

# COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

## PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI DI: SOIANELLA SOIANA LA CHIANTINA CASANOVA

(L.R.T. 1/05 – L. 457/78)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NOVEMBRE 2012

Con aggiornamento a seguito delle osservazioni al Piano Attuativo  
Adottato del. C.c. n. 6 del 14-3-2013

Progettista: Arch. Franco Panicucci



## INDICE

### TITOLO I

#### FINALITA' E DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 1)	Delimitazione dell' area di intervento	pag. 1
Art. 2)	Finalità del Piano	pag. 1
Art. 3)	Documenti costituenti il Piano	pag. 1
Art. 4)	Disciplina del Piano	Pag. 2
Art. 5)	Unità minima di intervento	Pag. 3
Art. 6)	Attuazione degli interventi	Pag. 3

### TITOLO II

#### CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 7)	Clasificazione degli edifici e classificazione in base al loro valore storico-ambientale	Pag. 4
Art. 8)	Definizione degli interventi	Pag. 5
Art. 9)	Manutenzione ordinaria – Edilizia libera	Pag. 5
Art. 10)	Manutenzione straordinaria	Pag. 6
Art. 11)	Restauro e risanamento conservativo	Pag. 6
Art. 12)	Ristrutturazione edilizia "Re1"	Pag. 8
Art. 13)	Risrtutturazione edilizia "Re2"	Pag. 8
Art. 14)	Ristrutturazione edilizia "Re3"	Pag. 9
Art. 15)	Ristrutturazione edilizia "Re4"	Pag. 9
Art. 16)	Ristrutturazione urbanistica "RU"	Pag. 10
Art. 17)	Sostituzione edilizia "Se"	Pag.10
Art. 18)	Demolizione senza ricostruzione "d"	Pag. 11
Art. 19)	Demolizione degli elementi superfetativi sui fronti tergalii con possibilità di ampliamento "da	Pag. 11
Art. 20)	Demolizione o rimozione degli annessi negli orti, ecc. e loro ricostruzione	Pag. 12

### TITOLO III

#### DESTINAZIONI D' USO E INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

Art. 21)	Destinazioni d' uso degli edifici	Pag. 12
Art. 22)	Destinazioni d' uso delle aree scoperte	Pag. 12
Art. 23)	Zone "SG" con schemi progettuali guida	Pag. 13
Art. 24)	Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico	Pag. 15

### TITOLO IV

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 25)	Modalità di presentazione dei progetti e relativa documentazione	Pag. 15
----------	--	---------

## **TITOLO V**

### **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE E AI MATERIALI DA IMPIEGARE**

Art. 26)	Rinnovo delle parti strutturali	Pag. 16
Art. 27)	Adeguamento e installazione di impianti tecnologici ed igienico-sanitari	Pag. 17
Art. 28)	Finiture e relativi materiali	Pag. 17

## **TITOLO VI**

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Art. 29)	Vincolo di facciata	Pag. 19
Art. 30)	Altezza minima interna dei vani abitabili	Pag. 19
Art. 31)	Sistemazione dei fronti tergali	Pag. 19
Art. 32)	Sistemazione dei fronti tergali con ampliamento	Pag. 20
Art. 33)	Ampliamento volumetrico attraverso sopraelevazione	Pag. 20
Art. 34)	Abitabilità dei sottotetti	Pag. 20
Art. 35)	Recupero di piani terra	Pag. 21
Art. 36)	Recupero delle cantine e dei locali interrati in genere	Pag. 21
Art. 37)	Superamento delle barriere architettoniche	Pag. 22
Art. 38)	Areazione degli alloggi	Pag. 22
Art. 39)	Insegne, marchi e targhe	Pag. 22
Art. 40)	Tettoie, pensiline e tende aggettanti	Pag. 23
Art. 41)	Antenne e impianti di condizionamento	Pag. 23
Art. 42)	Arredo urbano	Pag. 23

## **TITOLO VII**

### **EVIDENZE DEMOETNOANTROPOLOGICHE**

Art. 43)	Presenza di evidenze demoetnoantropologiche nei centri storici	Pag. 23
----------	--	---------

## **TITOLO I**

### **FINALITA' E DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **ART. 1) Delimitazione dell'area di intervento**

I piani di recupero interessano le aree dei centri storici di: Soianella, Soiana, La Chientina e Casanova, corrispondenti ai comparti urbani perimetrati con simbologia a tratto e punto nelle tavole di progetto allegate.

Tali zone, per i loro caratteri storici, architettonici e ambientali, sono assimilate nel P.R.G.C. alle zone omogenee A del D.M. 1444/1968, soggette dal Regolamento Urbanistico a Piano Particolareggiato esecutivo.

#### **ART. 2) Finalità del Piano**

Il Piano di Recupero è redatto secondo le modalità dell'art. 73 della L.R. 1/05 e successive modifiche e integrazioni e della L. 457 del 5/8/1978.

Il presente Piano definisce per gli edifici e le aree individuate dal Piano stesso le classi, i tipi di intervento e le prescrizioni esecutive consentite e /o imposte secondo la L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni nonché tutti gli altri criteri d'intervento richiesti (schemi progettuali guida, sistemazione dei fronti tergalì, ecc.) per il controllo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

#### **ART. 3) Documenti costituenti il Piano**

I piani di recupero si compongono di elaborati grafici, volti a specificare i caratteri del quadro conoscitivo e quelli di progetto, e di documenti dattiloscritti quali la Relazione e suoi allegati e le Norme Tecniche di Attuazione .

##### **1) Piano di Recupero di La Chientina:**

Tav. n.1 – Inquadramento generale;

Tav. n.2 - Inquadramento generale;

Tav. n.3 - Caratteri di storicità e tipologie edilizie;

Tav. n.4 - Pianta delle coperture e reti tecnologiche;

Tav. n.5 - Destinazione d'uso delle aree scoperte e degli edifici al piano terra;

Tav. n.6- Classificazione degli edifici in base al loro valore storico e prescrizioni di intervento - superfetazioni e numerazione schede;

Tav. n.7 – Piano particellare degli espropri;

Tav. n.8 - sviluppo schemi progettuali guida “SG”;

Tav. n.9 - Proposta di sistemazione dei fronti;

##### **2) Piano di Recupero di Soianella:**

Tav. n.1 – Inquadramento generale;

Tav. n.2 - Inquadramento generale;

Tav. n.3 - Caratteri di storicità e tipologie edilizie;

Tav. n.4 - Pianta delle coperture e reti tecnologiche;

Tav. n.5 - Destinazione d'uso delle aree scoperte e degli edifici al piano terra;

Tav. n.6- Classificazione degli edifici in base al loro valore storico e prescrizioni di intervento - superfetazioni e numerazione schede;

Tav. n. 7 – Piano particellare degli espropri;

### **3) Piano di Recupero di Soiana:**

Tav. n.1 – Inquadramento generale;

Tav. n.2 - Inquadramento generale;

Tav. n.3 - Caratteri di storicità e tipologie edilizie;

Tav. n.4 - Pianta delle coperture e reti tecnologiche;

Tav. n.5 - Destinazione d'uso delle aree scoperte e degli edifici al piano terra;

Tav. n.6- Classificazione degli edifici in base al loro valore storico e prescrizioni di intervento - superfetazioni e numerazione schede;

Tav. n.7 – Piano particellare degli espropri;

Tav. n.8 - sviluppo schemi progettuali guida “SG”;

Tav. n.9 - Proposta di sistemazione dei fronti;

### **4) Piano di Recupero di Casanova:**

Tav. n.1 – Inquadramento generale;

Tav. n.2 - Caratteri di storicità e tipologie edilizie;

Tav. n.3 - Pianta delle coperture e reti tecnologiche;

Tav. n.4 - Destinazione d'uso delle aree scoperte e degli edifici al piano terra;

Tav. n.5- Classificazione degli edifici in base al loro valore storico e prescrizioni di intervento - superfetazioni e numerazione schede;

Tav. n. 6 – Piano particellare degli espropri;

### **Tavole integrative per i quattro centri storici:**

Tav. n. 1 – Abaco componenti l'arredo urbano;

Tav. n. 2 – Abaco per la sistemazione dei fronti;

Tav. n. 3 - studio di fattibilità – rete di collettamento fognario e relativo sistema di depurazione nelle frazioni di Soiana, Soianella e La Chientina;

Tav. n. 4 – Barriere architettoniche.

- **Censimento delle evidenze demoetnoantropologiche dei centri storici con allegati.**
- **Schedatura degli Edifici.**

### **ART. 4) Disciplina del piano**

Ogni tipo di intervento sui suoli, sugli edifici o loro parti posti all'interno del perimetro del Piano di Recupero deve uniformarsi a quanto prescritto nelle presenti Norme e nelle tavole di Piano e alle disposizioni contenute nella Relazione di Fattibilità delle indagini geologiche in merito alla pericolosità geologica ed idraulica del territorio.

La tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico e prescrizioni di intervento" indica per ogni edificio e sua area di pertinenza gli interventi ammissibili.

La tavola "Schemi Progettuali Guida", individua le sistemazioni dei prospetti tergalì e gli schemi planivolumetrici per gli edifici soggetti ad ampliamento allegati alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, che costituiscono riferimento indispensabile per la elaborazione dei progetti definitivi ed esecutivi.

#### **ART. 5) Unità minima d'intervento**

Per ogni edificio esistente o complesso di edifici ricompresi all'interno del perimetro del Piano di Recupero, gli interventi ammissibili, secondo le disposizioni contenute nelle presenti Norme, saranno consentiti solo previa considerazione dell'intera unità funzionale riconosciuta come Unità Minima d'Intervento.

Per gli interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione e di Ristrutturazione Edilizia riferita agli edifici di tipo "V" e "MV1", l'Unità Minima d' Intervento è costituita dalla singola Unità Immobiliare.

Per Unità Immobiliare si intende l'articolazione interna alla unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.

Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia "Re3", "Re4", "Se" e di Ristrutturazione Urbanistica "RU", nonché per gli interventi ove previsto sui soli prospetti tergalì la costruzione di un corpo di fabbrica in aggiunta e coerente all' edificio originario l'Unità Minima d'Intervento è costituita dall'intera Unità Edilizia.

Per 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 vari aspetti: distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.

Gli interventi di sistemazione delle aree interessate da schemi progettuali guida "SG" devono obbligatoriamente interessare l'Unità Minima di Intervento che è costituita dall'intero comparto e individuata nelle tavole con apposita perimetrazione.

#### **ART. 6) Attuazione degli interventi**

Tutti gli interventi disciplinati dai presenti P.d.R., eccetto che per gli interventi di Manutenzione Ordinaria non recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili di edifici di tipo "MV1", "MV2", e "N", per i quali è richiesta semplice comunicazione, sono soggetti a permesso di costruire o sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), in quanto nelle Norme Tecniche di Attuazione sono contenute precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive a disciplina degli interventi.

In particolare sono subordinati al permesso di costruire:

- tutti gli interventi riguardanti progetti unitari delle zone "SG";
- le opere e gli interventi su tutti gli immobili che comportino modifiche della sagoma, ampliamenti e/o demolizioni di fabbricati o porzioni di essi;

Tutti gli altri interventi non contemplati nei casi di cui sopra sono subordinati a (S.C.I.A.) o a (C.I.A.L.).

Le opere realizzate su edifici aventi particolari motivi di carattere storico culturale, architettonico ed estetico, classificati di valore "RV", dovranno, preventivamente la presentazione delle istanze comunali ottenere il nulla osta della competente Soprintendenza ai monumenti di Pisa.

Ai sensi dell'art. 79, comma 4 lett. D della L.R. N. 1/05 e succ. modificazioni e integrazioni, le opere realizzate su edifici aventi particolari motivi di carattere storico culturale, architettonico ed estetico, classificati di valore "V" e per gli interventi su tutti gli immobili ricadenti nella zona "A" di cui ai presenti Piani di Recupero che comportino modifiche della sagoma, modifiche sostanziali dei prospetti o della destinazioni d'uso, occorre ottenere il Preventivo Parere comunale.

Detto parere è specificatamente richiesto anche nel caso di trasformazione delle coperture a tetto di annessi addossati sui prospetti tergalì di fabbricati principali, in terrazze al fine di utilizzare la

superficie piana o resa piana quale spazio esterno dell'attigua unità se di tipo abitativo. L'intervento non deve comportare alterazioni dello stato dei luoghi e fatti salvi i diritti di terzi.

## **TITOLO II**

### **CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 7) Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale.**

Gli edifici esistenti nel Centro storico sono classificati nel modo seguente:

a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale:

sono quegli edifici classificati "RV" e corrispondenti a manufatti edilizi notificati di interesse storico o artistico di cui al Dlgs n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche e integrazioni, ed altri ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale ed ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

b) edifici di valore architettonico e ambientale:

sono quegli edifici classificati "V" e corrispondenti a manufatti edilizi storicamente consolidati del tipo a palazzo, a schiera, villa ecc., risultanti di valore architettonico, ambientale e contestuale, che non presentano significative alterazioni degli elementi costruttivi e decorativi e che per caratteristiche tipologiche e/o architettoniche concorrono alla formazione del tessuto edilizio unitario del centro storico.

c) edifici di minor valore storico ed ambientale:

sono quegli edifici classificati "MV" e corrispondenti a manufatti edilizi di minor valore architettonico, tipologico e contestuale, edifici che se pur di impianto storico e che concorrono anch'essi alla formazione del tessuto edilizio unitario del centro storico, presentano minor valore della facciata con alterazioni più o meno rilevanti sia della tipologia che dei fronti, nonché aggiunte superfetative incongrue;

essi si suddividono in edifici classificati "MV1" e "MV2" in funzione del grado di alterazione; gli edifici del tipo "MV2" presentano alterazioni più incisive rispetto ai primi, riscontrabili o nella tipologia alterata e non più riconducibile ad un tipo codificato, o nei prospetti risultanti trasformati, o dalla presenza di incidenti ed invasivi elementi superfetativi.

d) edifici di valore architettonico ed ambientale nullo:

corrispondono ad edifici di più recente formazione classificati "N", estranei ai caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

e) edifici ad uso di annesso di valore architettonico-ambientale minore:

corrispondono a edifici ad uso di annesso agricolo consolidati, utilizzati prevalentemente per il ricovero di attrezzature e materiali per la lavorazione di orti finalizzati all'autoconsumo, che se pur di minor valore architettonico-ambientale, costituiscono parte integrante del tessuto edilizio del centro storico.

f) edifici, o parti di essi, architettonicamente e ambientalmente incongrui:

corrispondono agli edifici o parti di essi, o superfetazioni, di più recente formazione, in contrasto con i caratteri architettonici, tipologici, aggregativi del centro storico.

#### **ART. 8) Definizione degli interventi**

Gli interventi sugli edifici esistenti, desunti dalla L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, rispettivamente appropriati alla suindicata classificazione degli edifici, debbono essere progettati ed eseguiti secondo le norme di seguito descritte, tenendo presenti le prescrizioni vincolanti delle schede normative di ogni singolo edificio. Le categorie d'intervento sono:

- Manutenzione ordinaria —Edilizia libera;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo "R";
- Ristrutturazione edilizia "Re1" per edifici di tipo "V";
- Ristrutturazione edilizia "Re2" per edifici di tipo "MV1";
- Ristrutturazione edilizia "Re3" per edifici di tipo "MV2";
- Ristrutturazione edilizia "Re4";
- Ristrutturazione urbanistica "RU";
- Sostituzione edilizia "Se";
- Demolizione "d";
- Demolizione "da";
- Demolizione "db".

Tutte le opere di cui ai suindicati interventi dovranno essere eseguite secondo le modalità di cui al titolo V "Prescrizioni relative alle tecniche costruttive e ai materiali da impiegare" e al titolo VI "Prescrizioni Generali" delle presenti norme. In ogni caso, per tali interventi, devono essere sempre usate tecniche e materiali tradizionali.

#### **ART. 9) Manutenzione ordinaria – Edilizia libera**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli esclusivamente rivolti alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, tali interventi non possono comportare modifiche ed alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Possono considerarsi interventi di manutenzione ordinaria:

- Rifacimento parziale di pavimenti interni ed esterni se con stessi materiali;
- Rinnovamento degli impianti igienico sanitari con semplice sostituzione di rivestimenti e apparecchi sanitari;
- Ripulitura della facciata con ripresa di intonaci e della coloritura se nella tinta e nel tono originario;
- Ripulitura del manto di copertura con parziale sostituzione, se con uguale materiale;
- Interventi inerenti la manutenzione di impianti tecnologici esistenti: solari, termici, di condizionamento, nonché quelli esistenti e riguardanti le energie rinnovabili tendenti alla conservazione e al risparmio energetico.

E' altresì considerato intervento di edilizia libera, previo parere preventivo comunale per i soli aspetti estetici e di ubicazione, l'installazione di nuovi impianti solari, solari termici e fotovoltaici purchè di potenzialità non superiore a quanto consentito dalle norme di riferimento in materia e volti alla salvaguardia degli aspetti estetici e architettonici degli immobili e delle loro aree di pertinenza.

#### **ART.10) Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e 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 sostanziali alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, nè l'introduzione di nuovi orizzontamenti, nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Per gli edifici di tipo "RV" e "V" l'intervento di manutenzione straordinaria deve comunque rispettare le limitazioni fissate dagli interventi di Restauro conservativo "R" e Ristrutturazione edilizia "Re1" per gli edifici di tipo "V".

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati nel rispetto della L. 02.02.1974 n. 64 e relative norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate con D.M. 16.01.1996 e successive modificazioni e integrazioni.

Possono considerarsi interventi di manutenzione straordinaria:

- Rinnovo e sostituzione di parti strutturali degli edifici;
- Rifacimento degli infissi esterni con sagoma e partitura originaria;
- Rifacimento di intonaci esterni e coloritura;
- Rifacimento della sistemazione esterna con la conservazione ed il ripristino degli elementi tradizionali;
- Rifacimento di pavimenti interni ed esterni;
- Rifacimento del manto di copertura;
- Installazione di materiali di isolamento nei locali di soffitta, o sottotegola;
- Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento, di ascensore, o sollevamento idrico;
- Installazione di impianti igienico sanitari nell'ambito della volumetria esistente;
- Consolidamento della struttura di fondazione ed elevazione;
- Realizzazione di aperture e chiusure interne che non modificano lo schema distributivo;
- Costruzione di vespai e scannafossi;
- Interventi inerenti la manutenzione di impianti tecnologici esistenti: solari, termici, di condizionamento, nonché quelli esistenti e riguardanti le energie rinnovabili tendenti alla conservazione e al risparmio energetico.

E' altresì considerato intervento di manutenzione straordinaria, previo parere preventivo comunale per i

solli aspetti estetici e di ubicazione, l'installazione di nuovi impianti solari, solari termici e fotovoltaici purchè di potenzialità non superiore a quanto consentito dalle norme di riferimento in materia e volti alla salvaguardia degli aspetti estetici e architettonici degli immobili e delle loro aree di pertinenza.

#### **ART.11) Restauro e risanamento conservativo "R"**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo si applicano agli edifici classificati di Rilevante Valore architettonico e ambientale (RV).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono 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 costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici eseguiti mutando gli elementi tipologici e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici stessi, ancorchè recenti.

L'intervento di restauro comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici, o delle parti, alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il risanamento conservativo è finalizzato a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Esso comporta anche la individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Il restauro e il risanamento conservativo comprendono in particolare:

- Ricostruzione filologica delle parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- Conservazione o la ricostituzione, ove alterato ma reversibile, dell'impianto distributivo originario;
- Opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, alle pitture murali, ai manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, ecc., agli infissi di pregio e agli elementi di distribuzione verticali;
- Ricomposizione delle facciate che hanno subito trasformazioni incoerenti del sistema delle aperture e dell'apparato decorativo.
- Modifiche allo schema distributivo interno alle unità che non implicino alterazioni delle parti di maggior interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;
- Interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza irreversibilmente alterate rispetto all'impianto originario.

*Prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- demolizione degli elementi superflui esistenti.

Tali opere non possono comportare alterazioni del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano, ad esso connessi.

#### **ART.12) Ristrutturazione edilizia "Re1" per edifici di tipo "V"**

Si applica agli edifici classificati di valore architettonico ed ambientale di tipo "V".

Gli interventi comprendono: opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con possibilità di frazionamenti e accorpamenti per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio che non ne sconvolgano l'impianto distributivo, senza alterazione dei volumi e superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Gli interventi ammessi comprendono inoltre l'introduzione nelle U.I. abitative esistenti di un servizio igienico e di cucina purchè in vano proprio e all'interno del volume esistente, con possibilità, di aperture di vani porta nelle sole strutture verticali anche portanti interne al solo fine di consentire l'accesso a detti servizi ed ai vani in genere.

Sono comprese inoltre limitate modifiche del sistema delle finestrate esistenti dei soli prospetti tergalì o comunque secondari, motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, inserimento di scale loggiate e ascensori esterni per una migliore funzionalità degli immobili, purchè compatibili con la classificazione degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo ed architettonico dei prospetti interessati.

*Prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- demolizione degli elementi superfetativi esistenti;
- mantenimento o rifacimento del corpo scala nella posizione e nella forma originaria;
- mantenimento e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e delle facciate.
- mantenimento e/o ripristino delle volte e dei solai in legno in vista se esistenti o occultati.

#### **ART.13) Ristrutturazione edilizia "Re2" per edifici di tipo "MV1"**

Si applica agli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale di tipo MV1.

Oltre agli interventi di Ristrutturazione edilizia per gli edifici di tipo "V", comprendono: opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti e accorpamenti, da realizzare con opere di semplici tramezzature e/o con modifiche non sostanziali agli elementi verticali anche strutturali, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici.

Comprende inoltre limitate modifiche del sistema delle finestrate, motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purchè compatibili con la classificazione degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo ed architettonico dei prospetti interessati.

Sono inoltre ammesse le seguenti opere:

- la demolizione e la ricostruzione del sistema di scale interne o esterne se non di interesse architettonico, utilizzando tipologie e materiali adeguati al complesso edilizio;
- il rifacimento dei solai senza modificare la posizione originaria.

Per gli edifici di tipo "MV1", è consentito il recupero, ai soli fini abitativi e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, dell'ultimo piano sottotetto nel rispetto delle condizioni minime di abitabilità, delle prescrizioni, parametri e requisiti minimi anche in termini di superficie, altezza ed illuminazione di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Per gli edifici di tipo "MV1", è consentito il recupero dei Piani Terra con le destinazioni compatibili di cui all'art.19 delle presenti norme, esclusivamente quando si raggiunga condizioni minime di abitabilità e nel rispetto delle prescrizioni, parametri e requisiti minimi di altezza e di aerazione di cui all'art.32 delle presenti norme.

*prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- demolizione degli elementi superfetativi esistenti;
- mantenimento e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e delle facciate.
- ripristino e/o rifacimento delle volte e dei solai in legno in vista se esistenti o occultati.

#### **ART.14) Ristrutturazione edilizia "Re3" per edifici di tipo "MV2"**

Si applica agli edifici di minor valore architettonico ambientale di tipo "MV2".

Oltre agli interventi di Ristrutturazione edilizia per gli edifici di tipo "V" e "MV1", comprendono : opere che comportino la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della superficie coperta lorda e della volumetria esistente eccettuate le diverse e particolari disposizioni contenute nelle presenti e nelle schede normative.

Gli interventi devono garantire la conservazione degli elementi compositivi e di finitura di pregio, sia delle facciate che degli interni; in ogni caso è fatto divieto di interessare con nuovi orizzontamenti -ancorchè arretrati- le aperture esistenti che si conservano o di progetto.

*Prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- demolizione degli elementi superfetativi esistenti;
- mantenimento e/o ripristino degli elementi tipici tradizionali della configurazione architettonica dei fronti, comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali esistenti.
- ripristino e/o ricostruzione delle volte e dei solai in legno in vista se esistenti o occultati;

#### **ART.15) Ristrutturazione edilizia "Re4"**

Si applica agli edifici classificati di valore architettonico nullo di tipo "N" secondo le indicazioni di intervento riportate nelle schede di indagine-normative.

La Ristrutturazione edilizia "Re4" comprende tutti gli interventi fino alla totale demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione nel rispetto dell'originario assetto planivolumetrico.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia "Re4" dovranno essere accompagnati da un progetto globale sull'intera unità edilizia.

A tal fine ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive di rete di approvvigionamento idrico, schema di smaltimento liquami, viabilità, accessi, illuminazione esterna, sistemazioni esterne che si intendono realizzare e tutti gli interventi da effettuare sul fondo di pertinenza.

*Prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- l'unità minima d'intervento da prendere in considerazione è rappresentata dall'intera unità edilizia;

- intervento diretto, pubblico e/o privato, da attuare in unico lotto con Autorizzazione edilizia contestualmente corredato da schema di convenzione;
- osservanza delle prescrizioni dettate dalla scheda normativa di ogni singolo edificio;
- gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura (intonaci, infissi, manti di copertura ecc.) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio storico dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento che determini disordine visivo.
- tutti gli interventi che comportano la costituzione di nuovi alloggi a carattere residenziale, dovranno prevedere un rapporto illuminotecnico e di areazione per ogni singolo ambiente non inferiore ad 1/8 della superficie di calpestio del locale di abitazione.

#### **ART.16) Ristrutturazione urbanistica "RU"**

Si applica agli edifici classificati di valore architettonico nullo di tipo "N" secondo le indicazioni di intervento riportate nelle schede di indagine-normative.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica "RU" sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica dell'assetto degli edifici, degli isolati, della rete stradale, e si applica quando è necessario dotarsi delle mancanti opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto prescritto in termini di parametri urbanistici dalla presente norma.

Per ristrutturazione urbanistica si intendono le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica del singolo edificio attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione di fabbricati anche con spostamenti nell'ambito del resede di pertinenza nel rispetto della superficie utile esistente, delle distanze minime dai fabbricati non inferiore a 10 ml., dai confini e dalle strade non inferiore a 5 ml. L'altezza massima consentita potrà essere fino a quella esistente oppure due piani fuori terra riferita ai fronti principali e comunque non potrà superare l'altezza degli edifici adiacenti più alti; tutto ciò nella logica di ricontestualizzazione morfologica, architettonica e ambientale, avendo cura di prevedere la ricostruzione degli edifici al fine di consentire, anche ad intervento finito, la lettura diacronica dell'insediamento storico.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica "RU" dovranno essere accompagnati da un progetto globale sull'intera unità edilizia.

A tal fine ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive di rete di approvvigionamento idrico, schema di smaltimento liquami, viabilità, accessi, illuminazione esterna, sistemazioni esterne che si intendono realizzare e tutti gli interventi da effettuare sul fondo di pertinenza.

#### **ART.17) Sostituzione edilizia "Se"**

Si applica agli edifici classificati di valore architettonico nullo di tipo "N" secondo le indicazioni di intervento riportate nelle schede di indagine-normative.

Gli interventi di Sostituzione edilizia "Se" sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

Per sostituzione edilizia si intendono le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica del singolo edificio attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione di fabbricati anche con spostamenti nell'ambito del resede di pertinenza nel rispetto della superficie utile esistente, delle distanze minime dai fabbricati non inferiore a 10 ml., dai confini e dalle strade non inferiore a 5 ml., salvo allineamenti preesistenti e con mantenimento della stessa altezza in gronda. L'altezza massima consentita potrà essere fino a quella esistente e comunque non potrà superare l'altezza degli edifici adiacenti più alti; tutto ciò nella logica di ricontestualizzazione morfologica, architettonica e ambientale, avendo cura di prevedere la ricostruzione degli edifici al fine di consentire, anche ad intervento finito, la lettura diacronica dell'insediamento storico.

Gli interventi di Sostituzione edilizia "Se" dovranno essere accompagnati da un progetto globale sull'intera unità edilizia.

A tal fine ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare e tutti gli interventi da effettuare sul fondo di pertinenza.

Prescrizioni, vincolanti l'intervento:

- l'unità minima d'intervento da prendere in considerazione è rappresentata dall'intera unità edilizia;
- intervento diretto, pubblico e/o privato, da attuare in unico lotto con Permesso di Costruire contestualmente corredato da schema di convenzione;
- osservanza delle prescrizioni dettate dalla scheda normativa di ogni singolo edificio;
- gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura (intonaci, infissi, manti di copertura ecc.) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento che determini disordine visivo.
- tutti gli interventi che comportano la costituzione di nuovi alloggi a carattere residenziale, dovranno prevedere un rapporto illuminotecnico e di areazione per ogni singolo ambiente non inferiore ad 1/8 della superficie di calpestio del locale di abitazione.

#### **ART.18) Demolizione senza ricostruzione "d"**

Si applica alle superfetazioni costituite sia da elementi incongrui di edifici esistenti che da quei manufatti di carattere precario (tettoie, box, baracche, ecc.) che risultano incongrue dal punto di vista architettonico e ambientale rispetto al tessuto edilizio del centro storico ed è finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico dell'edificio originario ed al risanamento delle aree annesse.

*Prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- la demolizione o rimozione di tutte le superfetazioni deve essere attuata contestualmente al primo intervento soggetto ad Autorizzazione edilizia;
- ripristino dei luoghi a seguito della demolizione.

**ART.19) Demolizione o trasformazione degli elementi superfetativi sui fronti tergalì con possibilità di ampliamento "da"**

Si applica agli edifici quando sui prospetti tergalì siano presenti aggiunte disarmoniche e superfetazioni incongrue rispetto all' organismo originario, per i quali è ammessa, al fine di realizzare un organismo architettonicamente omogeneo e coerente con l'edificio esistente, la costruzione, sui soli prospetti tergalì, di un corpo di fabbrica in ampliamento all' edificio originario da realizzare in un volume unico da terra a tetto con profondità massima in allineamento alla "linea del fronte di ricostruzione" indicata nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento \_ Superfetazioni e numerazione schede".

*Prescrizioni vincolanti l'intervento:*

- la costruzione in ampliamento dovrà uniformarsi alle caratteristiche formali e architettoniche del tessuto edilizio esistente, secondo le modalità di cui al Titolo V e VI del presente Piano;
- la demolizione delle superfetazioni esistenti sugli edifici, indipendentemente dalla richiesta di ampliamento sul fronte tergalì, deve essere attuata contestualmente al primo intervento soggetto ad Autorizzazione edilizia riguardante modifiche dei prospetti tergalì;
- sistemazione dei luoghi a seguito della demolizione o dell'avvenuta ricostruzione.

**ART. 20) Demolizione o rimozione degli annessi negli orti, giardini, pertinenze e loro ricostruzione "db"**

Tale intervento prevede la demolizione o rimozione delle superfetazioni costituite da annessi in orti, giardini e aree pertinenziali, con possibilità, se legittimamente assentite, di ricostruzione solo in forma accorpata per proprietà confinanti, per una superficie coperta non superiore a 8 mq. per proprietà ad un solo piano fuori terra .

Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali, muratura in pietra o mattoni facciavista oppure intonacate, copertura a due falde con manto in coppi e tegole toscane e sporti in legno a doghe .

**TITOLO III**

**DESTINAZIONI D'USO E INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE**

**ART. 21) Destinazioni d'uso degli edifici**

Le destinazioni d'uso degli edifici ammesse nella zona interessata dal P.d.R sono:

- residenziale, con esclusione dei piani interrati e seminterrati;
- attività artigianali di servizio, purchè non rumorose o inquinanti e limitatamente ai piani terra;
- attività commerciali al minuto (negozi) nei limiti consentiti a quanto prescritto dal Piano del Commercio e limitatamente ai piani terra;
- uffici, limitatamente ai piani terra e primo;
- attività di carattere sociale, ricreativo e culturale;
- attività di ristoro;
- attività direzionali e per attrezzature pubbliche.

Si precisa che per piano terra di un edificio si intende qualsiasi livello a cui si accede da strade o piazze pubbliche.

Sono fatte salve le diverse destinazioni stabilite per le zone "SG" .

**ART.22) Destinazioni d'uso delle Aree scoperte**

La tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizione di intervento" ed il presente articolo individuano le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sulle aree scoperte ad uso privato e pubblico;

a) verde privato e spazi aperti di uso privato

Le tavole di progetto provvedono ad individuare le aree a verde privato e gli spazi aperti di uso privato per i quali, fatti salvi gli interventi di "RU", è vietata qualsiasi nuova edificazione, comprese le tettoie anche se a carattere provvisorio.

Per gli spazi aperti di uso privato è consentito:

- il rifacimento delle sistemazioni esterne originarie, conservando e ripristinando per quanto possibile gli elementi d'arredo tipici tradizionali locali esistenti e nel rispetto delle forme e delle dimensioni originarie;

- l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva degli spazi, i cui elementi sia di arredo funzionale che di decoro come vialini pedonali, muretti, limitate strutture pergolate, corpi illuminanti ecc. devono integrarsi alle forme tradizionali esistenti ed essere realizzati con materiali tradizionali locali;

- la messa a dimora di nuove alberature ed arbusti tradizionali e si prescrive il mantenimento delle alberature esistenti di alto fusto.

Le strutture pergolate ammesse dovranno essere costruite esclusivamente con materiali tradizionali; mattoni facciavista (per i soli piedritti), oppure in ferro e legno al naturale con forme e dimensioni che si integrino al contesto e all'ambiente circostante.

I vialini pedonali e le pavimentazioni esterne in genere, dovranno essere poggiate su sottofondo non cementizio che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

b) Verde, spazi aperti e parcheggi di uso pubblico

Le tavole di progetto provvedono ad individuare le aree e gli spazi liberi con destinazione pubblica. In queste aree sono preservate e curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendessero necessarie.

Le aree a verde e/o spazi aperti pubblici individuate dal Piano, mantengono inalterata la loro destinazione d'uso ed è fatto espresso divieto di operare frazionamenti.

Fatte salve le indicazioni e prescrizioni specifiche delle zone "SG" di cui al successivo articolo, per gli spazi aperti, strade, verde, parcheggi ecc. di uso pubblico è consentito:

- il rifacimento delle sistemazioni esterne, conservando e ripristinando per quanto possibile gli elementi d'arredo tipici tradizionali locali esistenti, nel rispetto delle forme e delle dimensioni originarie.

- l'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva degli spazi, i cui elementi costitutivi del paesaggio urbano sia di arredo funzionale che di decoro come: le scalinate, i vialini pedonali, i muretti, i corpi illuminanti ecc., devono integrarsi alle forme e alle proporzioni dell'ambiente in cui vengono inserite ed essere realizzate con materiali tradizionali locali.

L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree.

**ART. 23) Zone "SG" con schemi progettuali guida**

Rappresentano le aree perimetrate ed individuate con la sigla SG nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento".

In tali aree, che presentano a volte situazioni di degrado con superfetazioni di ogni tipo, sono previsti interventi specifici di sistemazioni esterne e di arredo urbano atti alla riqualificazione e valorizzazione di ambienti non costruiti come piazze, slarghi, parcheggi e verde pubblico.

Gli schemi progettuali guida di queste aree, costituiscono riferimento per la elaborazione dei progetti definitivi ed esecutivi.

*Prescrizioni, vincolanti gli interventi, comuni a tutte le zone "SG":*

- unità minima d'intervento: l'intero comparto;
- lo schema progettuale guida "SG" si pone come soluzione planimetrica indicativa, mentre le prescrizioni di ogni singola area sono vincolanti;
- intervento pubblico e/o privato con progetto diretto da attuare in unico lotto; in caso di intervento privato subordinato al rilascio di Permesso di Costruire, in caso di intervento pubblico soggetto ad approvazione previo atto comunale ai sensi della regolamentazione nazionale.
- osservanza delle prescrizioni dettate dalla scheda normativa di ogni singolo edificio ricadente nella perimetrazione del comparto.

Per gli edifici esistenti e ricadenti all'interno di queste aree, in assenza di attuazione del progetto di sistemazione dell'intero comparto, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le zone SG con schemi progettuali guida che i piani di recupero individuano, sono:

SOIANA

#### **-SG.1 Sistemazione (POGGIO)**

Trattasi di un'area a nord-est del Centro Storico lungo via del Chianti e via di Castello interessata da un verde pubblico.

Attraverso una sistemazione degli attuali spazi con opere abbattimento delle barriere architettoniche, la creazione di un percorso di visita, l'installazione di arredo urbano la definizione del verde con la messa a dimora di nuove alberature e arbusti tipici tradizionali, si intende definire tale spazio per renderlo idoneo ad accogliere varie opportunità aggregative e di relazione.

- Destinazione d'uso: verde pubblico.

#### **-SG.2 Sistemazione a Piazza della zona antistante la chiesa**

Si tratta dell'area ad ovest del Centro Storico, posta all'ingresso dello stesso dirimpetto al sagrato della chiesa.

Per tale area, dove attualmente insiste un parcheggio, viene proposta una sistemazione a piazza pedonale con l'inserimento di alberature e pavimentazioni idonee..

- Destinazione d'uso: piazza.

LA CHIANTINA

#### **- SG.1 Riqualificazione edilizia e Realizzazione parcheggio sul retro di Via della Pace**

Si tratta di un comparto a progetto unitario a sud dell'abitato soggetto ad un intervento di sostituzione edilizia. Sul retro di tale intervento è prevista la realizzazione di un parcheggio che a seguito degli interventi sul lotto diverrà pubblico, con annesse opere di pavimentazione, arredo urbano e messa a dimora di alberature ed arbusti.

L'intervento di riqualificazione dell'area è attuabile secondo la specifica disciplina U.t.o.e. N. 15 La Chientina delle NTA del Regolamento Urbanistico.

- Destinazione d'uso: Residenziale e Parcheggio.

#### **- SG.2 Sistemazione attrezzatura pubblica posta in Via della Pace angolo Via Francesco Lemmi**

Trattasi di un'area posta a est del centro abitato. La sistemazione prevede il posizionamento di un tempietto alla Madonna e la sistemazione della pavimentazione e dell'arredo urbano della piazzetta.

- Destinazione d'uso: Attrezzatura Pubblica.

#### **- SG.3 Sistemazione verde pubblico attrezzato posto in Via della Pace**

La zona in esame è situata a nord est del centro abitato; a fianco si trova l'accesso al parcheggio retrostante. L'area è soggetta alla sistemazione del verde e dell'arredo urbano.

- Destinazione d'uso: Verde Pubblico.

#### **ART.24) Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico**

Il Piano conferma l'attuale destinazione d'uso delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico.

Gli edifici attualmente destinati ad attrezzature private di uso pubblico, possono essere destinati ad altre attività purchè ricomprese in quelle elencate nell'art. 20 delle presenti norme.

### **TITOLO IV**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

#### **ART.25) Modalità di presentazione dei progetti e relativa documentazione**

Ai fini della esecuzione di opere edilizie sugli immobili e in funzione del grado di intervento, gli elaborati di progetto necessari per le richieste di attestazione di conformità dovranno comprendere:

A) Rilievo

1) Planimetria catastale scala 1:500 con individuazione dell'unità minima d'intervento e delle particelle interessate dal progetto;

2) Rilievo planimetrico scala 1/100 del solo piano terra con individuazione della zona d'intervento e indicazione delle essenze arboree, delle pavimentazioni e sistemazioni murarie esistenti (muretti, vialini ecc.).

3) Rilievo architettonico scala 1:50 (quotato) dell'intera unità minima d'intervento, comprendente le

piante dei vari piani e della copertura, i prospetti ed almeno due sezioni, (trasversale e longitudinale nei punti più significativi), con indicazione delle strutture lignee, delle volte e di tutti gli elementi architettonici e di decoro caratteristici interni ed esterni.

- 4) Relazione sui caratteri storico architettonici dell'edificio cui fa parte l'unità minima d'intervento in questione, con particolare riferimento all'epoca di costruzione, alle trasformazioni succedutesi nel tempo, ai materiali ad alle caratteristiche costruttive presenti.
- 5) Documentazione fotografica (colore, f.to minimo 10x15) di tutti i prospetti dell'intero edificio e degli ambienti interni dell'unità minima d'intervento, in particolare là dove sono previste le trasformazioni e comunque dove sono presenti significativi elementi architettonici e decorativi, anche se utile solo come documentazione archivistica;
- 6) Documentazione fotografica delle sistemazioni esterne dello stato di fatto;
- 7) Aggiornamento delle schede d'intervento.

#### B) Progetto

- 1) Progetto delle sistemazioni esterne (ove si prevedono modifiche) scala 1:100 con indicazione delle nuove opere, materiali utilizzati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.
- 2) Progetto architettonico scala 1:50 (quotato) dell'intera unità minima d'intervento, o aggregazione di esse comprendente le piante dei vari piani e della copertura, i prospetti ed almeno due sezioni, (trasversale e longitudinale nei punti più significativi), nella doppia versione dello "stato sovrapposto" con rappresentazione in rosso delle aggiunte e in giallo delle demolizioni e dello stato modificato.
- 3) Progetto dei particolari costruttivi, (ove si prevedono nuovi elementi di rilevanza architettonica) in adeguata scala e con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.
- 4) Relazione tecnica dettagliata dell'intervento con particolare riferimento alla dimostrazione della congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte, nonché dei materiali, con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici.
- 5) Progetti, relazioni tecniche e altre documentazioni dovute per altre leggi vigenti.

### TITOLO V

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE E AI MATERIALI DA IMPIEGARE

Ai fini della esecuzione di qualsiasi intervento edilizio sugli immobili, le tecniche costruttive e i materiali da impiegare dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e modalità:

##### **ART. 26) Rinnovo delle parti strutturali**

###### 1) Rinnovo strutturale del tetto e dei solai in legno:

negli edifici classificati "RV" e nelle parti conservate allo stato originario degli edifici classificati "V", possono essere reintegrati gli elementi costruttivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di mezzane), nelle forme e nei materiali originali, limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione.

Nei casi di elevato grado di deterioramento del tetto o dei solai in legno, è ammessa anche l'integrale sostituzione a condizione che si utilizzino gli stessi tipi di materiali, travi e correnti in legno e scempiato di mezzane e che non comporti l'eliminazione di elementi caratteristici e decorativi dell'edificio.

E' sempre ammessa la formazione, sotto il manto di copertura e/o sui solai di strati coibenti termoisolanti o impermeabilizzanti e di solette di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

###### 2) Rinnovo della scala:

negli edifici classificati "RV" e nelle parti conservate allo stato originario degli edifici classificati "V", possono essere reintegrati gli elementi costruttivi, nelle forme e nei materiali originali, limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione.

Nei casi di elevato grado di deterioramento della scala, è ammessa anche l'integrale sostituzione a condizione che sia realizzata nelle forme e nei materiali originali.

Negli altri edifici ne è ammessa anche la sostituzione a condizione che sia realizzata con materiali tradizionali.

### 3) Consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione:

Il consolidamento delle strutture di fondazione ed in elevazione deve essere realizzato in modo da rispettare l'aspetto architettonico dell'edificio ed in modo che non venga alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

### 4) Costruzione dei vespai e scannafossi:

Gli scannafossi sui fronti laterali o sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante un lastronato in porfido o pietra locale.

## **ART.27) Adeguamento e installazione di impianti tecnologici ed igienico-sanitari**

### 1) Adeguamento dei servizi tecnologici

Sono ammessi gli interventi di rifacimento e di installazione di impianti di riscaldamento, climatizzazione, di ascensore e montacarichi solo nei casi che la loro localizzazione non alteri l'aspetto estetico delle facciate, in particolare quelle principali e laterali.

Per gli edifici riconosciuti di tipo RV e V l'adeguamento dei servizi tecnologici è consentito purchè non alteri l'impianto distributivo interno originario.

### 2) Adeguamento e installazione di servizi igienico sanitari

Sono ammessi gli interventi di rifacimento o di introduzione di nuovi bagni e cucine nell'ambito del volume dell'unità immobiliare purchè siano realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

In tutti gli edifici esclusi quelli classificati di rilevante valore di tipo RV, è ammessa, in rapporto all'introduzione di servizi igienici, la formazione di una apertura esterna di dimensioni massime di cm.60x60 da realizzare nei soli fronti tergalì e a condizione che tale intervento riguardi l'unità edilizia nel suo complesso.

### 3) Installazione di impianti solari termici e fotovoltaici

Secondo quanto prescritto dall'art. 34bis comma 8 del P.I.T., negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico l'installazione è prevista integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica.

In particolare per il centro storico di Casanova, secondo l'art. 34Bis comma 10 del P.I.T, è esclusa l'installazione di tali impianti.

## **ART. 28) Finiture e relativi materiali**

### **1) Facciate esterne**

Per il ripristino delle facciate di edifici, l'intervento dovrà essere previsto per parti organiche e non limitato ai confini di proprietà.

Per gli edifici in pietra o mattoni "a facciavista" così come per gli edifici intonacati, costruiti originariamente con tali tecniche, dovranno essere mantenute o rifatte le facciate secondo lo stato originario; non sono pertanto ammesse le intonacature su edifici originariamente a mattoni o pietra a vista. Gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di materiali plastici o sintetici), mediante arricciatura a malta bastarda e velo finale con malta di calce a grana fine piallettata; sono altresì esclusi rivestimenti esterni della muratura con catrame, gesso e ceramica.

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona, adeguate alle caratteristiche

architettoniche dell'edificio e rispettando gli elementi decorativi delle facciate. In assenza di uno specifico Piano del colore, per le facciate degli edifici del centro storico sono consentite esclusivamente pitturazioni le cui gradazioni richiama i colori della terra locale utilizzando materiali traspiranti ai silicati ed essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale.

E' facoltà dell'amministrazione comunale ordinare, negli interventi di rifacimento delle facciate, la rimozione o sistemazione di canne fumarie o scarichi a vista esistenti sui muri esterni, la rimozione di insegne, infissi o affissi in genere che siano valutati in contrasto con i caratteri compositivi originali della facciata stessa così come ordinare il rifacimento di trattamenti decorativi rimossi in precedenti interventi.

### **2) Intonaci interni**

Per gli edifici classificati di Rilevante valore architettonico e ambientale "RV" e per gli edifici di Valore architettonico ambientale "V", gli intonaci interni devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di materiali plastici o sintetici), mediante arricciatura a malta bastarda e velo finale con malta di calce a grana fine piallettata; non sono ammessi altri tipi di intonacature (tipo a gesso, buccia d'arancio, bugnati, o graffiati in genere).

### **3) Infissi esterni**

Gli infissi esterni devono essere in legno naturale o verniciato o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente del centro storico; (sono esclusi altri tipi tra i quali l'alluminio anche se colorato, nonché di prodotti plastici).

Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli originali o se in contrasto con quanto sopra, dovranno uniformarsi ai tipi previsti dal presente articolo. E' vietato sostituire infissi in legno con infissi di metallo, fatta eccezione delle vetrine dei fondi commerciali e simili.

E' vietata la installazione di qualsiasi controinfisso a filo-muro esterno.

### **4) Porte esterne e dispositivi di oscuramento**

E' ammesso il mantenimento o la installazione di persiane alla fiorentina, di scuri interni agli infissi e di porte esterne dei piani terra se in legno naturale o verniciato (con specchiature o a doghe orizzontali), o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente del centro storico (sono esclusi altri tipi tra i quali l'alluminio anodizzato anche se verniciato, tapparelle, avvolgibili in plastica o di altro materiale, ecc.).

E' vietata la realizzazione di pensiline di qualsiasi genere o tettoie, anche se in legno, a protezione delle porte d'ingresso o degli infissi esterni.

#### 5) Manto di copertura

Il manto di copertura tipico tradizionale in embrici e coppi toscani, deve essere sempre ripristinato con il recupero dell'esistente integrato da altro possibilmente vecchio e dello stesso tipo.

Il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con la installazione di tegole e coppi toscani.

#### 6) Gronde e gioghi

La gronda deve essere realizzata nella forma e nel tipo (correnti e tavole in legno e/o tabelle, cornicione elaborato) e aggetti preesistenti.

Gli aggetti delle gronde in ripristino o in costituzione non possono comunque essere superiori a cm.60; Il gioghetto (finitura del tetto a capanna sui fronti laterali) da ripristinare a seconda delle situazioni preesistenti.

#### 7) Docce e pluviali

I canali di gronda (docce) e i pluviali devono essere realizzati esclusivamente in rame.

## **TITOLO VI**

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

Ai fini della esecuzione di qualsiasi intervento edilizio sugli immobili, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

#### **ART. 29) Vincolo di facciata**

La facciata degli edifici, segnalati nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento", deve essere conservata.

Non sono pertanto ammesse modifiche della quota di gronda e gli interventi devono essere volti al mantenimento degli elementi architettonici, recuperando gli elementi plastici e decorativi.

#### **ART. 30) Altezza minima interna dei vani abitabili**

Fatte salve le diverse disposizioni fissate per i soli piani sottotetto e terra, di cui agli art.li 32 e 33, l'altezza minima interna misurata tra pavimento finito e soffitto è fissata in:

- a) ml.2,70 per locali adibiti a residenza e uffici;
- b) ml.2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, w.c. ed ripostigli, oltre ai fondi ad uso commerciale e di servizio;
- c) ml.2,20 per locali non destinati a permanenza delle persone: cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche del patrimonio edilizio esistente i vani che non raggiungono l' altezza minima di ml. 2,70 purchè già abitati, potranno mantenere l' altezza attuale

#### **ART. 31) Sistemazione dei fronti tergalì**

Si applica agli edifici individuati con apposita simbologia nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento", per i quali sono stati rilevati vari elementi di disturbo estetico-formale quali ad esempio: aggiunte disarmoniche ai caratteri formali originali del fronte, alterazioni delle caratteristiche dimensionali e costruttive delle aperture, uso di infissi e dispositivi di oscuramento incongrui, nonché disomogeneità in facciata nell'uso di materiali.

Per tali edifici viene prescritto la sistemazione dei fronti tergali attraverso l'uso di materiali e limitati accorgimenti costruttivi tradizionali ai caratteri del centro storico, indispensabili per il raggiungimento di un buon livello estetico-formale dei prospetti.

Tali opere si applicano contestualmente al primo intervento subordinato a permesso di costruire riguardante modifiche dei prospetti tergali.

Gli schemi di sistemazione dei fronti allegati alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, si pongono come indirizzo guida alla progettazione definitiva, tali soluzioni compositive, seppur suscettibili di eventuali adattamenti, sono indispensabili per il raggiungimento di un buon livello di omogeneizzazione dell'edificato tergale del Centro storico.

#### **ART. 32) Sistemazione dei fronti tergali con ampliamento**

Si applica agli edifici individuati con apposita simbologia nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento", per i quali sono state rilevate sui fronti tergali aggiunte disarmoniche del fronte e/o elementi superfetativi incongrui rispetto all'edificio originario.

Per tali edifici è ammesso, al fine di realizzare un organismo architettonicamente coerente con l'edificato esistente, la costruzione, sui soli prospetti tergali, di un corpo di fabbrica in ampliamento all'edificato originario, da realizzare in un volume unico da terra a tetto con profondità massima in allineamento alla "linea del fronte di ricostruzione" indicata nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento".

Gli schemi di sistemazione dei fronti, allegati alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, si pongono come indirizzo guida alla progettazione definitiva, tali soluzioni compositive, seppur suscettibili di eventuali adattamenti, sono indispensabili per il raggiungimento di un buon livello di omogeneizzazione dell'edificato tergale del Centro storico.

#### **ART. 33) Ampliamento volumetrico attraverso sopraelevazione**

Si applica a quegli edifici individuati con apposita simbologia nella tavola "Classificazione degli edifici in base al loro valore storico-ambientale e prescrizioni di intervento".

Per tali edifici privi di qualsiasi valore e caratteristica da salvaguardare e come tali classificati di valore nullo "N", oltre al relativo intervento, è data possibilità di ampliamento volumetrico attraverso sopraelevazione.

Gli edifici dovranno avere altezza complessiva non superiore al fabbricato al quale si appoggiano con stessa linea di gronda e tipologia di copertura, il tutto secondo gli schemi planivolumetrici prescrittivi, in scala 1:200 allegati alle schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente con le specifiche prescrizioni normative e vincolanti.

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi alle caratteristiche formali e architettoniche del tessuto edilizio esistente secondo quanto prescritto nei Titoli V e VI delle presenti norme.

#### **ART. 34) Abitabilità dei sottotetti**

Si applica all'ultimo piano degli edifici classificati di minor valore architettonico, tipologico e contestuale di tipo "MV1" e "MV2" e di valore nullo "N".

E' consentito il recupero ai soli fini abitativi dell'ultimo piano sottotetto, senza che si costituiscano nuove unità abitative esclusivamente quando si raggiunga condizioni minime di abitabilità nel rispetto delle seguenti prescrizioni, parametri e requisiti minimi di altezza, illuminazione e superficie:

- è consentito il rialzamento dell'ultimo piano sottotetto per consolidamento e adeguamenti igienico sanitari fino ad un massimo di 20 cm., misurato dal piano di calpestio del solaio all' intradosso del sottotetto;
- sono consentite nuove aperture a lucernario compreso abbaini in contropendenza alla copertura esistente, purchè arretrati di almeno 2 ml. dal filo facciata e di dimensioni massime di ml. 0,80 x 0,80; non sono invece ammesse aperture a tasca sulle falde dei tetti per la formazione di terrazze, solarium, ecc.;
- altezza minima interna dei vani principali abitabili, misurata tra pavimento e intradosso del soffitto non inferiore a ml. 2,20
- altezza interna media dei vani principali non inferiore a ml. 2,60 ;
- altezza interna media dei locali accessori quali: corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni non inferiore a ml. 2,20;
- rapporto illuminotecnico e di areazione, anche se in falda non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

*Prescrizioni vincolanti l' intervento:*

demolizione degli elementi superfetativi esistenti;

mantenimento e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e di facciata;

ripristino e/o ricostruzione delle orditure dei tetti in legno a vista se esistenti.

#### **ART. 35) Recupero dei piani terra**

Si applica ai piani terra degli edifici classificati di tipo "MV1", "MV2" e "N", con le destinazioni compatibili di cui all' art. 21 delle presenti norme, quando si raggiungano condizioni minime di abitabilità nel rispetto delle seguenti prescrizioni, parametri e requisiti minimi:

- altezza minima interna tra pavimento e soffitto non inferiore a ml. 2,40 per i locali adibiti a uffici, attività artigianali di servizio, commerciali e di abitazione senza che quest'ultime costituiscano nuove unità abitative;
- altezza minima interna tra pavimento e soffitto non inferiore a ml. 2,20 per i locali accessori quali: corridoi, ripostigli, bagni e garage;
- rapporto illuminotecnico e di areazione non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento;
- sono consentite nuove aperture esterne ma solo sui prospetti tergalì.

*Prescrizioni vincolanti l' intervento:*

demolizione degli elementi superfetativi esistenti;

mantenimento e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi interni e di facciata;

ripristino e/o ricostruzione delle orditure dei solai in legno o a volta a vista se esistenti o occultati.

#### **ART. 36) Recupero delle cantine e locali interrati in genere**

Per tutti gli edifici ricompresi nella zona perimetrata dal presente piano di Recupero, è fatto divieto occultare con qualsiasi mezzo o materiale i vani cantina o i locali in genere esistenti e posti ai piani interrati.

Le categorie di intervento consentite sono la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il Restauro, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche originarie dei locali e al loro ripristino qualora interventi successivi abbiano introdotto elementi incongrui sotto il profilo tipologico, strutturale e architettonico.

Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali sono consentite per tali locali destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.

#### **ART. 37) Superamento delle barriere architettoniche**

Per tutti gli edifici ricompresi nella zona perimetrata dal presente Piano, sono ammessi interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili con possibilità di aggiunte volumetriche in deroga a quanto prescritto dal presente strumento.

#### **ART. 38) Areazione degli alloggi**

Fatte salve le disposizioni sugli immobili ricadenti in ambiti specifici individuati dal Piano (interventi di Ristrutturazione edilizia "Re4" e Ristrutturazione Urbanistica "RU"), per tutti gli alloggi del Centro storico, in deroga alle disposizioni vigenti in materia, la superficie illuminotecnica e di areazione non potrà essere inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

#### **ART. 39) Insegne, marchi e targhe**

Per tutti gli edifici non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva.

Per gli edifici classificati "RV" non sono ammesse insegne luminose di sorta, ma solo marchi e insegne non luminose interni alle aperture.

Per tutti gli altri edifici sono ammesse:

insegne dipinte o con tipologia di marchi;

insegne non luminose di tipo a pannello piano o a lettere singole con eventuale sorgente luminosa esterna;

Le insegne dovranno essere poste esclusivamente sopra le aperture esterne dei negozi ed estendersi in orizzontale per la lunghezza massima pari alla dimensione del riquadro di ogni singola apertura e non dovranno in alcun modo coprire gli elementi decorativi di facciata.

Non sono ammesse insegne di tipo a bandiera.

#### **ART. 40) Tettoie, pensiline e tende aggettanti**

Non è ammessa la realizzazione di tettoie, pensiline e tende aggettanti di qualsiasi materiale esse siano. Sono ammesse esclusivamente struttura aggettanti non oltre i 60 cm in ferro e vetro a protezione degli infissi.

#### **ART: 41) Antenne e impianti di condizionamento**

In caso di edifici in cui possono essere installati più apparecchi radio o televisivi che richiedono antenne, di qualsiasi tipo esse siano, è obbligatorio l'uso di un'unica antenna centralizzata.

Le antenne dovranno essere poste sulla parte di copertura del prospetto opposto a quello fronteggiante il suolo pubblico ammettendo anche l'installazione di antenne paraboliche purchè di colori idonei da non compromettere visuali panoramiche e di decoro; sono comunque vietate discese esterne di cavi delle antenne stesse.

E' consentita l'installazione, all'esterno dei fabbricati, di macchine per gli impianti di condizionamento e deumidificazione con esclusione della loro collocazione sui prospetti fronteggianti viabilità e suoli pubblici e attuando idonei accorgimenti di occultamento.

#### **ART. 42) Arredo urbano**

Gli elementi costitutivi del paesaggio urbano (scalinate esterne, muri di sostegno, ecc.) dovranno essere realizzati con materiali tradizionali nel rispetto delle dimensioni originarie.

L'abaco dei componenti di arredo urbano presenti nella, individua con disegni esplicativi gli elementi che costituiscono arredo urbano e relativi materiali.

Le pavimentazioni esterne per strade o piazze dovranno essere realizzate con tozzetti di porfido, cotto e pietra montati a disegno composito, prevedendo la formazione di appositi dislivelli centrali per la raccolta delle acque e relativi pozzetti in ghisa, nelle piazze e negli slarghi la pavimentazione dovrà essere realizzata così come indicato dal progetto per le zone "SG".

L'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con sorgenti luminose collocate su sostegni a braccio in ghisa o ferro battuto.

Non sono ammessi pali di qualsiasi tipo per le vie del Centro storico salvo che nelle piazze, negli slarghi e nei parcheggi.

### **TITOLO VII**

#### **EVIDENZE DEMOETNOANTROPOLOGICHE**

#### **ART. 43) Presenza di evidenze demoetnoantropologiche nei centri storici**

Qualora l'area o il fabbricato sottoposto ad intervento presenti un'evidenza come specificato nella "Carta censimento delle evidenze demoetnoantropologiche dei centri storici", il progettista è tenuto a presentare:

- 1) Documentazione fotografica ed eventuale rilievo di dettaglio;
- 2) Ulteriori indagini conoscitive approfondite da svolgere;
- 3) Richiesta di parere preventivo comunale al fine di consentire nell'istruttoria dell'ufficio tecnico di valutare in maniera oculata la necessità o meno del coinvolgimento e/o di pareri di altri soggetti o enti competenti quali la Soprintendenza ai monumenti di Pisa e/o la soprintendenza archeologica di Pisa
- 4) Relazione con proposta di intervento di recupero o restauro.