

COMUNE DI TERRICCIOLA
Provincia di Pisa

**PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI:
SOIANELLA
SOIANA
LA CHIANTINA
CASANOVA**

(L.R.T. 1/05 – L. 457/78)

RELAZIONE

NOVEMBRE 2012

Progettista: Arch. Franco Panicucci



INDICE

CAPITOLO I

Brevi cenni storici pag. 1

CAPITOLO II

Il Piano del Centro Storico Pag. 4
La perimetrazione Pag. 4

CAPITOLO III

Analisi socio-economica Pag.5

CAPITOLO IV

Obbiettivi e proposte del Piano Pag.6

CAPITOLO V

Strumenti di attuazione del Piano Pag. 9

CAPITOLO VI

Classificazione degli edifici Pag. 11

CAPITOLO VII

Tipi di intervento Pag. 12

CAPITOLO VIII

Censimento delle evidenze demoetnoantropologiche dei centri storici Pag.19

CAPITOLO I

BREVI CENNI STORICI SU SOIANELLA, SOIANA, LA CHIENTINA, CASANOVA

“Soianella - Per la sua vicinanza a Soiana, da cui dista meno di un chilometro, sulla rotabile che porta in Val di Cascina, ne ha condiviso sempre le sorti.

La sua chiesa di San Martino che nel catalogo delle chiese della diocesi di Lucca, del 1260, figura dipendente dalla pieve di Sovigliana con una rendita di 30 lire, e di 18 soldi nel 1302; venne unita alla chiesa di Sant'Andrea di Soiana il 12 agosto 1345, unitamente alla chiesa di S. Stefano di la Chientina. Di nuovo autonoma, nel 1477 ne erano patroni i Lanfranchi di Pisa. Poi il beneficio venne trasferito alla chiesa di San Michele in Castello di Casa Nuova; tutte finendo per far parte della diocesi di San Miniato.

Nel 1951 venne censita come frazione con 250 abitanti; come nucleo abitato di Soiana, nel 1961, fece censire 242 abitanti.”

da: CACIAGLI, GIUSEPPE, La Provincia di Pisa, Corsi, Pisa, 2000, p.815.

“Soiana – È anche questa frazione lungo la rotabile che corre in cresta all'allineamento collinare che separa la valle del Cascina da quella dell'Era. Essa deriverebbe il suo nomen da un comandante romano – scianus – che si sarebbe qui accampato in epoca repubblicana.

La sua parrocchiale di Sant'Andrea, che comprendeva anche la parrocchiale di San Martino in Soianella, con un'altra di Sant'Angelo e S. Stefano di Soiana, rientravano nella giurisdizione dell'importante pieve di Sovigliana.

Pare fosse edificata già nel XIII secolo. Nel catalogo delle chiese della diocesi di Lucca del 1260 figura una rendite di 80 lire. Nel 1302, sempre in dipendenza della pieve di Sovigliana, le sono addebitati 18 soldi. Il 19 luglio 1374 venne riconsacrata in quanto era stata precedentemente violata da un evento criminoso.

Un documento del 25 aprile 1405 della Badia di San Michele in Borgo, ricorda anche una chiesa dei SS. Michele e Stefano di Soiana.

Oggi, a differenza di Terricciola e di Morrone, che fanno parte della diocesi di Volterra, Soiana fa parte della diocesi di San Miniato, unitamente a Casanova e Selvatelle.

Il campanile della chiesa di S. Andrea era in cotto e una iscrizione ne celebrava le fondamenta, sotto il pievano Piazza, nel 1692, ancorché avesse due campane una del 1439 e l'altra del 1442.

Per un certo periodo di tempo il pievano di Soiana ebbe l'incombenza di celebrare le funzioni religiose, alternativamente col parroco di Santo Pietro Belvedere e di Cevoli, anche nella chiesa

dell'antica pieve di San Marco.

Ancora nel 1789 il parroco di Soiana era eletto dal popolo, secondo una usanza che risaliva a tempo immemorabile: infatti ne esistono testimonianze del 1449 e del 1557.

Nel 1557 dipendevano da quelle di Soiana altre tre chiese: S. Michele Arcangelo, S. Maria in Castello e S. Stefano. Nel 1570 in luogo della chiesa di Sant'Agostino e le entrate della parrocchia ammontano a 55 scudi.

In effetti fu un grosso castello, già sotto la Badia di Morrona, con una configurazione lineare, quale è ancora oggi rilevabile della sua disposizione urbanistica, mentre l'abside della chiesa è ricavata proprio sull'antico mastio.

La località è nominata fino dal 1099, in un documento nel quale Pietro di Visconte del fu Sigherio, cedeva, per la sua salvezza dell'anima, tutti i suoi diritti che aveva in Soiana all'ospedale di San Frediano di Pisa.

Nella bolla di Celestino II del 21 maggio 1121 sono confermati su Soiana i privilegi della Badia di Morrona, poi confermati da Innocenzo II, con bolla del 23 gennaio 1134.

Il 4 gennaio 1193 i rappresentanti di Soiana, tuttavia, giurarono solenne fedeltà al Comune di Volterra. [...]

Nel 1406, sotto il dominio fiorentino, Soiana venne a far parte del Vicariato della Val d'Era, nella podesteria di Ponsacco.

Nel 1496, essendosi posta dalla parte dei pisani ribelli, subì un lungo assedio, che sostenne valorosamente contro le soverchianti forze fiorentine. Anzi fu proprio mentre comandava queste truppe che, sotto Soiana, morì Pier Capponi, colui che in Firenze tenne testa, arditamente, al re di Francia Carlo VIII. [...]

Anche Soiana passò sotto il dominio fiorentino, alla partenza di Massimiliano I. Ebbe uno statuto il 7 aprile 1568.

Nel 1789 venne a far parte del vicariato di Lari; podesteria di Peccioli.

Frazione prevalentemente agricola, contò 269 abitanti nel 1551, 546 nel 1745, 552 nel 1777, 607 nel 1779 per giungere a 850 abitanti nel 1833. Nel censimento del 1951 ne ha fatti registrare 363, 389 nel 1961. Oggi (1970) conta oltre 500 abitanti. [...]

Oggi frazione ridente e si impone all'attenzione per un bel campanile massiccio e baroccheggiante, opera che l'architetto Luigi Bellincioni di Pontedera compì nella seconda metà del secolo scorso.”

da: G. CACIAGLI, La Provincia, op. cit., pp. 814-815.

“La Chientina – Tra Soiana e Santo Pietro Belvedere, è la frazione più settentrionale del Comune: con 171 abitanti nel 1951, ne ha fatti registrare 161 nel 1961 quando è stata declassata a nucleo abitato di Soiana.”

da: G. CACIAGLI, La Provincia, op. cit., p. 810.

“Casanova – Lungo la rotabile che collega Terricciola con Selvatelle, è questo un antico nucleo abitato, già castello feudale che nel 1164 si ribellò a Pisa, insieme a Peccioli, Lari e ad altri castelli della Valdera, malgrado la Repubblica adottasse una politica di clemenza per evitare tali ribellioni.

Vi ebbero corte fino dal 780 i fondatori dell'Abbazia di San Savino. Nel 1102 vi ebbe possedimenti anche la Badia di Carigo o Cariso, più tardi gli Upezzinghi.

La rocca fu smantellata una prima volta dai Pisani, all'indomani della sua ribellione del 1164. nel 1238 la comunità di Casanova diede un valido contributo per la formazione della Lega che fu stipulata in Santa maria a Monte, e nel 1289 fu teatro di uno scontro armato fra i Ghibellini della Valdera e i Guelfi di Peccioli. [...]

Con 152 abitanti nel 1551, ne ebbe 249 nel 1745, 274 nel 1833. Ne ha fatti censire 118 nel 1951 e 97 nel 1961.”

da: G. CACIAGLI, La Provincia, op. cit., pp. 809-810.

CAPITOLO II

IL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Con la predisposizione del Piano di Recupero prima dei Centri Storici di Terricciola e di Morrone ed ora dei Centri Storici di Soianella, Soiana, La Chientina e Casanova è stato intrapreso dall'Amministrazione Comunale un percorso di riflessione e revisione sulle problematiche relative ai centri storici e alla loro conservazione da estendere in futuro agli altri abitati collinari presenti sul territorio anche non urbani attraverso aggiornamenti e accurati monitoraggi.

In particolare tale strumento si pone come obiettivo principale da perseguire il superamento delle diverse forme di degrado esistenti atte a favorire la rivitalizzazione dei Centri Storici.

Il lavoro è stato impostato attraverso la predisposizione di un'indagine conoscitiva dei Centri Storici in questione, comprendente:

- l'analisi storico critica sull'evoluzione dell'aggregato urbano;
- l'interpretazione dei dati socio-economici della popolazione residente e di quanto altro desumibile dai dati del censimento ISTAT del 1991 oltre che dei dati forniti dall'ufficio anagrafe del Comune;
- l'acquisizione di notizie emerse dal rilevamento diretto di ciascuna unità edilizia, attraverso la compilazione di una scheda completa di documentazione fotografica;
- la successiva verifica dei dati raccolti ed ipotesi di intervento con proposta di normativa ai sensi della L.R. 1/2005.

LA PERIMETRAZIONE

Il centro storico di Soianella si sviluppa lungo via della Chiesa Vecchia che taglia il borgo in direzione nord-sud; ad est e ad ovest è delimitato dagli orti e dalle coltivazioni.

Il perimetro di Soiana è delineato a nord da via Sandro Pertini che a ovest si collega con via della Chiesa Vecchia e ad est con via Pier Capponi; a sud è delimitato dagli orti.

Il centro storico di La Chientina si sviluppa lungo via della Pace che taglia il borgo in direzione nord-sud e a sud si trasforma in via degli Olivi; ad est e ad ovest è delimitato dagli orti e dalle coltivazioni.

Il perimetro del Centro Storico di Casanova è definito ad ovest e a nord-ovest da via Terricciolare e a sud e ad est è delimitato dagli orti.

CAPITOLO III

ANALISI SOCIO ECONOMICA

Al fine di verificare le caratteristiche fisiche sul patrimonio immobiliare dei Centri Storici in questione, è stata predisposta una schedatura dei fabbricati all'interno della quale sono contenute alcune informazioni sulle proprietà e sulle condizioni socio-economiche riferite al livello di utilizzazione di tutto il patrimonio edilizio.

SOIANELLA: l'analisi dettagliata è stata eseguita su un totale di 56 unità edilizie di cui 10 con destinazione esclusiva di annesso, garage e comunque non residenziali, le rimanenti 49 con destinazione residenziale contenenti un totale di circa 81 alloggi.

Il numero degli abitanti residenti ad oggi all'interno della perimetrazione del Centro Storico, è stato stimato dall'ufficio anagrafe del Comune di circa 246 unità.

Se si considera che l'attuale popolazione del Comune di Terricciola è di circa 4389 unità, abbiamo che vive nella effettiva area del Centro Storico di Soianella una percentuale pari al 5,60% della popolazione totale.

SOIANA: l'analisi dettagliata è stata eseguita su un totale di 72 unità edilizie di cui 3 con destinazione esclusiva di annesso, garage e comunque non residenziali, le rimanenti 69 con destinazione residenziale contenenti un totale di circa 160 alloggi.

Il numero degli abitanti residenti ad oggi all'interno della perimetrazione del Centro Storico, è stato stimato dall'ufficio anagrafe del Comune di circa 270 unità.

Se si considera che l'attuale popolazione del Comune di Terricciola è di circa 4389 unità, abbiamo che vive nella effettiva area del Centro Storico di Soiana una percentuale pari al 6,15% della popolazione totale.

LA CHIENTINA: l'analisi dettagliata è stata eseguita su un totale di 44 unità edilizie di cui 12 con destinazione esclusiva di annesso, garage e comunque non residenziali, le rimanenti 32 con destinazione residenziale contenenti un totale di circa 67 alloggi.

Il numero degli abitanti residenti ad oggi all'interno della perimetrazione del Centro Storico, è stato stimato dall'ufficio anagrafe del Comune di circa 55 unità.

Se si considera che l'attuale popolazione del Comune di Terricciola è di circa 4389 unità, abbiamo che vive nella effettiva area del Centro Storico de La Chientina una percentuale pari al 1,25% della popolazione totale.

CASANOVA: l'analisi dettagliata è stata eseguita su un totale di 25 unità edilizie di cui 6 con destinazione esclusiva di annesso, garage e comunque non residenziali, le rimanenti 19 con destinazione residenziale contenenti un totale di circa 23 alloggi.

Il numero degli abitanti residenti ad oggi all'interno della perimetrazione del Centro Storico, è stato stimato dall'ufficio anagrafe del Comune di circa 42 unità.

Se si considera che l'attuale popolazione del Comune di Terricciola è di circa 4389 unità, abbiamo che vive nella effettiva area del Centro Storico di Casanova una percentuale pari al 0,96% della popolazione totale.

La mancanza di altri dati più diretti sulla popolazione residente, non consente di fare verifiche sulle caratteristiche relative alla composizione delle famiglie, sull'età media, sulla provenienza ed ipotizzare quindi se vi sia stato o meno un cambio della popolazione residente.

Ritenendo comunque, che la tendenza sui dati socio-economici sulla popolazione del Centri Storici, rispecchi quelli relativi al territorio comunale nel suo insieme, ci troviamo di fronte a due fasi: nella prima, a partire dalla seconda metà degli anni '60 fino al 1991, evidenzia un decremento demografico che se in termini assoluti ha una rilevanza minima, in termini percentuali assume un preciso significato; la seconda fase, riferita agli anni '91 ad oggi, secondo i dati elaborati dall' ufficio anagrafe del Comune, mettono in evidenza un lieve se pur significativo incremento demografico pari allo 0,24 % medio annuo, riportando il numero degli abitanti a valori superiori rispetto al 1981.

La prima fase di decremento demografico è riconducibile ad un andamento presente in tutto il territorio nazionale, contraddistinto dall' attrazione della città rispetto al territorio poco urbanizzato e a prevalente funzione agricola.

La seconda fase di andamento demografico, è il risultato della tendenza di rispondere ad una esigenza sempre più marcata di una ricollocazione nel territorio e in particolare nei piccoli centri oltre che nelle case sparse, di una crescente quota di abitanti di provenienza dalle città.

Dai dati contenuti nelle schede di rilevamento si può notare come il titolo di godimento delle abitazioni sia nettamente a favore dei proprietari, infatti solo l' 1,1 % delle abitazioni risulta essere in affitto, tale percentuale è leggermente più alta per i locali a Piano Terra utilizzati prevalentemente a magazzino, autorimessa ecc.; il 16,6 % (pari a 14 alloggi) risultano utilizzati saltuariamente dai non residenti solo per alcuni periodi dell' anno e l' indice di affollamento pari a 2,58 abitanti per alloggio.

Per quanto riguarda le condizioni fisiche riferite al prevalente stato di conservazione degli edifici, abbiamo che per il 23 % circa, sussistono condizioni insufficienti, mentre l' 1,1 % circa degli alloggi presenta condizioni di degrado igienico-sanitario dovuto prevalentemente all' inadeguatezza di tali servizi.

In conclusione analizzando le tendenze demografiche mettendole in connessione con i caratteri di interesse tipologico-costruttivo si evidenzia che:

- ad una fase di diminuzione delle attività agricole in genere, si è accompagnato un fenomeno di abbandono del patrimonio edilizio del territorio a prevalente funzione agricola;
- il conseguente calo demografico è stato la causa principale di perdita di identità del nucleo storico originario, affievolendo le relazioni sociali, economiche e di conseguenza di manutenzione e conservazione degli edifici;
- alla fase di ripresa della crescita demografica, cresce la domanda di ricollocazione di abitanti in prevalenza provenienti dalle città, oltre che nelle case sparse anche all' interno del Centro Storico.

In funzione di tutto ciò, è quindi necessario definire in modo chiaro ed univoco sia gli strumenti sulla base dei quali procedere alla ristrutturazione e riqualificazione del Centro Storico sia gli interventi ammissibili in funzione delle caratteristiche e del valore storico-ambientale dei singoli edifici, onde creare le condizioni per un corretto recupero sia strutturale che soprattutto sociale del Centro Storico di Morrona.

CAPITOLO IV

OBBIETTIVI E PROPOSTE DEL PIANO

Dal punto di vista metodologico l' analisi storico-critica sull'evoluzione dell'aggregato è stata, come accennato, integrata con la schedatura di tutto il patrimonio edilizio.

Le schede riportano informazioni relative alla datazione degli edifici, sul numero dei piani, sulle alterazioni, oltre ad una descrizione degli elementi architettonici e tipologici caratteristici dell'immobile, il tutto supportato da una dettagliata documentazione fotografica.

Da questa ricerca sono scaturiti gli elaborati grafici dello quadro conoscitivo che si possono riassumere in:

- un inquadramento generale;
- l'analisi della storicità e delle tipologie edilizie;
- l'analisi delle coperture e delle reti tecnologiche presenti;
- la destinazione d'uso delle aree scoperte e degli edifici a piano terra.

Gli elaborati di progetto si possono invece riassumere così:

- la classificazione degli edifici in base al loro valore storico e la prescrizione degli interventi;
- l'individuazione delle superfetazioni presenti e la numerazione delle schede;
- lo sviluppo degli schemi progettuali guida con l'analisi e le proposte per la sistemazione dei fronti;
- La fattibilità del sistema di delle fognature e della depurazione.
- Censimento delle evidenze demograficoantropologiche dei centri storici
- Barriere architettoniche

Partendo ad analizzare i piani terra degli edifici e ampliando l'analisi ai piani superiori, gli stessi sono stati classificati sulla base delle tipologie edilizie, riconducibili agli elementi di base quali le schiere, le case ed i complessi colonici, le ville, i palazzi fino all'identificazione degli annessi.

Dall'analisi dei Piani Terra degli edifici, è stato possibile individuare le diverse destinazioni d'uso, magazzino, residenza, commercio e altro, oltre alla posizione della scala rispetto all'edificio necessaria per la determinazione della tipologia edilizia iniziale.

In altra tavola è stato analizzato lo stato attuale delle aree scoperte, differenziando la viabilità carrabile da quella pedonale, le strade e le piazze pubbliche pavimentate, i cortili, le sistemazioni a giardino, gli orti, le aree utilizzate a parcheggio, nonché le aree abbandonate causa dissesti idrogeologici.

Nel successivo elaborato sono stati evidenziati i principali elementi superfetativi quali le volumetrie edificate e le costruzioni di carattere precario come tettoie, box, baracche, ecc..

La prima tavola dello stato di progetto definisce la classificazione dei singoli immobili in base al loro valore storico-ambientale, sulla base della quale sono stati attribuiti i tipi di intervento al patrimonio edilizio.

I Centri Storici analizzati presentano, come già detto in precedenza, diverse situazioni di degrado, edilizio, socio-economico ed ambientale, conseguenti all'abbandono dei centri stessi, di parte della popolazione originaria, che ha preferito trasferirsi nelle zone di nuova edificazione.

Al degrado socio-economico si è aggiunto nei primi anni 90, a peggiorare la situazione, un degrado geofisico, causando in taluni casi frane e scivolamento del terreno che hanno interessato i margini delle creste edificate.

A tal proposito è da sottolineare che anche in passato quando si è presentato l'evento, l'impegno e lo sforzo compiuto dall'Amministrazione Comunale, ad intervenire tempestivamente per sanare la parte di territorio interessata dalla frana, realizzando opere di consolidamento atte a mettere in salvo l'edificato.

In linea generale, i principali obiettivi del Piano di Recupero possono essere così riassunti:

A) La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del centro storico, nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti, siano essi di carattere storico che di più recente formazione attraverso:

- il risanamento conservativo ed il recupero degli edifici che presentano caratteristiche

architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;

- la disciplina delle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici, valutando anche l'esigenza di integrare e diffondere nuove e diverse attività oltre che funzioni qualificanti il livello di vita urbana;

- l'adeguamento degli edifici e degli alloggi dal punto di vista igienico, funzionale e statico;

- istruzioni per il recupero, attraverso indicazioni sulle opere di finitura degli edifici (infissi, facciate, materiali, ecc.), oltre che sulle opere di arredo urbano (pavimentazioni, illuminazione pubblica, insegne ecc.);

- la dotazione di nuovi spazi destinati alla sosta e verde pubblico essenziali per il raggiungimento di migliori livelli della qualità della vita dell'intera comunità;

- il mantenimento della struttura sociale dell'attuale popolazione e l'introduzione di sistemi che rendano più appetibile il patrimonio edilizio esistente;

- la definizione dei modi di attuazione degli interventi.

B) La riqualificazione ambientale del centro storico attraverso interventi pubblici e privati atti alla sua valorizzazione come bene collettivo, mediante anche "Schemi Progettuali Guida" dei casi campione particolarmente significativi, contenenti indicazioni progettuali generali tali da costituire un indirizzo al recupero anche di altre parti del centro storico che presentino le stesse caratteristiche e gli stessi problemi.

CAPITOLO V

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il recupero del patrimonio edilizio esistente nei Piani di Recupero dei Centri Storici analizzati, si attua con la presentazione al comune di istanze edilizie così come definite nei diversi casi e interventi dalle Norme Tecniche di Attuazione di detto Piano di recupero.

Nel caso l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, questa è subordinata alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati.

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 Norme Tecniche di Attuazione di riferimento, nelle Tavole di Piano e alle disposizioni contenute nella Relazione di Fattibilità delle indagini geologiche in merito alla pericolosità geologica ed idraulica del territorio.

Per le aree sottoposte ad intervento pubblico, sono stati individuati quattro comparti, per ognuno dei quali, al fine di meglio indirizzare gli interventi, sono stati predisposti dei Progetti Guida; in questi progetti, elaborati in scala 1:200, sono indicate le soluzioni formali e planimetriche degli elementi decorativi e dei materiali con cui dovranno essere realizzati gli interventi.

Gli Schemi Progettuali Guida "SG", subordinati alla formazione di un progetto comprendente l'intero comparto individuato nella tavola di progetto, si pongono come indirizzo alla progettazione definitiva, tali soluzioni compositive, seppur suscettibili di eventuali adattamenti in fase esecutiva, sono indispensabili per il raggiungimento di un buon livello qualitativo degli interventi.

In particolare i Progetti Guida sviluppati riguardano:

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.

CAPITOLO VI

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Per quanto riguarda gli interventi puntuali, relativi alle singole unità edilizie, è stato considerato determinante e vincolante il rapporto tra il valore architettonico e ambientale degli edifici ed il tipo di intervento ammissibile.

Il patrimonio edilizio esistente è stato articolato in base al valore architettonico e ambientale in sei classi:

a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale:

sono quegli edifici classificati "RV" e corrispondenti a manufatti edilizi notificati di interesse storico o artistico ai sensi del Dlgs 42/2004 ed altri ad essi assimilabili 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.

CAPITOLO VII

TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento previsti sono quelli desunti dalla L.R. 52/99, opportunamente precisati e rielaborati in base sia ai caratteri dell' insediamento, ed ai problemi che esso pone, sia in base agli obbiettivi precedentemente citati.

Le Norme Tecniche di Attuazione inoltre, definiscono nel dettaglio le modalità di costruzione ed i materiali con cui andranno realizzate tutte le opere di manutenzione, di rinnovo o di ristrutturazione degli elementi strutturali, delle coperture, dei solai, delle scale, degli infissi e delle facciate.

I tipi di intervento in particolare sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria – Edilizia libera;
- 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.

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.

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

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.

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.

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.

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", coprendono: 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.

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;

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'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.

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.

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 di 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.

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.

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 tergale, 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.

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 faccia vista oppure intonacate, copertura a due falde con manto in coppi e tegole toscane e sporti in legno a doghe .

CAPITOLO VIII

CENSIMENTO DELLE EVIDENZE DEMOETNOANTROPOLOGICHE DEI CENTRI STORICI

Il lavoro di censimento delle evidenze demoetnoantropologiche dei centri storici di Soiana, Soianella, La Chientina e Casanova, esteso anche ai centri di Terricciola e di Morrone, è stato effettuato dal Gruppo Archeologico Tectiana. Il risultato è stata una conoscenza approfondita delle evidenze presenti nel territorio in esame sia a livello di elaborati grafici che di schedature e approfondimenti storici. In particolare sono state evidenziate le presenze di:

- Evidenze archeologiche;
- Evidenze storiche;
- Evidenze archeologiche non più presenti in loco o rammentate dalle fonti storiche;
- Edifici storici non più presenti;
- Ipogei;
- Risorse idriche.

Lo scopo di tale censimento è stato quello di mettere in evidenza le emergenze presenti nel territorio, così da poterne tenere conto in caso di qualsiasi intervento. Il progettista o chi si adopera per l'intervento dovrà, al momento della ricognizione e della fase progettuale, tenere conto delle evidenze sopraccitate e raccolte in appositi elaborati grafici.

La conservazione delle evidenze storiche, artistiche, e delle risorse in generale è attuata tramite la richiesta di documentazioni di dettaglio in caso di interventi su manufatti che presentano l'esistenza delle stesse.

Tabella 1

FRAZIONE	CATEGORIE CATASTALI									AB. RESIDENTI	
	CAT. A	Tot. Vanl	CAT. B	Tot. m ²	CAT. C	Tot. m ²	CAT. D	CAT. E	CAT. F	Abitanti	Famiglie
LA CHIANTINA	67 unità	361	/	/	19 unità	679	/	/	3 unità	55	24
CASANOVA	23 unità	282	1 unità	845	11 unità	299	/	/	2 unità	42	17
SOIANELLA	81 unità	551	/	/	63 unità	2401	/	1 unità	1 unità	246	97
SOIANA	160 unità	826	2 unità	2010	78 unità	4016	/	1 unità	2 unità	270	80