed elaborati richiesti per ogni categoria d'intervento	pag.	11
17	Commissione speciale	pag.	12
18	Norme di carattere generale	pag.	12
19	Negozi e vetrine	pag.	13
20	Arredo urbano	pag.	13
21	Proposte di varianti	pag.	13

N.T.A. VARIANTE PARZIALE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.34 DEL 20.05.2002-08-22

Art. 1	Contenuto	pag.	15
Art.2	Elaborati di piano	pag.	15
Art.3	Ambito di applicazione	pag.	15
Art.4	Manutenzione Ordinaria	pag.	15
Art.5	Manutenzione Straordinaria	pag.	15
Art.6	Restauro e Risanamento Conservativo	pag.	16

Art.7	Ristrutturazione Edilizia	pag.	19
Art.8	Ristrutturazione Urbanistica	pag.	24
Art.9		pag.	25

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

1) Delimitazione del campo d'attuazione.

Le aree del presente piano sono costituite da nuclei urbani e da zone di rispetto come da cartografia di progetto allegato in scala 1/5000;1/1000; (da tav. 1 a tav.11) e 1/2000 (da tav. 12 a tav. 15) facenti parte delle presenti norme .

Tutti gli interventi su edifici, manufatti, opere ed aree ridecadenti all'interno del perimetro delimitato in cartografia di progetto sia per i centri che per le case sparse devono essere conformi alle schede per unità e alle prescrizioni delle presenti norme.

Per quanto non precisato dal presente piano si rinvia agli strumenti urbanistici generali (P.R.G.).

2) Elaborati di piano.

Il programma Comunale per il recupero del patrimonio Edilizio Storicizzato si compone dei seguenti elaborati :

A) Relazione illustrativa :

1. Premessa.
2. Indagine diretta.
3. Indagine storica.
4. Considerazioni progettuali.

B) Dati d'indagine:

1. Lettura analitica delle Unità Edilizie.
2. Sintesi per quadranti, per località (o tavole) e per Comune.

C) Progetto:

1. Elaborati grafici.
 - a) Planimetria generale in scala 1/5000.
 - b) Stratificazione storiche (da tav.1 a tav. 11 scala 1/1000, da tav. 12 a tav. 15 scala 1/2000).
 - c) Progetto (da tav. 1 a tav. 11 scala 1/1000, da tav. 12 a tav. 15 scala 1/2000).
2. Scheda per Unità Edilizia.
3. Norme tecniche d'attuazione.

TITOLO II - CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

3) Destinazioni funzionali.

Le zone del presente piano, sono principalmente destinate alla residenza e in via secondaria, ad attrezzature pubbliche e private d'interesse sociale .

Vi sono inoltre ammessi:

- Uffici privati.
- Uffici pubblici.
- Sedi di società, banche e istituti.
- Esercizi commerciali.
- Alberghi e pensioni.
- Locali adibiti ad attività culturali e a spettacoli.
- Locali adibiti ad attività artigianali.

Tali ulteriori destinazioni sono comunque soggette alle condizioni di non arrecare molestia alla residenza, di non comportare aggravii al carico urbanistico e di non contrastare con la struttura formale e funzionale degli edifici in cui sono inserite e di essere compatibili con i caratteri storici e ambientali propri della zona.

4) Zonizzazione.

Le aree delimitate negli elaborati grafici sono suddivise in unità minime d'intervento e sono inoltre individuate le aree da sottoporre a successivi piani urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata (P.E.E.P., P. di R.).

Per le Unità minime di intervento sono individuate:

- a) Norme relative all'uso e alla destinazione del suolo e degli edifici.
- b) Norme relative ai modi e ai caratteri dell'intervento edificatorio.

5) Uso del suolo e degli edifici.

Il piano prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- a) aree destinate alla viabilità, parcheggi e annessi
 - Strade e spazi per il traffico veicolare.
 - Strade, piazze e percorsi pedonali.
 - Parcheggi pubblici
- b) Aree per il verde:
 - Parchi e giardini pubblici
 - Verde privato

c) Aree libere di rispetto dell'abitato:

- Aree rurali non edificabili circostanti l'abitato, per le quali è prescritto il mantenimento a verde ed è vietata qualsiasi alterazione (sbancamenti, riporti di terra, taglio delle alberature, frutti ecc.) Per le suddette aree agricole, vengono conteggiate per il piano aziendale (L. R. n°10/79) però non sono edificabili. Il piano provvede ad indicare per le Unità Minime d'intervento e per i piani terreni degli edifici le diverse destinazioni d'uso ammesse, confermando quelle esistenti al momento dell'adozione del Piano stesso.

Le destinazioni d'uso e il tipo d'intervento in progetto sono definite nella scheda allegata ad ogni unità edilizia che fa parte integrante della presente normativa, ed hanno valore di indirizzo progettuale.

Pertanto, ferme restando, le norme relative ai modi e ai caratteri dell'intervento edificatorio di cui all'art.4 b), che perseguono prevalentemente un obiettivo di recupero architettonico e urbanistico, per quanto concerne le norme relative alla destinazione d'uso degli edifici di cui all'art.4 a), individuate nelle schede di progetto, l'Amministrazione Comunale, al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente ed il recupero dello stesso, può consentire nei casi di intervento diretto, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, e previo parere obbligatorio della Commissione Urbanistica destinazioni d'uso diverse da quelle individuate nelle schede, ma comunque comprese fra quelle consentite nelle zone A di cui all'art.3, purché esse risultino compatibili con il carattere architettonico, ambientale ed urbanistico dell'immobile.

6) Definizioni.

- a) Parti esterne: si intendono quelle parti del fabbricato che sono a diretto contatto con l'esterno, quindi: le facciate, i portici, gli androni (anche se chiusi da vetrate e simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture .
- b) Fronte interno: parete perimetrale dell'edificio che non prospetta su vie o spazi pubblici.
Fronte esterno: facciata, prospetto principale: parete perimetrale dell'edificio che prospetta su vie e spazi pubblici.
- c) Strutture: si intendono le strutture verticali e orizzontali portanti dell'edificio o parti di esso.
- d) Portico: si intende il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso e estradosso)
- e) Coperture: si intende l'insieme delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali camini, torrette, ecc..
- f) Unità edilizia : si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinto da quelli adiacenti e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, stilistico tipologico, ecc.) in modo unitario.
- g) Unità immobiliare: articolazione interna all'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.
- h) Unità d'intervento: si intende il complesso costituito da corpi di fabbrica e spazi liberi, ed è prescritta la presentazione di un progetto globale e unitario d'intervento.
- i) Classe tipologica: si intende l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte le unità edilizie che presentano la stessa tipologia urbanistica.
- j) Tipologia urbanistica: insieme delle caratteristiche costruttive, distributive, ambientali e d'uso originario comuni ad un gruppo di Unità Edilizie del tessuto urbano.

- k) Superfetazione: si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non rivesta alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi ogni manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.
- Tali superfetazioni da demolire devono essere individuate in sede di progetto.

TITOLO III - CATEGORIE OPERATIVE E MODI D'INTERVENTO

7) Categorie d'intervento.

Ai fini di determinare i tipi e le caratteristiche degli interventi edilizi, sono indicate cinque categorie generali entro cui articolare modalità specifiche d'intervento.

Tali categorie sono così distinte:

- a. - Manutenzione ordinaria.
- b. - Manutenzione straordinaria.
- c. - Restauro e risanamento conservativo.
- d. - Ristrutturazione edilizia.
- e. - Ristrutturazione urbanistica.

8) SOSTITUITO DALLE N.T.A. ALLEGATE ALLA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.34 DEL 20.05.2002

9) SOSTITUITO DALLE N.T.A. ALLEGATE ALLA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.34 DEL 20.05.2002

10) SOSTITUITO DALLE N.T.A. ALLEGATE ALLA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.34 DEL 20.05.2002

11) SOSTITUITO DALLE N.T.A. ALLEGATE ALLA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.34 DEL 20.05.2002

12) Aree e spazi liberi.

a) Verde privato

Le tavole di progetto provvedono ad individuare le aree e gli spazi liberi inerenti a ciascuna Unità Minima d'Intervento considerati inedificabili e per ognuno dei quali viene definita la destinazione d'uso. Il progetto relativo ad ogni Unità Minima d'Intervento comporta anche la sistemazione delle aree libere e del lotto relativo. Si prevede la possibilità di realizzare piccoli ampliamenti o nuovi corpi di modeste dimensioni come meglio precisato nella scheda di progetto o nella planimetria generale per la localizzazione. Sulle aree libere delle Unità Minime d'Intervento, è consentita l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva delle particelle edilizie, tramite l'esecuzione di opere di arredo di

esterni comprendenti strutture leggere aperte-coperte, percorsi pedonali, muretti, corpi illuminanti e simili. Si prescrive il mantenimento delle alberature esistenti, consentendo la messa a dimora di nuove alberature ed arbusti di tipo autoctono.

b) Aree di rispetto all'abitato.

In tale aree individuate alla tavola di progetto è vietata qualsiasi edificazione ed è prescritto il mantenimento del verde e delle aree a coltura agricola; sono pure vietati sbancamenti, riporti di terra ed il taglio delle alberature ad alto fusto. Le suddette aree agricole possono essere conteggiate ai fini del piano aziendale previsto dal L.R. N° 10, pur rimanendo per esse la non edificabilità .

c) Verde pubblico

Le tavole di progetto provvedono ad individuare le aree e gli spazi liberi con destinazione pubblica. In tali aree sono preservate e curate le alberature esistenti, sono garantite le opere di rimboschimento e rinnovo che si rendessero necessarie; sono ammesse esclusivamente attrezzate per il gioco e il tempo libero, quali opere di sistemazione e arredo di esterni anche con strutture leggere aperte - coperte. La precisa definizione di attrezzature di carattere collettivo per il tempo libero è demandata ad appositi progetti esecutivi d'iniziativa pubblica.

d) Aree attrezzate e di sosta.

Nelle tavole di progetto sono individuati gli spazi urbani che presentano una vocazione di area attrezzata e di sosta con un utilizzo essenzialmente di "piazza", intesa come luogo di aggregazione civica. In esse vi potrà essere compresenza di zone a verde, di aree pedonali e/o di sosta dei veicoli.

Per le aree già lastricate dovrà essere mantenuta e/o integrata la pavimentazione esistente; per gli spazi privi di pavimentazione dovranno essere utilizzati materiali in pietra, cotto e/o similari, in maniera da poter mantenere lo stesso effetto visivo ambientale; gli arredi urbani dovranno essere realizzate con forme improntate alla massima semplicità utilizzando materiali in ferro, pietra e/o legno privilegiando la compatibilità e l'inserimento nell'ambiente circostante; la piantumazione delle aree a verde dovrà privilegiare essenze di tipo autoctono, mantenendo così nel paesaggio, una continuità fra spazi aperti e costruiti. Per gli arredi urbani minori dovranno comunque essere le norme previste dall'art. 20 "Arredo Urbano" delle presenti N.T.A. .

e) Verde Privato di Interesse Pubblico.

Sono aree di proprietà privata destinate ad attività collettive, sociali e di interesse pubblico.

In esse possono trovare collocazione attrezzature sportive, ricreative, sociali, culturali, ecc. di proprietà privata ma di pubblica utilità.

I parametri urbanistici saranno definiti attraverso progetti esecutivi approvati secondo le procedure delle opere pubbliche. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione architettonica dei manufatti edilizi, che tenga di conto del contesto storicizzato circostante, nonché nelle sistemazioni a verde delle parti scoperte, i tipi di arredo e di piantumazione. Eventuali convenzioni fra Privati e Pubblica Amministrazione possono regolare gli interventi edificatori nonché le modalità d'uso dei manufatti realizzati e delle aree di pertinenza degli stessi.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

13) Attuazione del piano.

Il piano si attua secondo le seguenti modalità d'intervento:

- a) intervento diretto (pubblico o privato) sulle singole Unità Minime d'Intervento o aggregazioni di esse individuate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di progetto;
 - le delimitazioni delle aree scoperte delle Unità Minime d'Intervento sono soggette a verifica in sede di rilascio della concessione sulla base della documentazione catastale di cui l'art 16 delle presenti norme;
 - gli interventi diretti sono autorizzati attraverso la procedura della concessione edilizia;
 - tali interventi, al fine della concessione medesima, sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera all'Unità Minima d'Intervento e potranno essere attuati per fasi successive, ciascuna soggetta a specifica concessione;
 - l'intervento "per fasi successive" è ammesso esclusivamente su unità a proprietà frazionata; in tal caso ogni fase dovrà comprendere l'intera porzione del l'U.M.d'I. facente capo ad ogni singola proprietà, ovvero l'insieme di tutte le parti della Unità Edilizia di uso condominiale.

- b) L'attuazione di alcune zone opportunamente delimitate nella cartografia di progetto, avviene sulla base di Piani di Recupero d'iniziativa pubblica o privata a norme del Titolo IV della L. 5/8/78 n° 457; per quanto concerne le procedure non regolate dal detto Titolo IV, si applicano le prescrizioni contenute agli art. 9,10,12,13 della L.R 21/5/1980 n°59, e per la presentazione degli elaborati valgono le norme di cui l'art. 14 della presente normativa.

14) Piano di recupero d'iniziativa privata e/o pubblica.

Le zone individuate dal Piano di Recupero nelle tavole di progetto sono regolate dalla Legislazione Nazionale Regionale vigente e dalle presenti norme. Il progetto di piano di recupero deve contenere almeno i seguenti elaborati dello stato attuale e di progetto:

1. estratto di P.G.R. della zona, norme di attuazione e copia della scheda d'indagine;
2. estratto catastale delle zone con individuata la proprietà;
3. rilievi orografico della zona con profili almeno a scala 1/200;
4. rilievo planimetrico dell'edificio e delle pertinenze ai vari livelli almeno a scala 1/200;
5. rilievo dei prospetti e sezioni almeno a scala 1/200;
6. rilievo degli impianti tecnologici a scala 1/200;
7. adeguata documentazione fotografica;
8. progetto orografico della zona con profili almeno a scala 1/200;
9. progetto planimetrico del 'edificato ai vari livelli almeno a scala 1/200 con individuate le Unità Minime d'Intervento;
10. progetto dei prospetti e sezioni almeno scala 1/200;
11. progetto schematico degli impianti tecnologici almeno a scala 1/200;

12. relazione illustrativa contenente la descrizione dello stato attuale e di progetto, documentazione storica, obiettivi di piano ed eventuale quadro economico nel caso di contributi pubblici;
13. eventuale schema di convenzione tra il Comune ed il proprietario nel caso di contributi finanziari, spazi pubblici da cedere e/o gestire, tempi d'attuazione, ecc. ;
14. dopo l'approvazione dal Consiglio Comunale del Piano di Recupero, la documentazione per richiedere la concessione sarà quella prevista dall'art. 16 delle presenti norme o della normative del Piano di Recupero;

15) Interventi di manutenzione.

a) Manutenzione ordinaria.

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n°1497 e successive modificazioni ed interrogazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come descritto dall'art 9 lettera a) delle presenti norme.

b) Manutenzione straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma del presente art. punto a), costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole Unità Immobiliari e non comportino cambio delle destinazioni d'uso.

In ogni caso tali interventi potranno avvenire solo nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art 8 delle presenti norme. Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla Legge 28/1/1977 n° 10 è sostituita da una autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori sulla base di un progetto delle opere di cui la Commissione Edilizia Integrata prende visione. Per tali interventi che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine dei 90 giorni. Per la documentazione necessaria a corredo della suddetta istanza di autorizzazione si richiedono in conformità al disposto dell'art 3 della L.R. 21/5/80 n°59 i seguenti elaborati :

- 1) planimetria generale in scala 1/100 della Unità Immobiliare interessata, ovvero della intera Unità Edilizia ai piani interessati, se si tratta di parti o servizi condominiali;
- 2) planimetria particolareggiata in scala 1/50 delle parti della Unità Immobiliare da sottoporre agli interventi di manutenzione straordinaria;
- 3) prospetto in scala 1/100 dei fronti degli edifici interessati dagli interventi;
- 4) documentazione fotografica relativa alle parti interne ed esterne da sottoporre agli interventi di manutenzione o comunque da essi interessate;
- 5) relazione tecnica e patrimoniale illustrante le finalità dell'intervento di manutenzione o le modalità di realizzazione.

16) Modalità di presentazione del progetto ed elaborati richiesti per ogni

categoria d'intervento.

Tali prescrizioni si riferiscono a tutti gli interventi diretti o complessi di edifici, con l'esclusione di quelli appartenenti alla categoria E3 "demolizione". Il rilascio della concessione ai sensi della L. 28/1/1977 n°10 è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, gli elaborati di seguito elencati:

- 1) rilievo dello stato di fatto nella scala di fatto 1/50 (piante, prospetti, sezioni),1/20 (particolari architettonici, costruttivi e decorativi: cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste e simili)sostituibili con un'accurata documentazione fotografica, composto da :
 - a) rilievo dei vari piani di vita, coperture e sotterranei compresi, con indicazioni dell'ordito strutturale nella scala 1/50;
 - b) rilievo delle facciate esterne e delle fronti interne, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nella scala1/50;
 - c) sezioni significative longitudinali e trasversali, con specificazione delle strutture dei solai, dei soffitti, delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive nella scala 1/50;
 - d) sezioni stradali dei volumi dei fabbricati nell'immediato intorno nella scala 1/200;
 - e) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e delle relative dimensioni; rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, pozzi, dislivelli, pavimentazioni, ecc.)nella scala 1/100;
 - f) rilievo delle finiture interne con indicazione delle pavimentazioni, rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali ecc. ;
 - g) individuazione delle attuali destinazioni d'uso in tutti i vani con indicazione delle superfici e delle altezze dei medesimi;
- 2) documentazione storica e storiografica reperibile, per i fabbricati appartenenti alle categorie d'intervento: restauro e risanamento conservativo (planimetrie, stampe, piante, rilievi antichi, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.);
- 3) rilievo a semplice contorno per i fabbricati appartenenti alla categoria d'intervento "restauro" o "risanamento conservativo", e similmente piante, alzati e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso un sondaggio specifico(compatibile con la coesistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura fisiologica, i vari processi di trasformazione che il fabbricato ha subito nel tempo scala 1/50;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno ed dell'interno oltreché dell'insieme, formato minimo 13 x 18;
- 5) relazione con indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro; consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso ai vari piani di vita e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi d'intervento previsti dal Piano.
Tale documentazione deve consentire la definizione dell'analisi tipologica e strutturale, onde rilevare le eventuali alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale, i possibili parametri dimensionali e distributivi, e tutti quegli elementi che potranno servire ad un ulteriore e più approfondita verifica dei modi e dei mezzi della conservazione attiva prevista dalle presenti Norme
- 6) Progetto esecutivo d'intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate nei punti precedenti. Dovranno anche essere specificati:
 - a) il trattamento delle superfici interne ed esterne, la sistemazione a verde e le destinazioni

- d'uso previste ai vari piani;
- b) le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
 - c) le rifiniture murarie esterne specificando il tipo d'intonaco usato ed il colore, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc. ;

La mancanza di uno o più di tali elaborati comporta, da parte del Comune, la richiesta d'adeguamento; tale richiesta interrompe il termine previsto della Legge Urbanistica per le determinazioni del Sindaco.

17) Commissione speciale.

Per quanto concerne tutti gli interventi preventivi e diretti soggetti a Concessione Edilizia riguardanti edifici che ricadono nelle zone previste da questo piano, la Commissione Edilizia dovrà essere integrata da un membro esperto nominato dalla Amministrazione Comunale. Tale commissione a carattere consultativo, esprime pareri in merito all'esatta applicazione delle seguenti Norme.

18) Norme di carattere generale.

- E' prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi ed embrici di cotto con l'inclinazione massima delle falde pari al 40%.
- La conservazione dei camini, torriotti, loggiati, dovrà essere valutata in sede di progetto e del suo esame.
- E' prevista la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; le gronde dovranno essere a sezione rotonda e realizzate in rame o altresì in materiale di colore neutro: grigio scuro, marrone ecc..
- E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco: la soluzione a "facciata a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con questa caratteristica ed in base ad una adeguata documentazione.
- Le tinteggiature dovranno essere a base di malta di calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta cemento (salvo gli zoccoli degli edifici che non potranno essere realizzati in arenaria, travertino, marmi, listelli, gres ecc.). L'uso d'intonaco in malta di cemento, di cemento armato a faccia a vista o di tinte sintetiche lavabili sarà ammesso soltanto per la ricostruzione integrale dell'edificio e sempre che non risulti in contrasto con il vincolo di rispetto della zona.
- Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada, nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio (e l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade; per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio) per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente, ed al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. Il colore dovrà comunque essere concordato con gli uffici anche sulla base di campioni di tinta data in loco.
- Per la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili nell'interno e all'esterno di edifici ricadenti nelle categorie "risanamento conservativo" e nelle varie specificazioni della "ristrutturazione edilizia" è vietata ogni mistificazione o contraffazione di materiali storicizzati con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali (come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, il travertino, i

marmi, ecc.).

- Gli infissi esistenti in edifici ricadenti nelle categorie appena sopra menzionate dovranno essere ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale).
- L'oscuramento esterno sarà realizzato con persiane, e non è ammesso l'uso di serrande o avvolgibili.
- Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadrati o piatti) e colorate con tinte neutre (grigio scuro, marrone scuro, verde oliva spento, ecc.). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.
- La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con i materiali in uso nella tradizione locale, come la pietra arenaria, il cotto, il battuto di cemento riquadrato.
- Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

19) Negozi e vetrine.

Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) le chiusure esterne dovranno essere in legno o metallo di colore scuro del tipo testa di moro, è ammesso l'uso di serrande a maglie aperte compatibilmente con la dimensione e la localizzazione delle aperture.

20) Arredo urbano.

Le superfici di usura di tutte le strade comprese entro la zona soggetta al presente piano potranno essere trattate con manto bituminoso, fatta eccezione per le strade centrali che è previsto il mantenimento del lastricato. La pavimentazione delle aree aperte-coperte (qualora non sia possibile recuperare quelle originali o nel caso in cui esse manchino, o siano state completamente rifatte) possono essere sostituite con pavimentazioni in cotto. Entro tre anni dall'adozione del presente Piano, dovrà essere adottata una disciplina degli elementi di arredo urbano minori, anche mediante la predisposizione di un apposito catalogo relativo a: lampade e lampioni stradali, bacheche e tabelloni per l'affissione (da regolamentarsi secondo un progetto unitario), segnaletica, cestini porta-rifiuti, panchine, vasi e vaschette per il verde ornamentale, ecc. .

I proprietari degli edifici soggetti alle categorie d'intervento "restauro e risanamento conservativo" hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterarne lo stato fisico. In caso di inadempienza a tale obbligo, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e, qualora essi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà provvedere all'espropriazione del bene, in base all'art.838 ultimo comma del codice civile.

21) Proposte di varianti.

La presente normativa è valida sia come intervento diretto e con P.d.R.; nel caso che le esigenze

progettuali vadano oltre alle norme attribuite ai singoli edifici o complessi, il proprietario potrà proporre una variante al P.R.G. che seguirà l'iter di approvazione: Commissione Urbanistica, Consiglio Comunale, Regione.

VARIANTE PARZIALE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.34 DEL 20.05.2002

Art. 1 - Contenuto.

Le presenti norme, in attesa di una organica disciplina da definirsi mediante il nuovo Regolamento Urbanistico, sono volte ad adeguare le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nel PRG vigente e negli articoli 8, 9, 10, 11 delle NTA allegate programma Comunale per il Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato approvato con deliberazione di G.R.T. n.4261 del 23.10.1995 e successiva variante parziale approvata con Deliberazione di C.C. n.46 del 18.06.1999, alle definizioni contenute nell'art. 4 della legge regionale Toscana 14.10.1999 n.52.

Art. 2- Elaborati di piano.

La presente variante si compone dei seguenti elaborati :

- A) Relazione illustrativa:
- B) Norme tecniche d'attuazione.

Art. 3 – Ambito d'applicazione.

Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che seguono, si applicano agli edifici ricompresi nel Programma di Recupero del Patrimonio Edilizio Storicizzato e comunque ricompresi nelle zone A così come individuate nel PRG vigente, sui quali sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria.

Nelle zone A, e più in generale, laddove le schede e le NTA relative al patrimonio edilizio storicizzato, facciano riferimento ad interventi di manutenzione ordinaria, per essi deve intendersi quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici .

Art.5- Manutenzione straordinaria.

Nelle zone A, e più in generale, laddove le schede e le NTA relative al patrimonio edilizio storicizzato, facciano riferimento ad interventi manutenzione straordinaria, deve leggersi interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera b) della L.R.52/99 con l'aggiunta delle specificazioni di cui all'art.8 lett. b) delle N.T.A. relative al patrimonio edilizio storicizzato vigente. Sono dunque

interventi di manutenzione straordinaria quelli costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

1. Rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. Rifacimento degli infissi esterni;
3. Rifacimento della sistemazione esterna degli spazi scoperti;
4. Rifacimento di pavimentazioni o rivestimenti interni ed esterni;
5. Rifacimento del manto di copertura;

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

6. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
7. Rifacimento o installazione d'impianti di riscaldamento o di raffreddamento;
8. Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
9. Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione e sollevamento idrico;
10. Rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11. Installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
12. Realizzazioni di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
14. Costruzione di vespai o scannafossi;

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo.

Nelle zone A, e più in generale, laddove le schede e le NTA del patrimonio edilizio storicizzato, facciano riferimento ad interventi di restauro e risanamento conservativo, deve leggersi interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) della L.R.52/99 con l'aggiunta delle specificazioni di cui all'art.9 delle NTA relative al patrimonio edilizio storicizzato vigente. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono dunque quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei al 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.

All'interno di tale categoria rientrano gli interventi classificati come **restauro scientifico C1** e **risanamento conservativo C2** con le seguenti limitazioni:

Per gli immobili in cui è consentito **il restauro scientifico C1** l'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione - ripristino dei suoi caratteri architettonico decorativi, di ripristino delle parti alterate preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno con le relative parti decorative.

In particolare si procederà :

- a) Al consolidamento e al risanamento del complesso murario originario, nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche del tetto che sarà opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammessi consolidamenti e/o inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;
- b) Al restauro - ripristino dei fronti esterni e interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. In particolare, per quanto attiene alle corti e spazi identificati, si procederà al ripristino dei partiti e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e a parco;
- c) Alla conservazione - ripristino dell'impianto o degli impianti distributivo organizzativi originari. Sono pertanto consentite limitate sistemazioni e modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'aspirazione forzata, quando non alteri le caratteristiche degli ambienti di importanza storico - documentale e architettonica.
- d) Alla ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico - archivistica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sul vivo dell'edificio.

Si consente inoltre integrazione delle parti eventualmente demolite per eventi bellici o storici e il completamento di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari (all'interno del volume esistente) con tipologie attuali, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico - critica e progettuale, che sarà materiale di attento esame da parte della commissione che gestirà le presenti norme previste dal successivo art.17 e base per una pubblica informazione. E' ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali nelle parti soggette ad usura (manto di copertura, pavimentazioni, rivestimenti ecc.). E' vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, della redazione delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, soffitte ecc), delle eventuali decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere; le rimozioni che possono cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo, nonché la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quelli originari.

Nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate di edifici, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini della proprietà.

Le planimetrie di progetto individuano i manufatti, nonché gli altri reparti di valore storico - documentativo o monumentale.

Per tali complessi il piano prevede la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari anche mediante materiali e tecnologie che ne denuncino l'attualità. Inoltre, anche al di fuori delle individuazioni di cui sopra, è prescritto il mantenimento e il restauro di altri reperti, come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre, e di quant'altro,

negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce documento storico.

A restauro compiuto dovrà far seguito la presentazione di una relazione circa i criteri che sono stati seguiti, onde dimostrare la legittimità critica e metodologica dell'intervento. Nel corso dell'opera è richiesta al Direttore dei lavori la messa a punto di un "diario dei lavori" (documentato da fotografie), estratti del quale dovranno essere inviati mensilmente all'Amministrazione Comunale .

Per C 2 - Risanamento conservativo deve intendersi quell'insieme di interventi tendenti alla conservazione degli elementi architettonici fondamentali così come ci sono pervenuti, anche nell'intento di non cancellare i segni che testimoniano il loro passaggio nel tempo.

Non saranno da considerarsi "testimonianze storiche" quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo dell'ultimo dopo guerra o di cui sia dimostrabile la data recente di realizzazione.

Questa categoria d'intervento tende essenzialmente al recupero culturale e funzionale dell'edificio e del complesso, consentendo quelle modifiche che comportino un miglioramento della distribuzione planimetrica, dell'abitabilità e igienicità degli ambienti e, in genere, della funzionalità dell'organismo.

Per tale categoria d'intervento è prescritto :

- Il restauro e il ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di rilevante importanza, quali: volte strutturali e non decorazioni pittoriche, scultoree ecc. .
- La conservazione e il ripristino tipologico e cioè: gli interventi atti a ripristinare e mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, blocchi scala);
- La demolizione delle superfetazioni come parti dell'unità edilizia incongrue all 'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili.

E' ammesso il consolidamento degli elementi strutturali e la loro sostituzione nel caso in cui non siano recuperabili, purché non se ne modifichi la posizione.

E' ammesso nelle U. I. lo spostamento e la costruzione di tramezzature al fine d'impianare nuovi servizi igienici, anche ad areazione forzata.

E' consentito ricavare nuovi ed ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani seminterrati attualmente non abitabili) e vani tecnici, sempre che risultino in conformità con le presenti norme, nonché con le norme di Regolamento Edilizio e di Igiene.

Non sono consentite alterazioni: del volume esistente calcolato con l'esclusione delle parti da demolire; del profilo del tetto (linea di gronda, linea di colmo, pendenza delle falde); della redazione delle facciate esterne, salvo la riapertura di eventuali finestre preesistenti o successivamente tamponate, individuabili tramite saggi e rilievi.

Sono vietati i volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di lucernari filo falda.

E' vietata ogni occupazione o copertura delle superfici scoperte anche con opere di carattere provvisorio.

E' vietata qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia.

D1 - Ristrutturazione distributiva

Laddove nella disciplina delle zone A nonché nelle schede e nelle NTA relative al patrimonio edilizio storicizzato si legge ristrutturazione edilizia D1 deve leggersi ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4, comma 2, lettera d) della L.R.52/99 limitata a opere che comportino anche la riorganizzazione

funzionale delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Per tale categoria d'intervento è previsto il mantenimento:

- a. dell'allineamento verticale e orizzontale sui fronti stradali;
- b. del volume esistente calcolato con l'esclusione delle parti da demolire;
- c. del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde) e della tecnologia tradizionale della copertura (in coppi e embrici di cotto);
- d. della localizzazione e del tipo del sistema di accesso dall'esterno e dei collegamenti verticali principali delle unità edilizie e comunque di quelli di uso comune alle varie unità immobiliari eventualmente presenti;
- e. della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada che su altri spazi aperti esistenti o da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue dell'unità edilizia): è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti e successivamente tamponate, facenti parte della partitura originariamente, e ben individuabili;
- f. 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).

Si rende possibile:

- g. L'utilizzazione di tecnologie attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature) che non abbiano particolare pregio e che non siano costituiti da elementi di interesse architettonico (come colonne, architravi, archi, volte, ecc.);
- h. L'ampliamento (in deroga condizionata a quello stabilito dalla precedente "prescrizione e") di forature su fronti interni, quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conforme alle necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti;
- i. Ai soli fini dell'adeguamento sismico dei fabbricati, l'inserimento di un cordolo strutturale rialzando conseguentemente di tale spessore l'imposta della gronda.
- l. Lo spostamento e la costruzione, all'interno delle unità immobiliari (appartamenti, negozi, 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;
- m. Il ricavare nuovi ed ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani seminterrati annessi alle U. I. attualmente non abitabili) e vani tecnici, sempre che risultino in conformità con le norme presenti nonché con le norme del Regolamento Edilizio ed Igienico.

Si impone:

- n. la demolizione delle parti di unità edilizie incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici di esso nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili.

Si fa divieto:

- o. di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filo falda;
- p. di ogni occupazione o copertura di ulteriori superfici scoperte anche con opere provvisorie;

- q. di qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati (anche ai fini della deroga prevista al precedente punto n);

D 2 ristrutturazione funzionale

Laddove nella disciplina delle zone A nonché nelle schede e nelle NTA relative al patrimonio edilizio storicizzato si legge ristrutturazione edilizia D2 deve leggersi ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4, comma 2, lettera d) della L.R.52/99 limitata ad opere che, anche in deroga agli art 7, 8 e 9 del D. M 2/4/1968 n°1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico - sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per :

- Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscono nuove Unità Immobiliari;
- Ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Per tale categoria d'intervento è previsto il mantenimento:

- a. dell'allineamento verticale e orizzontale sui fronti stradali;
- b. del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti da demolire;
- c. del profilo del tetto (linea di gronda, pendenza delle falde) e della tecnologia tradizionale della copertura (in coppi ed embrici in cotto);
- d. 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;
- e. della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada sugli altri spazi aperti esistenti e da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue dell'unità edilizia): è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti e successivamente tamponate facenti parte della partitura organicamente e ben individuabili;
- f. 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).

Si rende possibile :

- g. L'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, traviature, 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.);
- h. L ampliamento, lo spostamento (in deroga condizionata a quanto stabilito dalla presente "prescrizione e") di forature sui fronti interni, quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conformi alle necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti;
- i. 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 strumentali e di servizi igienici anche ad aerazione forzata, al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno;
- l. Il 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.
- m. Ai soli fini dell'adeguamento sismico dei fabbricati, l'inserimento di un cordolo strutturale rialzando conseguentemente di tale spessore l'imposta della gronda.
 - n. 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, ottenuto il parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale, l'aumento delle unità immobiliari nel rispetto dei parametri contenuti nel DM 5.7.1975.

Si impone:

- o. La demolizione delle parti di Unità Edilizia incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili.

Si fa divieto:

- p. di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filofalda;
- q. di ogni occupazione e copertura ulteriore di superfici scoperte, anche con opere provvisorie;
- r. Di qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati (anche ai fini della deroga prevista al precedente punto "o").

Per tale categoria si rendono in oltre possibili, con le modalità previste dall'ultimo comma del presente paragrafo, gli ulteriori interventi:

D2 a) il rialzamento "una tantum" all'ultimo piano deve essere entro i 40 cm e i 2 ml. all'imposta di facciata (in deroga a quanto previsto al precedente punto a) delle "prescrizioni") delle soffitte fino al raggiungimento dei minimi sopra detti (con la possibilità di ricorrere a prese di luce sullo spiovente del tetto), e fatto salvo il ripristino della tipologia e della conformazione (delle falde, dei colmi, della linea di gronda alla nuova altezza) della copertura con tecnologie e materiali originari o uguali (il rivestimento dovrà essere in cotto in coppi); si prescrive pure il mantenimento delle eventuali decorazioni o modanature dell'esterno del sottotetto.

Per quegli edifici che hanno distanze dai confini, da altri edifici esistenti e da strade esistenti inferiori ai valori previsti dal vigente Regolamento Edilizio, e per la sola funzione di poter effettuare l'intervento qui esposto, si concede e si prescrive di osservare le distanze previste dal Codice Civile;

D2 b) l'incremento "una tantum", (in deroga a quanto previsto al punto q) delle precedenti prescrizioni) dell'area coperta nella misura massima del 10%, distribuita in modo che ciascun piano abitato riceva un incremento massimo al 10% della propria superficie lorda, ovvero l'incremento "una tantum" della superficie coperta nella misura minima di metri quadri 4 (quattro) per ogni piano; tale volume è destinabile a servizi igienici; si consente l'incremento volumetrico "una tantum" per gli edifici individuati nei dati di progetto (schede) nei limiti della volumetria prescritta. Deve essere costituito con un progetto unitario per l'intera Unità Edilizia, che ne metta in rilievo le connessioni strutturali e funzionali e che ne rispetti e ne salvaguardi i caratteri di insidenza in una zona protetta da vincolo ambientale.

Nei dati di progetto riportati nelle schede di ogni unità edilizia vengono indicati le sottoclassi: D2, D2a, D2b, D2ab

D3 - Ristrutturazione volumetrica.

Laddove nella disciplina delle zone A nonché nelle schede e nelle NTA del patrimonio edilizio storicizzato si legge ristrutturazione edilizia D3 deve leggersi ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4, comma 2, lettera d) della L.R.52/99 comprendente opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Per tale categoria d'intervento è previsto il mantenimento :

- a) dell'allineamento orizzontale e verticale sui fronti stradali;
- b) del volume esistente calcolato con esclusione delle parti da demolire;
- c) del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde) e della tecnologia tradizionale della copertura (in coppi e embrici di cotto);
- d) 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;
- e) della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada che su altri spazi aperti esistenti o da recuperare mediante la demolizione delle parti incongrue dell'unità edilizia) :è ammessa la riapertura di eventuali forature preesistenti e successivamente tamponate, facenti parte della partitura organicamente, e ben individuabili;
- f) 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).

Si rende possibile :

- g. Ai soli fini dell'adeguamento sismico dei fabbricati, l'inserimento di un cordolo strutturale rialzando conseguentemente di tale spessore l'imposta della gronda;
- h. 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, ottenuto il parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale, l'aumento delle unità immobiliari nel rispetto dei parametri contenuti nel DM 5.7.1975;
- i. La demolizione e fedele ricostruzione nel rispetto dell'ingombro planivolumetrico preesistente;
- j. L'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature, ecc.) che non abbiano un particolare pregio e che non siano costituiti da elementi d'interesse architettonico (come colonne, architravi, archi, volte, solai in legno e in cotto, ecc.);
- k. L'ampliamento, lo spostamento o l'apertura (in deroga condizionata a quanto "prescrizione e") 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 devono essere tali da razionalizzare e rendere conforme alle necessità di salvaguardia ambientale. Si rende inoltre possibile la realizzazione di nuove aperture, solo con la finalità di un miglioramento architettonico e formale dei prospetti, coerentemente alla finalità edilizia;
- l. L'incremento volumetrico "una tantum" per gli edifici individuati nei dati di progetto (schede) nei limiti della volumetria prescritta;
- m. Lo spostamento e la costruzione, all'interno delle unità immobiliari (appartamenti, negozi, ecc.) e con l'esclusione degli spazi condominiali e di uso collettivo, di tramezzature non strutturali e di servizi igienici anche ad areazione forzata, al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno;

- n. Il ricavare nuovi ed ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani seminterrati annessi alle U.I. attualmente non abitabili) e vani tecnici, sempre che risultino in conformità con le norme presenti, nonché con le norme del Regolamento Edilizio e Igienico.

Si impone :

- o. La demolizione delle parti di Unità Edilizia incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili. In deroga alla norma che prescrive il mantenimento del volume esistente calcolato con l'esclusione delle parti da demolire, si consente il recupero di tale volume (anche per usi diversi), quando questo sia stato costruito provatamente almeno 10 (dieci) anni prima dell'entrata in vigore della presente norma, sia costruito con strutture simili o adeguate a quella dell'Unità Edilizia (muratura, cemento armato, ferro, ecc.) aderisca a questa fisicamente e funzionalmente e si possa provarne l'uso (per il periodo sopra scritto) come servizio igienico: sarà motivo condizionante per l'accettazione di tale deroga da parte della commissione prevista dal seguente art.17 il recupero di tale volume attraverso un progetto che risponda le necessità di salvaguardia ambientale proprie della zona.

Si fa divieto:

- p. di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filofalda;
- q. di ogni occupazione o copertura ulteriore di superfici scoperte anche con opere provvisorie;
- r. di qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati (anche ai fini della deroga prevista dal precedente punto "o").

Per tale categoria si rendono inoltre possibili con le modalità previste dal l'ultimo comma del presente paragrafo gli ulteriori interventi :

- a) l'adeguamento dell'altezza interna dei vani mediante la riduzione di spessore dei solai ed il loro spostamento, 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, e non si modifichi l'altezza di gronda;
- b) lo spostamento dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, purché non siano di particolare pregio architettonico e resti fermo il sistema d'accesso dall'esterno, originario, nonché la modifica dell'assetto distributivo ed organizzativo interno;
- c) 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.

Nei dati di progetto riportati nelle schede di ogni unità edilizia vengono indicati le sottoclassi: D3, D3a, D3b, D3c, D3ab, D3bc, D3ac, D3abc

Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con un altro diverso, mediante un'insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In particolare sono considerate opere di ristrutturazione urbanistica E1 - Ristrutturazione Planovolumetrica. quelli che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici. Questa categoria d'intervento comprende tutti gli edifici privi di qualsiasi valore monumentale, storico - architettonico, ambientale, e cioè fabbricati di recente costruzione, edifici interamente ricostruiti, ovvero tutti quegli immobili, pur storicizzati, che non costituiscono elemento essenziale del tessuto dell'insediamento antico e per i quali si prescrive comunque il mantenimento delle principali strutture portanti verticali.

Per tale categoria d'intervento sono previste le seguenti prescrizioni articolate in due sottocategorie:

- a. E' consentita la demolizione parziale o totale delle strutture esistenti e la conseguente ricostruzione nei limiti del volume esistente; l'altezza massima dei volumi di progetto (linea di colmo della copertura) non dovrà superare la massima esistente e similmente non si dovrà superare la massima altezza di gronda esistente nei prospetti sulle vie e spazi pubblici. Per gli edifici un'altezza esistente inferiore a 8 (otto) metri è consentito raggiungere tale altezza in sede di ricostruzione, mentre per gli edifici superiori agli 11 (undici) metri il progetto di ricostruzione dovrà assumere tale quota come altezza massima; tutto ciò fermo restando il limite massimo del volume e della superficie coperta preesistente.

I volumi eventualmente esistenti sotto la quota stradale (tecnici e non) potranno essere mantenuti o ampliati fino a raggiungere una quota non eccedente il 50% della superficie utile totale; in ogni caso dovranno essere totalmente interrati. Le finiture esterne dell'edificio (manto di copertura del tetto, mensole di gronda, intonaco, infissi) dovranno essere realizzate con tecniche e materiali tradizionali del tessuto edilizio storicizzato.

- b. Si consente la demolizione parziale o totale delle strutture interne esistenti e la conseguente ricostruzione nei limiti dell'esistente volume; l'altezza massima dei volumi di progetto (linea di colmo della copertura) non dovrà superare la massima esistente e similmente non si dovrà superare la massima altezza di gronda esistente nei prospetti sulle vie e spazi pubblici. Si consente l'accorpamento di due o più unità edilizie e la conseguente ristrutturazione dell'intero aspetto distributivo, quando ciò sia richiesto della necessità di adeguare le capacità funzionali ed abitative degli edifici esistenti alle attuali esigenze residenziali. Si prescrive il mantenimento delle strutture murarie perimetrali ed in linea di massima il disegno di partitura delle facciate; sono consentiti spostamenti delle aperture esistenti, o realizzazione di nuove aperture o chiusura di aperture esistenti quando ciò contribuisca a migliorare l'assetto distributivo interno, nonché l'aspetto e le proporzioni della facciata stessa. Nei fabbricati privi di cantine ed altri spazi tecnici interrati è ammessa la costituzione di tali spazi fino ad un massimo del 50% della superficie utile totale. Non è ammesso alcun incremento dell'area precedentemente coperta, nonché l'immissione di elementi aggettanti, pilastrati o a sbalzo. Le finiture esterne dell'edificio (manto di copertura del tetto, mensole di gronda, intonaco, infissi) dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali del tessuto edilizio storicizzato.

Nei dati di progetto riportati nelle schede di ogni unità edilizia vengono indicati le sottoclassi: E1a, E1b, E1ab

Art. 9

Per gli edifici esistenti, non ricompresi nelle zone A del PRG vigente, sui quali il PRG vigente ammette interventi di manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, le definizioni di tali interventi sono quelle di cui all'art.4 della legge regionale 52/99.