



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

PALAZZO COLLACCHIONI

Piano-progetto unitario di consolidamento
restauro e recupero funzionale



PROPRIETA'
Soc. PLANTA MEDICA S.r.L.
Sede legale in Citerna (PG)
Via della Libertà 37



PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

COORDINATORE GENERALE DEL PIANO
Dott. Ing. Eugenio BRUSCHI

RESPONSABILE GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Dott. Arch. Franco BULGHERINI

RESPONSABILE INDAGINE STORICO-AMBIENTALE
Dott. Arch. Luigi CALITERNA

DIRETTORE DEI LAVORI
Dott. Arch. Francesco PETRANGELI PAPINI

PROGETTO ARCHITETTONICO



Via Ombrone 12 - Pal. B - 00198 Roma
Tel. 06/8542210 Fax. 06/8540444
e-mail: bp.studio@bparchitettiassociati.it

RESPONSABILE PROGETTO E.D.O.
Dott. Arch. Franco BULGHERINI

RESPONSABILE PROGETTO
Dott. Arch. Francesco PETRANGELI PAPINI

RESPONSABILE GRUPPO DI LAVORO
Dott. Arch. Mario CADEMARTORI

RESPONSABILE ELABORAZIONI SPECIALISTICHE
Dott. Arch. Giacomo POLIA

GRUPPO DI LAVORO
Dott. Arch. Pierstefano BELLINI
Dott. Arch. Paolo CADEMARTORI
Elia DIFILIPPO

PROGETTO STRUTTURALE



Piazza Che Guevara 2 - 06012 Città di Castello
Tel. 075/8552551 - 335/6073134
e-mail: ingottavio.studiovalcelli@gmail.com

RESPONSABILE PROGETTO E.D.O.
Dott. Ing. Ottavio VALCELLI

GRUPPO DI LAVORO
Dott. Ing. Lorenzo VALCELLI
Geologo Rodolfo ANCILLOTTI

PROGETTO IMPIANTISTICO



Via Giovanni da Cascia, 15 - Firenze
Tel. 055 334071 - Fax 055 3218089
e-mail: postmaster@meesrl.com

RESPONSABILE PROGETTO E.D.O.
Dott. Ing. Stefano MIGNANI

RESPONSABILE PREVENZIONE INCENDI
Dott. Ing. Paolo BONACORSI

RESPONSABILE ACUSTICA
Dott. Ing. Fabio MINIATI

GRUPPO DI LAVORO
Dott. Ing. Tommaso BUGLI
Dott. Ing. Alessandro PANICHI
Dott. Ing. Francesco SGORBINI
Dott. Arch. Francesca ZORZETTO

RILIEVI

Soc. CESET srl - Geom. Alessandro SMACCHIA

COORDINAMENTO SICUREZZA
Geom. G. Battista FRANCONI

ORIGINI E TRASFORMAZIONI DEL PALAZZO
Dott.ssa Federica AMBRUSIANO

RESTAURO STORICO ARTISTICO

Dott.ssa Stefania BERNARDINI
Dott.ssa Francesca GATTUSO
Dott.ssa Valentina GHISO

INQUADRAMENTO URB. E CATAST.
Geom. Sergio PELLEGRINI
Geom. Riccardo ZAZZI

PROGETTO DEFINITIVO

INQUADRAMENTO
URBANISTICO

ELABORATO N°.

Tav. 3.1

TITOLO

Relazione esplicativa

**Estratti informativi dalla
Variante Centro Storico**

**Estratti cartografici e normativi
del Piano Strutturale vigente**

SCALA:

REVISIONE:

A

DATA:

MAGGIO 2015

NOME FILE: Tav. n. 3.1

pdf

RELAZIONE ESPLICATIVA

La presente relazione da conto della strumentazione urbanistico-regolamentare vigente nel Comune di Sansepolcro, in un momento nel quale il Consiglio Comunale con i lavori del Marzo- Aprile 2015, ha controdedotto le osservazioni fatte all'adottato Regolamento Urbanistico e relative alla sola parte dell'edificato (zone A e B), approvando conseguentemente il R.U. relativo a tali aree. Pertanto la variante al Centro Storico vigente sino a tale data, è oggi un utile strumento di informazione, per la gran mole di elementi in essa contenuti e relativi al "Centro Storico".

Il compendio immobiliare di proprietà della Planta Medica Srl, denominato "Palazzo Collacchioni" ed oggetto di intervento edilizio, è costituito da tre corpi di fabbrica posti nel centro storico di Sansepolcro, tra via Niccolò Aggiunti, via Giovanni Buitoni e via San Niccolò.

I tre edifici contigui l'un l'altro, unitamente al resede di pertinenza, costituenti l'intera proprietà della Planta Medica, sono contraddistinti da quattro diverse particelle (tre edifici, un resede) facenti parte del foglio n 70.

Il complesso immobiliare in esame, è situato nella parte nord-est del centro storico di Sansepolcro, per il quale è attualmente vigente la specifica variante approvata con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 1356 del 21.02.1994.

INFORMAZIONI DEDOTTE DALLA VARIANTE DEL CENTRO STORICO

In base alla classificazione operata dalla Tavola 17 della Variante – "Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento", l'edificio risultava classificato nella sua quasi totalità come Rilevante Valore Architettonico Ambientale (R.V.A.A.), ad eccezione della piccola porzione che chiude il cortile sul lato est che risulta classificata di Valore Architettonico Ambientale (V.A.A.).

L'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante definiva le suddette classificazioni:

Edifici di particolare valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) ed edifici notificati ai sensi della Legge n° 1089 del 01.06.1939.

Corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e che per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano.

Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.).

Corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano ed alle

caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali ed architettoniche dell'edificio.

In riferimento alla classificazione dell'edificio, risultavano attuabili le categorie di intervento di cui agli art. 8 (manutenzione ordinaria), art. 9 (manutenzione straordinaria), art. 10 (restauro e risanamento conservativo "A"), e limitatamente alla porzione classificata V.A.A. gli interventi di cui agli art. 11 (restauro e risanamento conservativo "B") e art. 12 (ristrutturazione edilizia D-1).

Per gli spazi aperti il riferimento era quello indicato nelle disposizioni di cui all'art. 25.

Tutti gli interventi dovevano essere attuati in conformità con le "Indicazioni relative alle tecniche costruttive ed ai materiali da impiegare" allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

In base alla Tavola 18 – "Destinazione d'uso e modalità d'intervento" per l'edificio era prevista la destinazione mista residenziale e terziaria secondo le indicazioni del progetto-guida, descritto nel seguito.

SCHEDA PROGETTO-GUIDA

Nell'ambito della variante del Centro Storico, l'edificio era oggetto di progetto-guida di cui all'art. 17 delle N.T.A., rappresentato dalla scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative Unità Edilizia 19, di seguito riportata in stralcio nei suoi contenuti di natura operativa.

Ai sensi dell'art. 17, i progetti-guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione.

Essi contengono in modo definitivo:

- a) Le nuove unità funzionali (botteghe, studi, alloggi, uffici etc..) che è possibile ricavare all'interno di edifici;
- b) Le destinazioni d'uso ammissibili (residenziali o di carattere terziario), piano per piano;
- c) La valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato in tutti i suoi elementi significativi (atrio, portico, sale, logge, saloni etc...);
- d) Le demolizioni, relative a tramezzi o a parti superfetative degradanti, da attuare al fine di valorizzare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- e) Le eventuali nuove pareti da costruire;
- f) La riapertura e la chiusura di porte esistenti in coerenza con l'organicità dell'impianto distributivo.

Le unità funzionali definite dai progetti-guida costituiscono degli ambiti spaziali e d'uso minimi; esse quindi non potevano essere ulteriormente suddivise in unità minori; era ammessa la possibilità

di realizzare piano per piano, unità funzionali di dimensioni maggiori assemblando due o più unità funzionali previste.

L'organizzazione distributiva indicata nei progetti-guida aveva carattere prescrittivo fissando il taglio minimo delle nuove unità immobiliari e degli elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni etc...) mentre potevano essere modificati, sentita la Commissione Edilizia, elementi di dettaglio legati alle tramezzature interne.

Per quanto basato sulla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo, il progetto-guida costituiva riferimento prescrittivo per l'intervento; tuttavia era ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diversi purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna.

In questi casi il progetto, che costituiva variante al progetto-guida, doveva essere approvato dal Consiglio Comunale sulla base di un motivato parere della Commissione Edilizia.

L'edificio risulta altresì vincolato ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 Parte II (ex. L. 1089/1939), per cui qualsiasi intervento è soggetto alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.

Allo scopo si precisa che la notifica del vincolo è relativa al 20 maggio 1913 ed era stata effettuata ai sensi della legge 20 giugno 1909 n 384.

L'area interessata è inoltre segnalata come area di interesse archeologico ai sensi della D. C. P. n 30 del 1994 e pertanto qualsiasi intervento di escavazione è soggetto al preventivo nullaosta della Soprintendenza Archeologica di Firenze.

PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sansepolcro n 147 del 22-11-2010, ha classificato il territorio del Comune di Sansepolcro in varie Unità territoriali organiche elementari ed il centro storico è inserito nella U.t.o.e. n 1.

Il Piano Strutturale riconosce il patrimonio edilizio esistente di matrice storica presente nel catasto di impianto degli anni 1939 – 1940.

Il P. S. riconosce tale risorsa quale Invariante Strutturale in quanto fondamentale espressione della identità della comunità locale. In merito a tale invariante strutturale corrispondente al patrimonio edilizio esistente individuato nella tavola 6 come edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato e nelle tavole 12a e 12b come edificato di matrice storica, il P. S. conferma ed assume quale parte integrante e sostanziale del piano stesso, oltre che come disciplina

di salvaguardia fino alla adozione del R. U. o di variante al PRG anticipatrice del R. U. gli strumenti vigenti, ovvero:

- “ Variante per il centro storico di Sansepolcro” approvata con D.G.R.T n 1356 del 21-02-1994;
- “ Variante della fascia compresa tra le mura urbane ed i viali”, approvata anch’essa con D.G.R.T n 1356 del 21-02-1994;
- “Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane” approvata con D. G. R. T. n 12553 del 30-12-1993;
- “Variante per l’area ex Buitoni” approvata con D. G. R. T. n 236 del 10-03-1997;
- “La disciplina della variante generale al PRG” approvata con D. C. R. 197 del 31-10-2001 per ciò che riguarda gli spazi di pertinenza degli edifici di matrice storica ricadenti nelle zone A, A1, A2, e A3 qualora non compresi negli ambiti di applicazione delle sopra citate altre varianti;
- “la variante per l’edificato di Matrice Storica” approvata con D. C. C. n 37 del 25-03-2002;
- “la variante n 64 al PRG di adeguamento al programma denominato Contratto di quartiere II”;
- Variante alla citata “Variante per il Centro Storico di Sansepolcro” approvata con D. C. C. n 139 del 30-09-2008

REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 31.05.2014 è stato adottato il Regolamento Urbanistico, quale strumento attuativo del Piano Strutturale, che pertanto opera in regime di salvaguardia fino alla sua approvazione definitiva.

Come rilevabile dall’elaborato 4b il complesso immobiliare ricade in territorio urbanizzato – “tessuto antico”, mentre dall’elaborato 6b si rileva che all’edificio è stata attribuita la Classe 1. Negli elaborati non viene indicata la porzione già classificata V. A. A. dalla variante del centro storico.

Gli interventi ammissibili sull’edificio sono dettati in particolare dagli art. 41 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e sono costituiti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull’aspetto esteriore, e dal restauro e risanamento conservativo, fatti comunque salvi gli interventi ritenuti compatibili dalla Soprintendenza.

Particolare attenzione è rivolta anche alle aree di pertinenza, per le quali vengono dettate specifiche prescrizioni all’art. 32 e al comma 11 del suddetto art. 52.

All’interno del tessuto antico non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali: produttivo (industriale – artigianale) comprensivo dell’attività commerciale all’ingrosso e relativi depositi, commerciale relativo a medie strutture di vendita, commerciale grande distribuzione.

OSSERVAZIONI e INTEGRAZIONI PRESENTATE

Il signor Valentino Mercati allora comproprietario dell'immobile, ha presentato al Comune di Sansepolcro in data 29 giugno 2009, protocollo n 12689, osservazione al Piano Strutturale relativamente al fabbricato Palazzo Collacchioni chiedendo la modifica di destinazione delle particelle 212, 213, 214 del foglio 70 affinché le stesse venissero adibite ad Attività Alberghiera.

Successivamente la signor Daniela Del Bene in qualità di Legale Rappresentante della Società Planta Medica S.r.l., nuova proprietaria degli immobili sopra citati, ha presentato al Comune di Sansepolcro con protocollo n 21619 del 5 dicembre 2014, una integrazione alla osservazione al Piano Strutturale sopra citata, chiedendo che nel Regolamento Urbanistico, definitivamente approvato, venga data la possibilità dell'intervento diretto, con la presentazione di specifico Piano/Progetto Unitario, che consenta di poter realizzare un progetto per il consolidamento, restauro e recupero funzionale dello intero Palazzo Collacchioni, da destinare ad attività turistico ricettiva con centro benessere e SPA.

L'osservazione di cui sopra è stata accolta dal Consiglio Comunale.

REGOLAMENTO URBANISTICO ADPROVATO

Come già anticipato il Consiglio Comunale ha controdedotto le osservazione fatte all'adottato Regolamento Urbanistico e relative alla sola parte dell'edificato (zone A e B), approvando conseguentemente il R.U. relativo a tali aree. Pertanto la variante al Centro Storico vigente sino a tale data, è oggi un utile strumento di informazione, per la gran mole di elementi in essa contenuti e relativi al "Centro Storico".

L'accoglimento dell'osservazione ha necessariamente comportato l'elaborazione e l'integrazione dell'apparato normativo del Regolamento Urbanistico con una specifica scheda progettuale (**rq34**) che da conto di tutti gli elementi utili da tenere in considerazione nella predisposizione di un "PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO".

TITOLI ABILITATIVI RINVENUTI

Palazzo Collacchioni è stato interessato negli anni recenti da vari interventi edilizi nel corso degli anni. In allegato i titoli abilitativi che è stato possibile reperire negli archivi comunali.



COMUNE DI SANSEPOLCRO

(PROVINCIA DI AREZZO)

OGGETTO : - PIANO UNITARIO DI PALAZZO COLLACCHIONI.

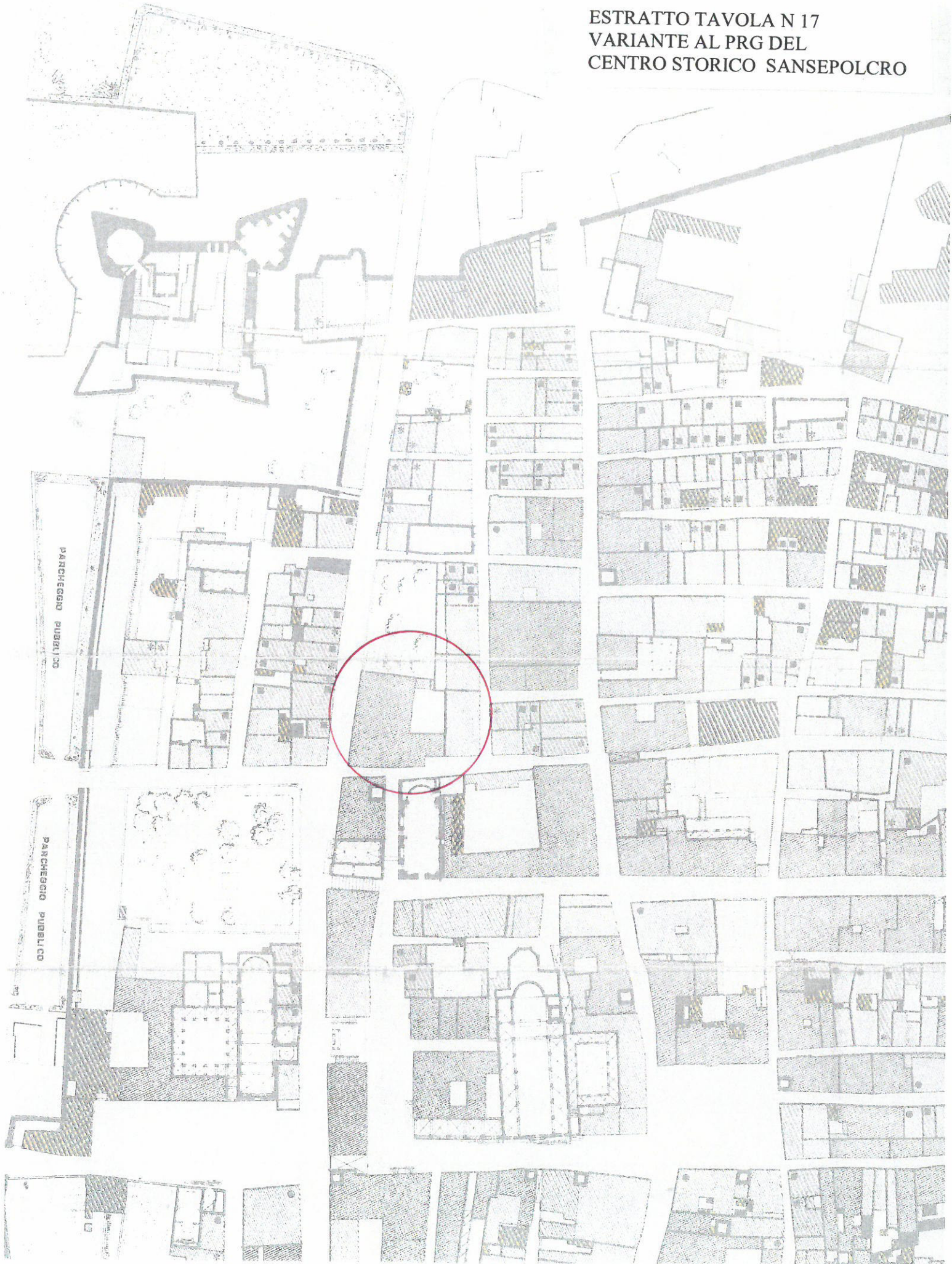
UBICAZIONE : - COMUNE DI SANSEPOLCRO FRA VIA
NICCOLO' AGGIUNTI E GIOVANNI BUITONI.

PROPRIETA' : - PLANTA MEDICA S.R.L.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Estratti informativi dalla Variante Centro Storico

ESTRATTO TAVOLA N 17
VARIANTE AL PRG DEL
CENTRO STORICO SANSEPOLCRO





COMUNE DI SANSEPOLCRO

(PROVINCIA DI AREZZO)

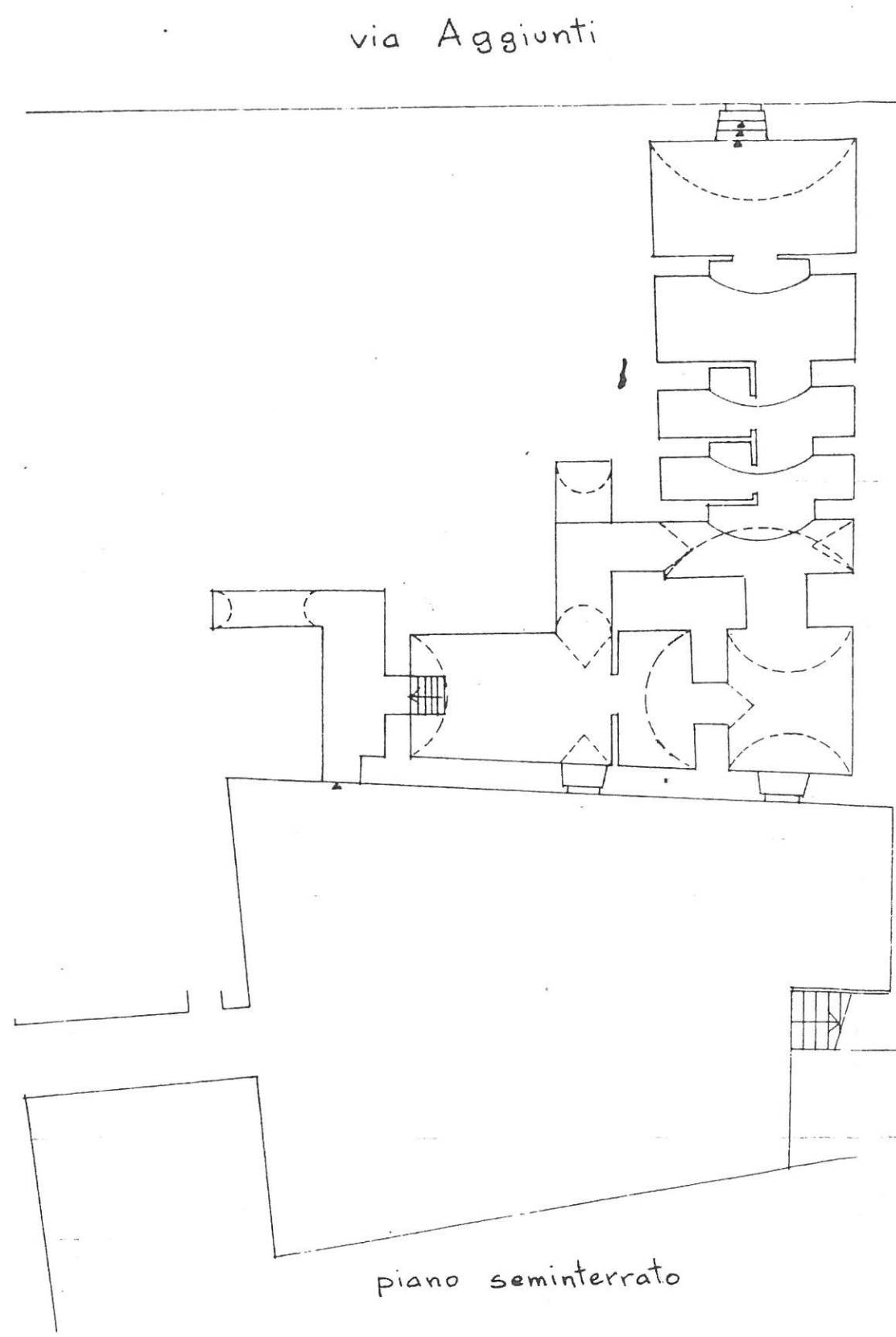
OGGETTO :- PIANO UNITARIO DI PALAZZO COLLACCHIONI.

UBICAZIONE :- COMUNE DI SANSEPOLCRO FRA VIA
NICCOLO' AGGIUNTI E GIOVANNI BUITONI.

PROPRIETA' :- PLANTA MEDICA S.R.L.






**INQUADRAMENTO
URBANISTICO**

**Datazione presumibile
della muratura**





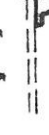





INDIC. STRUTT. DOCUMT. DA REPERTI O NOTIZIE

DATAZIONE PRESUMIBILE DELLE MURATURE

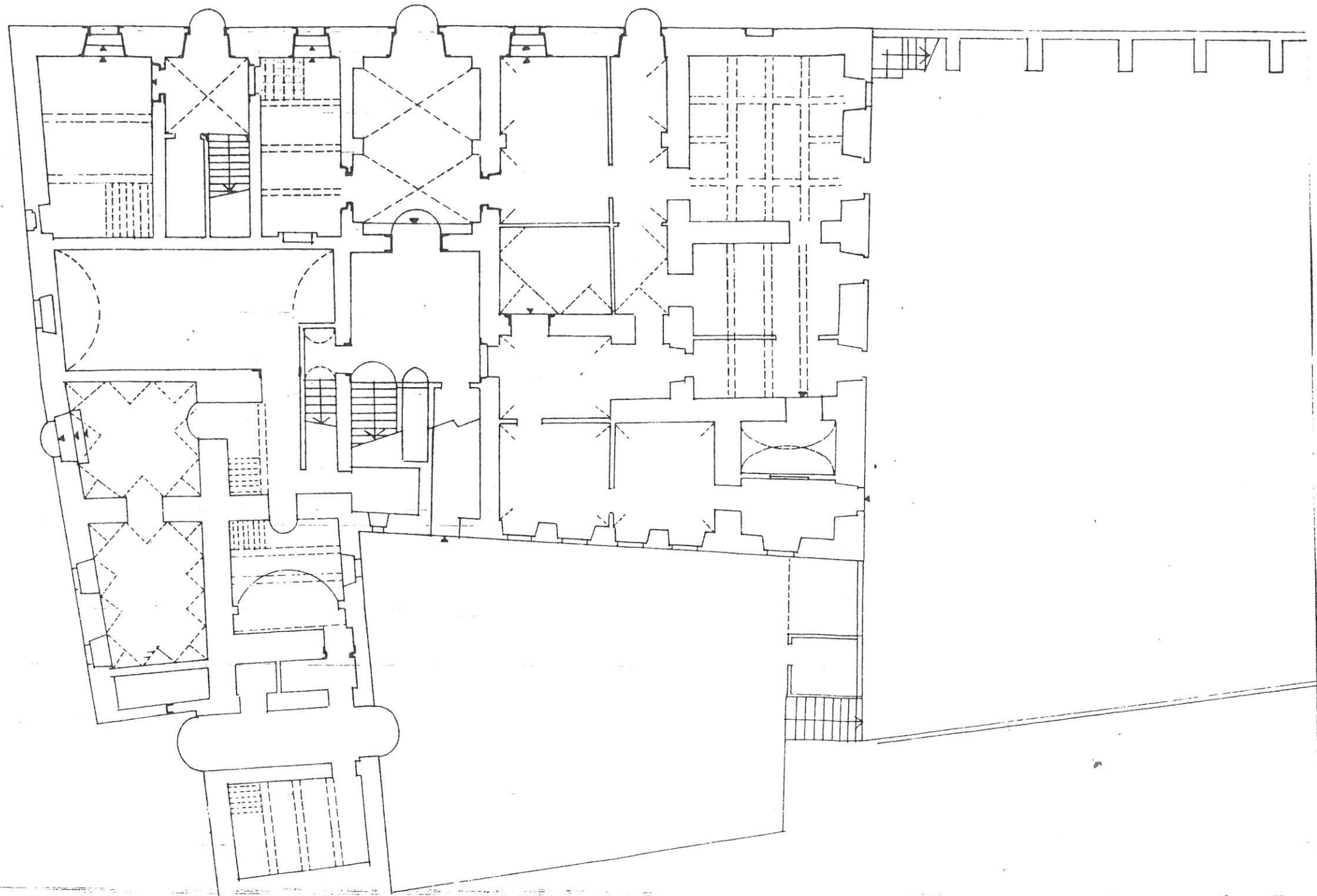
-  Muratura databile dal XII al XIV sec.
-  Muratura databile dal XV al XVII sec.
-  Muratura databile dal XVIII al XIX sec.
-  Muratura databile al XX sec.
-  Murat. di epoca attualmente non rilevabile

INDIC. STRUTT. DOCUMT. DA REPERTI O NOTIZIE

-  Cesura tra murature accostate
-  Spigolo o cantonale
-  Spalla di portale, porta o finestra
-  Spalla di portale, porta c-finestra con inizio di arco
-  Mensola in pietra o legno per appoggi solai
-  Orditura di solaio in legno
-  Orditura di solaio in legno a cassette
-  Verso di orditura congetturale dei solai

a

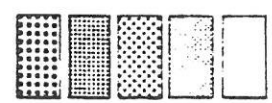
via Aggiunti



piano terra

DATAZIONE PRESUMIBILE DELLE MURATURE INDIC. STRUTT. DOCUMT. DA REPERTI O NOTIZIE

- Muratura databile dal XII al XIV sec.
- Muratura databile dal XV al XVII sec.
- Muratura databile dal XVIII al XIX sec.
- Muratura databile al XX sec.
- Murat. di epoca attualmente non rilevabile



Cesura tra murature accostate

Spigolo o cantonale

Spalla di portale, porta o finestra

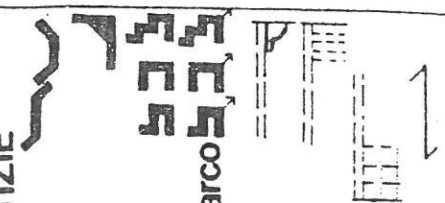
Spalla di portale, porta o finestra con inizio di arco

Mensola in pietra o legno per appoggi solai

Orditura di solaio in legno

Orditura di solaio in legno a cassettoni

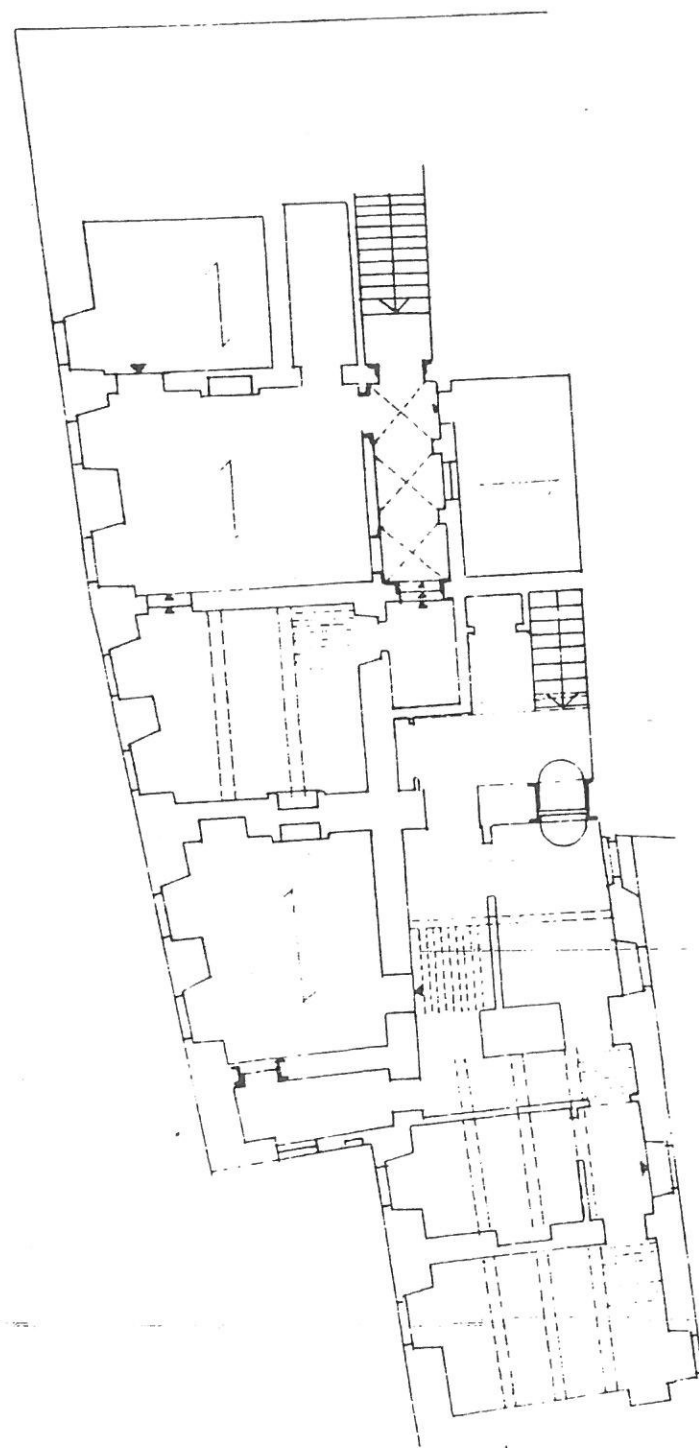
Verso di orditura congetturale dei solai



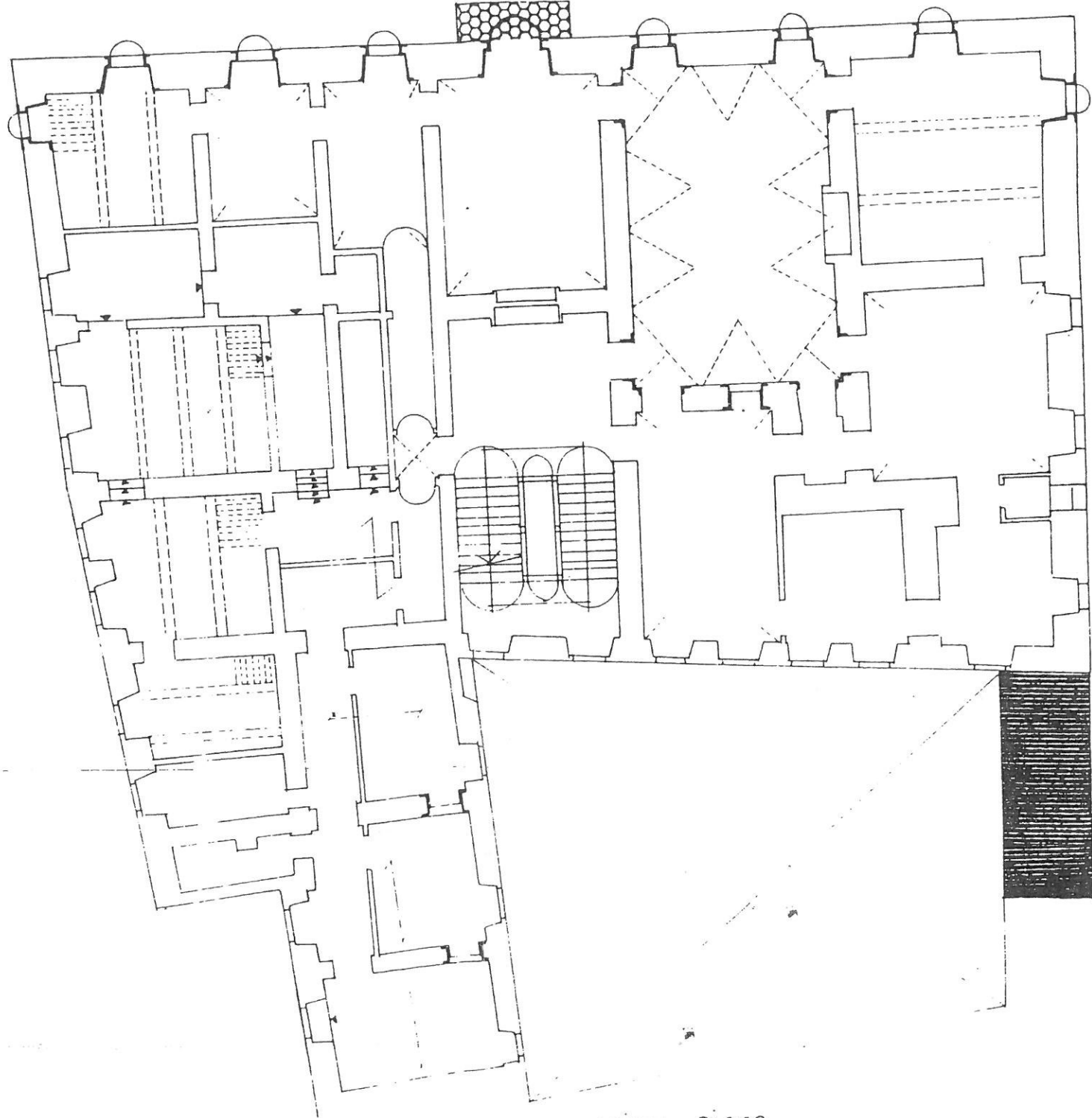
a

via Aggiunti

via Aggiunti



piano ammezzato



primo piano

INDIC. STRUTT. DOCUMT. DA REPERTI O NOTIZIE

Cesura tra murature accostate

Spigolo o cantonale

Spalla di portale, porta o finestra

Spalla di portale, porta o finestra con inizio di arco

Mensola in pietra o legno per appoggi solai

Orditura di solaio in legno

Orditura di solaio in legno a cassettoni

Verso di orditura congetturale dei solai

DATAZIONE PRESUMIBILE DELLE MURATURE



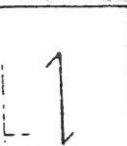
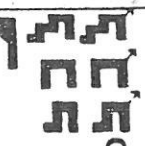
Muratura databile dal XII al XIV sec.

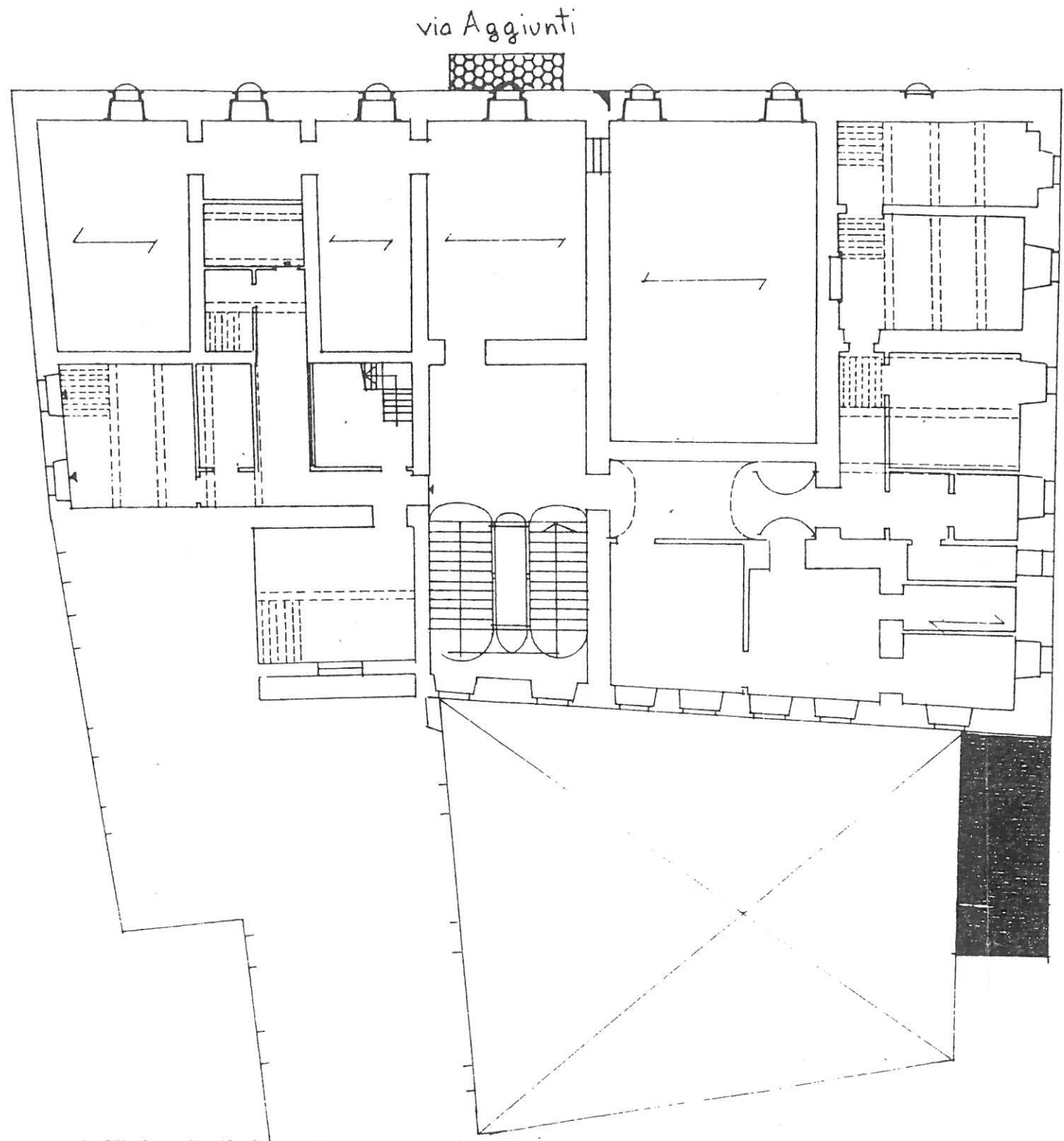
Muratura databile dal XV al XVII sec.

Muratura databile dal XVIII al XIX sec.

Muratura databile al XX sec.

Murat. di epoca attualmente non rilevabile











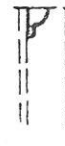






via Aggiunti

Secondo piano

DATAZIONE PRESUMIBILE DELLE MURATURE INDIC. STRUTT. DOCUMT. DA REPERTI O NOTIZIE

-  Muratura databile dal XII al XIV sec.
-  Muratura databile dal XV al XVII sec.
-  Muratura databile dal XVIII al XIX sec.
-  Muratura databile al XX sec.
-  Murat. di epoca attualmente non rilevabile

-  Cesura tra murature accostate
-  Spigolo o cantonale
-  Spalla di portale, porta o finestra
-  Spalla di portale, porta c. finestra con inizio di arco
-  Mensola in pietra o legno per appoggi solai
-  Orditura di solaio in legno
-  Orditura di solaio in legno a cassettoni
-  Verso di orditura congetturale dei solai



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo
Ufficio Urbanistica



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE CENTRO STORICO

Aggiornate con Delibera Consiglio Comunale n° 160 del 30/09/1993 recante controdeduzioni
alle prescrizioni regionali effettuate con Delibera Regionale n. 8046 del 06/09/1993

Sommario

TITOLO 1°	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 – Caratteri generali della variante	4
Art. 2 – Documenti costituenti la variante	4
Art. 3 – Obiettivi della Variante.....	4
TITOLO 2°	5
ATTUAZIONE DEL PIANO.....	5
Art. 4 – Strumenti di attuazione	5
TITOLO 3°	5
CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO	5
Art. 5 Definizioni generali	5
Art. 6 – Classificazione degli edifici esistenti.....	6
Art. 7 – Categorie di intervento secondo il valore architettonico ed ambientale.	7
Art. 8 – Manutenzione ordinaria	7
Art. 9 – Manutenzione straordinaria	8
Art. 10 – Restauro e risanamento conservativo “A”	8
Art. 11 – Restauro e risanamento conservativo “B”.	9
Art. 12 – Ristrutturazione edilizia D- 1.....	9
Art. 13 – Ristrutturazione edilizia D2-A.....	10
Art. 14 – Ristrutturazione edilizia D-2b.....	10
Art. 15 – Ricomposizione o sostituzione edilizia.....	10
Art. 16 – Demolizione senza ricostruzione	11
Art. 17 – Progetti – Guida per l’edilizia specialistica	11
PALAZZI –.....	11
Art. 18 – Indicazioni progettuali per l’edilizia residenziale di base.....	12
TITOLO 4°	12
INTERVENTI PREVENTIVI.....	12
Art. 19 – Definizione generale.....	12
Art. 20 – Piani di recupero	12
Art. 21 – Piani di zona Peep.....	13
TITOLO 5°	13
PRESCRIZIONI GENERALI	13
Art. 22 – Altezze dei vani	13
Art. 23 – Abitabilità dei sottotetti	13
Art. 24 – Superficie minima degli alloggi.....	14
Art. 25 – Disciplina degli spazi aperti.....	14
Art. 26 – Insegne.....	14
Art. 27 – Pavimentazioni stradali.....	15

TITOLO 6°	15
DESTINAZIONE D'USO E MODALITA' DI INTERVENTO.....	15
Art. 28 – Destinazione d'uso degli edifici e delle aree scoperte	15
TITOLO 7°	16
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	16
Art. 29 – Documentazione dei progetti.....	16
Art. 30 – Verifiche in corso d'opera	17
TITOLO 8°	18
DISPOSIZIONI FINALI	18
Art. 31 – Validità della presente normativa	18
Art. 32 – Rettifica delle categorie di intervento.....	18
Art. 33 – Gestione della variante	18
Art. 34 – Adeguamento delle norme in relazione al rischio sismico	18
ALLEGATO.....	19
INDICAZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE ED AI MATERIALI DA IMPIEGARE	19
PREMESSA.....	19
1 – STRUTTURE VERTICALI.....	19
2 – STRUTTURE ORIZZONTALI	22
3 – COPERTURE	23
4 – ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI	24
5 – FINITURE E RELATIVI MATERIALI.....	24
6 – SISTEMAZIONI ESTERNE	26

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Caratteri generali della variante

Fanno parte della presente variante al P.R.G. Comunale la città antica interna al perimetro delle mura.

Tale zona per i suoi caratteri storici, architettonici ed ambientali, è definita come “zona territoriale organica A” a norma del D.M. n° 1444 del 02.04.1968 e della L.R. n° 59 del 21.05.1980;

Le norme di attuazione del P.R.G. in contrasto con la presente disposizione si intendono abrogate.

Il presente Piano per il Centro Storico è valido a tempo indeterminato.

Art. 2 – Documenti costituenti la variante

Sono atti della variante:

- a) – relazione dal paragrafo 3 al paragrafo 8.4;
- b) – Norme tecniche di attuazione con allegato riguardante le modalità tecniche;
- c) – tavole cartografiche di progetto:
 - n° 16 classificazione tipologica degli edifici e degli spazi aperti; unità minime di progettazione relativa a facciate ed alle parti condominiali.
 - n° 17 classificazione del valore culturale ed ambientale degli edifici e categorie d’intervento;
 - n° 18 destinazione d’uso.
- d) – fascicoli 5 A/E contenenti le schede ed i progetti-guida dei palazzi; fascicolo 6 A contenente le indicazioni progettuali per l’edilizia base.

Sono elementi di riferimento, di studio e di indirizzo per l’attuazione e la gestione della variante:

1. Relazione storica, paragrafi 1 – 1.2 – 1.3.
2. Relazione di analisi, paragrafi 2 – 2.1 – 2.2.
3. Rilievi nella scala 1/200 degli edifici ai vari piani ricomposti per gli isolati; profili e sezioni del tessuto edilizio;
4. Schede di indagine socio – economica e di rilievo delle unità edilizie;
5. Tavv. 1 – 2 – 3 di documentazione ed interpretazione storica;
6. Tavv. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 di analisi del tessuto edilizio;
7. Tav. 12 localizzazione dei tipi edilizi campione;
8. Tav. 13 riferimenti numerici e catastali delle unità edilizie;
9. Tav. 14 numero dei piani degli edifici;
10. Tav. 15 accrescimenti del tessuto edilizio, riferiti al catasto ottocentesco e dell’impianto, con datazione sulla base di elementi stilistici.

Art. 3 – Obiettivi della Variante

La presente disciplina prevede la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, la promozione della funzione residenziale e la promozione della funzione residenziale e la salvaguardia sociale relativa alle componenti tradizionali insediate.

Tutto ciò attraverso interventi di restauro e di riqualificazione degli edifici sotto l’aspetto architettonico, statico e funzionale.

Più specificatamente e secondo gli intendimenti della L.R. 21.05.1980 n° 59 la Variante intende realizzare:

1. La riqualificazione dell’ambiente urbano, dei percorsi stradali, degli spazi pubblici e privati dell’arredo urbano;

2. La previsione di spazi parcheggio all'esterno per la maggiore limitazione del traffico veicolare;
3. Le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio;
4. Il soddisfacimento delle esigenze residenziali ed il recupero delle attività compatibili;
5. L'adeguamento graduale degli impianti e dei servizi tecnologici di ogni unità edilizia;
6. La riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed il loro recupero per la dotazione di appropriati standards urbanistici per attrezzature di interesse collettivo;
7. L'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni e delle infrastrutture a carattere urbano o la realizzazione di quelle mancanti;
8. La previsione di un sistema di verde urbano lungo gli spalti ed i bastioni delle mura.

Gli obiettivi di cui ai punti 2 e 8 sono perseguiti in modo coordinato anche attraverso i Piani di Dettaglio relativi alla fascia compresa tra le mura e la circonvallazione ed alla fascia di 200 m dalle mura stesse.

TITOLO 2°

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 4 – Strumenti di attuazione

All'interno della zona territoriale omogenea "A", possono essere realizzati gli interventi indicati, di seguito elencati e distinti in:

A) – preventivi

a1 – piani di recupero previsti dalla L.R. 21.05.1980 n° 59;

a2 – piani di zona (PEEP) di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167 e successive modificazioni;

B) – diretti

Gli interventi edilizi diretti, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo (L.R. 59/80) (per le quali è previsto per legge il rilascio di autorizzazioni ai sensi della L. 457/78), possono essere realizzati con concessione edilizia che può essere:

b1 – onerosa nei casi in cui la proprietà non abbia optato per la ipotesi di cui all'art. 7 della legge n° 10 del 28.01.1977. In tal caso la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione;

b2 – convenzionata nei casi previsti dagli articoli 7 e 9 lett. b della legge n° 10 del 28.01.1977;

b3 – gratuita nei casi di cui all'art. 9 della Legge n° 10 del 28.01.1977.

TITOLO 3°

CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO

Art. 5 Definizioni generali

Nell'individuazione dei modi di intervento all'interno della zona territoriale omogenea "A" vengono usate le seguenti definizioni:

1. Tipo edilizio – sistema di spazi edificati strutturalmente e funzionalmente coerenti con caratteristiche di costanza e modularità tali da definire edifici simili e ripetuti.
2. Unità edilizia – si intende l'unità organica di spazi edificati e di spazi aperti funzionalmente relazionati, come si presente nella condizione attuale stratificata (unità originaria più aggiunte organiche e superfetazioni), identificabili, nella continuità del tessuto edilizio, in rapporto alla funzione (unità d'uso individuale o unità di parti relazionate tra loro per mezzo di parti di uso comune), all'architettura (unitaria dei fronti e discontinuità rispetto agli edifici confinanti), alla presenza di confini fisici e/o di proprietà.

3. Aree di pertinenza – si intende la parte non edificata dell'unità edilizia, necessaria a garantire l'areazione e l'illuminazione delle parti dell'edificio.
4. Unità immobiliari – articolazione interna della unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.
5. Alterazioni – si intendono quelle operazioni effettuate in epoca recente che hanno alterato le caratteristiche della tipologia originaria nella struttura (copertura, solai, scale, ecc) o infine gli elementi architettonici ed i materiali originari (scale, portali, gronde, facciate, porticati, nuove aperture, ecc).
6. Superfetazioni del tipo edilizio – si intendono le aggiunte di volumi impropri che hanno modificato il volume dell'edificio originale o del suo ampliamento organico, con sopraelevazioni, volumi a corpi aggiunti, volumi pensili, occlusioni di balconi, logge, cavedi ed infine manufatti costruiti negli spazi liberi.
7. Superfetazioni tecnologiche – si intendono quelle modificate e aggiunte di condutture e canalizzazioni collocate all'esterno e con materiali impropri, nonché tutti quegli elementi (rivestimenti, coperture, infissi, intonaci, coloriture) in aperto contrasto con i materiali tradizionali.
8. Unità minima d'intervento si intende la dimensione non ulteriormente frazionabile alla quale riferire ogni operazione progettuale, per ciò che riguarda le facciate e le parti condominiali degli edifici.
9. Comparto edilizio è costituito da porzioni di tessuto edilizio, la cui situazione rispetto ai singoli immobili presenta particolari problematiche nell'articolazione dei tipi edilizi, nella struttura della proprietà, nelle carenze igieniche e strutturali, tali da non poter permettere interventi edilizi diretti ai fini della riorganizzazione funzionale dei singoli edifici. Per tali zone, definite nella tavola di piano n° 18, è prescritto un progetto di comparto. Gli interventi per comparti edilizi debbono essere attivati mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Per tali Piani di Recupero valgono le procedure previste dall'art. 20 delle presenti norme.

Art. 6 – Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee "A" sono classificati a norma della L.R. n° 59 del 21.05.1980 nel modo seguente (vedi ta. 17):

- a) Edifici di particolare valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) ed edifici notificati ai sensi della Legge n° 1089 del 01.06.1939.
Corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e che per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano.
- b) Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.).
Corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano ed alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali ed architettoniche dell'edificio.
- c) Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.1). Corrispondono ad edifici che costituiscono elementi di continuità organica al tessuto urbano del centro storico, ma che si presentano parzialmente alterati da interventi recenti ed inadeguati ai caratteri originari dell'edificio, pur conservando l'assetto tipologico originario o tradizionale.
- d) Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.2). Corrispondono ad edifici che pur costituendo elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario.
- e) Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N). Corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoca recente alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla

loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano.

- f) Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo in contrasto (V.N.I). Corrispondono ed edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione.

Alcune unità edilizie non presentano valori omogenei, ma nel loro interno, una combinazione di valori diversi. Questi casi corrispondono a: Edifici di V.A.A. con piano terreno R.V.A.A. Edifici di V.A.A. con facciate di R.V.A.A..

- g) Valori architettonici ambientali parziali (V.A.A.P.).

Edifici parzialmente ristrutturati nei quali coesistono valori architettonici e valori nulli (es. facciate di R.V.V.A. o di V.A.A. ed internodi i valore nullo; facciate di valore nullo e presenza di parti interne di valore architettonico , etc..).

- h) Muri (di recinzione o di sostegno di orti pensili), di valore architettonico e ambientale (V.A.A.).

Art. 7 – Categorie di intervento secondo il valore architettonico ed ambientale.

Gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme sono i seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo "A"
 - c1) Restauro e risanamento conservativo "B"
- d) Ristrutturazione edilizia D1 – D2A – D2B
- e) Ricomposizione o sostituzione edilizia
- f) Demolizione senza ricostruzione

Per gli edifici, o parti di edifici classificati R.V.A.A., sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A-B-C.

Per gli edifici, o parti di edifici classificati V.A.A. sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A-B-C-C1-D1.

Per gli edifici, o parti di edifici classificati S.V.A.A.1 sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A-B-C-C1-D1-D2A.

Per gli edifici, o parti di edifici classificati S.V.A.A.2 sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A-B-C-C1-D1-D2A-D2B.

Per gli edifici, o parti di edifici classificati V.A.A.N. sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A-B-E.

Per gli edifici, o parti di edifici classificati V.N.I. sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A-B-F.

Per gli edifici classificati V.A.A.P., fermo restando il vincolo di non modificabilità della facciata (fatta salva la rimozione di eventuali superfetazioni degradanti) e del volume, il progetto di intervento deve documentare integralmente e proporre una classificazione delle singole parti;

Sono consentiti interventi fino alla categoria D2, senza rialzamenti, a tutela delle caratteristiche di rilevanza ambientale e architettonica degli edifici.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali nella L.R. n° 59/1980. Tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e risultano, salvo le eccezioni di seguito indicate, compatibili con gli interventi di ogni altra categoria, che possano procedere o seguire senza vincoli di numeri e di frequenza.

Questa categoria di intervento è ammessa per tutte le unità edilizie comprese nella zona "A".

Per gli edifici classificati R.V.A.A. – V.A.A. – S.V.A.A.1. ed S.V.A.A.2 il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e

risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari (vedi all/to alle presenti norme sulle tecniche ed i materiali da impiegare negli interventi sulla edilizia storica).

Art. 9 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti tali nella L.R. n° 59/1980.

Tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e risultano salvo le eccezioni di seguito elencate, compatibili con interventi di ogni altra categoria.

Questa categoria di intervento è ammessa per tutte le unità edilizie comprese nella zona “A”.

Per gli edifici classificati R.V.A.A. – V.A.A. – S.V.1 e S.V.2 gli interventi di:

1. Rifacimento intonaci e finiture esterne;
2. Rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento;
3. Rifacimento della sistemazione esterna;
4. Rifacimento pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
5. Rifacimento manto di copertura;
6. Rifacimento ed installazione di materiali di isolamento;
7. Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
8. Rifacimento o installazione di impianti ascensore o montacarichi;
9. Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
10. Rifacimento impianti igienico-sanitari;
11. Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell’ambito del volume dell’unità immobiliare e secondo le indicazioni distribuite dal progetto-guida;
12. Realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

Devono essere realizzati secondo i criteri stabiliti dagli articoli 11 – 12 – 13 – 14 delle presenti norme; in ogni caso per tali interventi devono essere usate tecniche e materiali di cui alle prescrizioni in allegato alle presenti norme.

Art. 10 – Restauro e risanamento conservativo “A”

Tali interventi riguardano edifici che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano per il loro valore architettonico, ambientale e storico.

L’intervento sarà teso alla conservazione del manufatto nella sua inscindibilità unità formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi impropri.

Sono tenuti a questa categoria di intervento gli edifici classificati R.V.A.A..

In particolare l’intervento prevede:

- a) Il consolidamento ed il risanamento del complesso originario, nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti né modifiche dei materiali preesistenti; sono ammessi consolidamenti e/o inserimenti di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche;
- b) Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi in edificati, dei materiali di coperture e di finitura per i quali si procederà alla conservazione ed al ripristino dei materiali originari, la sostituzione degli stessi è ammessa soltanto per le parti documentate come non recuperabili;
- c) La eliminazione di superfetazioni degradanti, sia pure a carattere provvisorio, così come indicato dai progetti guida;
- d) La conservazione e la realizzazione dell’impianto e degli impianti distributivi-organizzativi originari; sono pertanto consentite limitate sistemazioni e modificazioni interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l’areazione forzata, quando non alteri le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-architettonica;

- e) La eventuale ricostruzione filologica di parti di edifici parzialmente crollati, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica integrata da saggi e rilievi sull'edificio;
- f) È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura quali: il manto di copertura, pavimenti, rivestimenti, qualora non abbiano un valore documentario e formale particolare e ne sia documentato uno stato di usura incompatibile con la funzionalità;
- g) È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, delle facciate, delle strutture, delle eventuali decorazioni;
- h) Nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà;
- i) Nel caso si debbano prevedere passaggi di canalizzazioni incassate per impianti tecnologici, o rifaciture di intonaci, è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature, con la collaborazione di tecnici della Soprintendenza, per accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni preesistenti, che dovranno in tal caso essere sottoposte a restauro.
- j) In ogni caso per tali interventi è prescritto l'uso di materiali e tecniche di cui in allegato alle presenti norme.
- k) Per gli edifici (palazzi) per i quali è stato predisposto un progetto-guida (cfr. Fascicoli 5 a/e), il progetto di restauro dovrà essere uniformato alle indicazioni progettuali in esso contenute e secondo il dettaglio degli artt. 18 e 19.

Art. 11 – Restauro e risanamento conservativo “B”.

Tali interventi riguardano edifici che pur non essendo di rilevante valore architettonico costituiscono parte fondamentale del patrimonio edilizio in quanto elementi strutturanti per la loro tipicità, l'ambiente antico, nonché significativi ed integri dal punto di vista tipologico.

Sono tenuti a questa categoria di interventi gli edifici classificati V.A.A..

Gli interventi previsti sono di tipo di quelli descritti all'art. precedente fatta salva al possibilità, in questo caso, di procedere al rinnovo integrale delle strutture orizzontali e del tetto, purché non se ne modifichi la posizione, la forma, l'orditura ed i materiali e qualora sia documentato lo stato di degrado delle stesse.

In ogni caso per tali interventi è prescritto l'uso di materiali e tecniche di cui in allegato alle presenti norme.

Art. 12 – Ristrutturazione edilizia D- 1.

Tali interventi sono ammessi in quegli edifici che costituiscono elemento di continuità e organicità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico, che si presentano sostanzialmente integri dal punto di vista della conservazione tipologica e che sono classificati V.A.A..

In particolare l'intervento è rivolto alle seguenti operazioni:

- a) Lo spostamento, la costruzione e la demolizione, all'interno dell'unità immobiliare (appartamento, negozio etc..) e con l'esclusione degli spazi condominiali o di uso collettivo (come androni, scale, etc..), di tramezzature non strutturali al fine di una riorganizzazione dell'impianto distributivo interno coerente con l'organismo originario ed organicamente ampliato e limitatato all'introduzione di servizi igienici, del gruppo vano-cucina ed alla suddivisione della zona notte;
- b) La demolizione delle parti della unità edilizia ritenute incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimento e simili), incompatibili;
- c) Il mantenimento e la conservazione della organizzazione tipologica e strutturale esistente e, in particolare, del meccanismo distributore (gruppo scale, cucina o sala distributrice);

- d) L'uso di materiali identici o strettamente affini a quelli originari; in ogni caso per tali interventi debbono essere usate tecniche e materiali di cui alle prescrizioni allegate alle presenti norme e secondo le modalità del precedente art. 11;
- e) Nel caso di introduzione di servizi igienici nella cellula prospiciente la corte, è ammessa la formazione di una nuova finestra di dimensioni massime 60x60 cm;
- f) Per l'edilizia abitativa (tipi edilizi a schiera o a linea) per la quale sono state redatte le indicazioni progettuali contenuti nel fascicolo 6-A, i progetti di riorganizzazione distributiva (dotazioni di bagni e di spazio/cucina, suddivisioni nella zona notte etc...) sono da considerarsi indicativi ed orientativi nella progettazione.

Art. 13 – Ristrutturazione edilizia D2-A

Tali interventi si attuano su quegli edifici che costituiscono elemento di continuità ed organicità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico, ma che si presentano parzialmente alterati nell'impianto tipologico e strutturale e che sono classificati S.V.A.A.1;

in particolare l'intervento prevede:

- a) Lo spostamento, la costruzione e la demolizione all'interno delle unità immobiliari (appartamenti, negozi etc...) con l'esclusione di spazi condominiali o di uso collettivo (come androni, scale etc...) di tramezzature non strutturali al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interni e secondo gli stessi vincoli tipologici di cui al precedente art. 12;
- b) L'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali, strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti interni prospicienti la corte (max 60x60 per i servizi igienici e cm 80x120 per le stanze) qualora queste siano rese necessarie dal nuovo assetto distributivo (introduzione servizi igienici e suddivisione zona notte);
- c) Ricavare nuovi e ulteriori vani abitabili (attuali soffitte e vani al P.T.), annessi alle unità immobiliari e attualmente destinati ad altri usi e vani tecnici sempre che risultino in conformità con le norme presenti nonché con quelle del Regolamento Edilizio e di Igiene;
- d) La sostituzione previa documentazione dello stato di degrado delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetto;
- e) La demolizione delle parti della unità edilizia all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione di elementi decorativi di rivestimento e simili, incompatibili;
- f) L'uso di materiali e tecniche identici o strettamente affini a quelli originari; per le parti esterne di tali edifici gli interventi devono corrispondere alle prescrizioni allegate alle presenti norme.

Art. 14 – Ristrutturazione edilizia D-2b

Tali interventi si attuano su quegli edifici che pur costituendo elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico presentano disomogeneità nell'assetto esteriore nonché nell'impianto tipologico affiancate da una documentata carenza nell'organizzazione degli spazi abitabili. Questa categoria è ammessa per gli edifici classificati S.V2 in più a quanto previsto dall'art. precedente questa categoria consente:

- a) La riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo (estesa anche al gruppo scala) e la ridefinizione dei confini delle unità funzionali;
- b) È prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari;
- c) L'uso di materiali e di tecniche identici o strettamente affini a quelli originari; per le parti esterne di tali edifici gli interventi devono corrispondere alle prescrizioni allegate alle presenti norme.

Art. 15 – Ricomposizione o sostituzione edilizia

Tali interventi si applicano su edifici o parti di essi classificati V.A.A.N.

L'intervento riguarda sia edifici recenti che edifici che hanno subito in epoche recenti alterazioni o ristrutturazioni non compatibili con le parti del tessuto urbano in cui sono inseriti e che richiedano operazioni di trasformazione necessarie ed idonee ad effettuare la ricomposizione, col tessuto circostante, oppure la sostituzione anche totale dell'edificio, in modo da riqualificare la porzione dell'ambiente urbano in cui l'edificio è inserito.

La demolizione e la ricostruzione a parità di volume è ammessa per gli edifici esistenti costituiti da un massimo di tre piani (piano terra, piano primo e piano secondo).

Nel caso di edifici eccedenti è ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti massimi di tre piani e di una superficie coperta pari al 50%.

Nel caso di parti di edifici di carattere superfetativo ne è ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti del volume e della superficie coperta esistente alla condizione che la nuova definizione architettonica risulti maggiormente compatibile con il contesto ambientale.

Art. 16 – Demolizione senza ricostruzione

Tali interventi si applicano su edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale, classificati V.N1.

Per tali fabbricati o parte di essi si prescrive la demolizione senza ricostruzione, da attuarsi contestualmente al primo intervento, soggetto a concessione edilizia, relativo ad ogni singola unità minima d'intervento nella quale è compresa la parte da demolire. Nel caso in cui la demolizione, abbia come obiettivo la riqualificazione di spazi pubblici, gli oneri relativi saranno integralmente a carico dell'Amministrazione Comunale.

Tali interventi di demolizione concorrono all'opera di risanamento funzionale e formale dei fabbricati e delle aree annesse (cortili, giardini, orti, etc...).

Art. 17 – Progetti – Guida per l'edilizia specialistica

PALAZZI –

I progetti – guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi (cfr. fascicoli 5 A/E) costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione.

Essi contengono in modo definitivo:

- a) Le nuove unità funzionali (botteghe, studi, alloggi, uffici etc..) che è possibile ricavare all'interno di edifici;
- b) Le destinazioni d'uso ammissibili (residenziali o di carattere terziario), piano per piano;
- c) La valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato in tutti i suoi elementi significativi (atrio, portico, sale, logge, saloni etc...);
- d) Le demolizioni, relative a tramezzi o a parti superfetative degradanti, da attuare al fine di valorizzare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- e) Le eventuali nuove pareti da costruire;
- f) La riapertura e la chiusura di porte esistenti in coerenza con l'organicità dell'impianto distributivo.

Le unità funzionali definite dai progetti – guida costituiscono degli ambiti spaziali e d'uso minimi; esse quindi non possono essere ulteriormente suddivise in unità minori; è ammessa la possibilità di realizzare piano per piano, unità funzionali di dimensioni maggiori assemblando due o più unità funzionali previste.

Per quanto riguarda l'organizzazione distributiva indicata nei progetti – guida, sono di carattere prescrittivo; il taglio minimo delle nuove unità immobiliari e di elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni etc...) mentre possono essere modificati, sentita la Commissione Edilizia, elementi di dettaglio legati alle tramezzature interne.

Per quanto basato sulla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo, il progetto – guida costituisce riferimento prescrittivo per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diversi purché

supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna.

In questi casi il progetto, che costituisce variante al progetto – guida, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale sulla base di un motivato parere della Commissione Edilizia.

Analoga procedura dovrà essere seguita nei casi di varianti al progetto – guida, restando necessarie per motivi di interesse pubblico nell'ambito di iniziative dell'Amministrazione Comunale.

Art. 18 – Indicazioni progettuali per l'edilizia residenziale di base

Per gli edifici classificati di R.V.A.A. , V.A.A. e S.V.A.A.1 ed individuati nella tav. 16 come “case a schiera” e “case in linea” sono orientative le “modalità progettuali” elaborate e contenute nel fascicolo 6A.

Le modalità progettuali alle quali devono tendere o progetti di intervento, possono essere così schematizzate per quanto riguarda le case a schiera:

- a) Mantenimento laddove esistente, della sequenza verticale delle funzioni abitative, P.T./ingresso e vani accessori, P.P./zona giorno, S.P./zona notte;
- b) Mantenimento del gruppo scale nella sua localizzazione e configurazione tipologica e metrica (rampa parallela al fronte, perpendicolare al fronte, a L etc...);
- c) Attribuzione a soggiorno o a cucina-soggiorno della cellula fronte strada al P.P., non suddivisibilità della stessa in due vani e mantenimento del ruolo distributore;
- d) Attribuzione della cellula retrostante al P.P. alla funzione di cucina-tinello o, in alternativa, di stanza o studio;
- e) Possibilità di suddividere le cellule del S.P. al fine di realizzare stanze da letto per una o due persone e servizi igienici;
- f) Realizzazione di servizi igienici differenziati per dotazione di apparecchi, possibilmente in entrambi i piani dell'alloggio e localizzati in prossimità degli spazi di distribuzione;
- g) Tramezzature in genere perpendicolari ai lati lunghi della unità edilizia e coerenti con l'orditura dei solai lignei;

per quanto riguarda le “case in linea” le indicazioni progettuali non sono parimenti tipizzabili e si rimanda alle indicazioni e modalità esemplificate nel fascicolo 6A, fermo restando l'obbligo del mantenimento del meccanismo distributore e della non suddivisibilità del vano di maggior pregio architettonico definito dalla presenza del camino (vecchia cucina).

Nel caso in cui le rampe-scale presentino “Alzate” superiori a 20 cm e completamente usurati gli elementi di finitura, è consentito di attenuarne l'inclinazione e sostituire i gradini ferme restando localizzazione e tipologia della scala.

TITOLO 4°

INTERVENTI PREVENTIVI

Art. 19 – Definizione generale

Gli interventi preventivi riguardano porzioni del tessuto edilizio la cui situazione igienica e strutturale e la frammentazione della proprietà non consente interventi edilizi diretti ai fini della riorganizzazione funzionale dei singoli edifici.

Per queste situazioni, indicate e prescritte nelle tavole di piano, anche ai fini di poter effettuare più razionali ed economiche operazioni di recupero, di riabilitazione e di ristrutturazione, è opportuno un progetto unitario di comparto di cui ai successivi artt. 20 e 21.

Art. 20 – Piani di recupero

In tutte le unità minime di intervento e loro aggregazioni, l'attuazione del Piano del Centro Storico può avvenire anche sulla base di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della legge n° 457 del 05.08.1978 e degli artt. 9 e segg. della L.R. n° 59/1980.

In particolare il Piano di Recupero è obbligatorio nei 15 comparti perimetrali nella Tav. 18 e descritti nella relazione al paragrafo 8.5.

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- 1- Rilievo planimetrico generale, nella scala 1:100, degli edifici al piano terreno e dell'area di pertinenza, comprendente l'indicazione delle pavimentazioni, delle opere murarie di completamento, degli annessi, delle essenze arboree, etc...
- 2- Rilievo dello stato di fatto degli immobili nella scala 1:100 con l'indicazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualità architettonica e funzionale, delle parti dotate di organicità architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico – sanitarie e strutturali, delle eventuali parti delle quali è proposta la demolizione, dello stato della proprietà.
- 3- Relazione storico – tipologica delle condizioni di cui al punto precedente.
- 4- Progetto di intervento nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta con indicazione di:
 - Unità minime di intervento e destinazione d'uso;
 - Edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
 - Modalità, tempi di attuazione e finalità degli interventi.
- 5- Relazione illustrativa del progetto d'intervento, contenente anche la descrizione delle modalità e dei procedimenti di restauro, riferiti alle singole parti significative del complesso edilizio e riferiti ai "progetti – guida" di cui agli artt. 17 e 18, e del programma dei lavori con indicazione circa la mobilità degli abitanti.
- 6- Documentazione fotografica nel formato 18x24 di tutti i fronti, degli elementi significativi, della distribuzione (androni, scale, portici, etc...) dei vani di maggior pregio architettonico e delle strutture orizzontali tipiche.

Art. 21 – Piani di zona Peep

Il Sindaco può in caso di indisponibilità o impossibilità della proprietà ad intervenire su edifici o complessi edilizi vuoti o sottoutilizzati, diffidare i proprietari stessi ad eseguire entro un anno i necessari interventi di recupero, convenzionati ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme.

In caso di inadempienza da parte dei proprietari, gli immobili interessati alle diffide possono essere inseriti nei Piani di zona PEEP ed acquisiti da parte del Comune.

TITOLO 5°

PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 22 – Altezze dei vani

Per gli edifici classificati di R.V.A.A. – V.A.A. – S.V.A.A. l'altezza dei vani è condizionata all'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del D.M. 05/07/1975.

I vani posti ai piani terreni possono essere utilizzati come elementi di integrazione delle abitazioni (studio, gioco ragazzi, canti netta etc...) solo se di altezza superiore a m 2,70 misurata tra pavimento ed intradosso delle piane.

Art. 23 – Abitabilità dei sottotetti

E' consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti alle seguenti condizioni:

- Altezza minima dei sottotetti misurata all’imposta del tetto a filo interno dei muri perimetrali (tra pavimento ed orditura primaria del tetto) m. 1,50;
- Altezza media interna netta, m. 2,40;
- Altezza minima dei vani dei servizi igienici di aereazione forzata m. 2,20;
- Presenza di finestrate sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto, nel caso in cui la superficie finestrata dei vani sia inferiore al minimo consentito dal responsabile Regolamento Edilizio, è ammessa l’integrazione mediante lucernari complanari al tetto. Al fine del calcolo della superficie finestrata si calcolerà per tali prese di luce una superficie teorica (sommata a quella esistente) pari a 1/10 della superficie del pavimento.

Non è consentita la formazione di terrazze a “tasca” che interrompano la continuità delle falde di copertura.

Nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell’ultimo piano di nessun valore tecnico costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante e che l’altezza fra pavimento e falda del tetto (anche nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50;

Per gli edifici classificati S.V. è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi intorno al lotto (corti, cortili, giardini, orti etc..) di dimensioni massime, altezza cm. 50 – larghezza cm. 70.

Art. 24 – Superficie minima degli alloggi

Negli interventi dovranno essere rispettate le tipologie originali degli alloggi, conservandone le dimensioni preesistenti.

Per gli edifici classificati S.V.2 e secondo le destinazioni abitative previste nella tav. 18 è ammessa la suddivisione interna che sarà resa possibile dalla riorganizzazione funzionale, la quale tuttavia non può essere stesa alla modifica degli elementi condominiali e collettivi. In ogni caso la superficie minima degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq 45, calcolati al netto delle murature.

Art. 25 – Disciplina degli spazi aperti

La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati, sia sistemati a giardino od orto, costituisce parte integrante della concessione edilizia per ogni unità minima di intervento.

Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria, nel caso che sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da costruzioni a carattere superfetativo essa dovrà essere ripristinata con l’uso di materiali tradizionali di cui trattasi nell’allegato alle presenti norme.

Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo ed è prescritto l’uso di essenza di carattere locale.

Art. 26 – Insegne

Le insegne commerciali degli uffici e servizi di uso pubblico non devono alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche del Centro Storico.

Non sono in alcun caso ammesse:

- Insegne a bandiera;
- Insegne applicate al di sopra del marcapiano tra piano terreno e piano primo;

Quelle esistenti dovranno essere gradualmente rimosse e sostituite attraverso ordinanza del Sindaco.

Sono solo ammesse quelle regolari per farmacie, telefoni e tabacchi.

Le vetrine, le insegne, gli elementi di arredo di negozi ed esercizi commerciali che costituiscono documento di costume e di storia sono vincolati alla conservazione.

La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta nella sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei, di cui in allegato alle presenti norme.

Art. 27 – Pavimentazioni stradali

L'Amministrazione Comunale procederà, secondo progetti organici (cioè estesi a sistemi organici di strade o piazze), alla progressiva sostituzione dei manti bituminosi e delle piastrelle di asfalto con materiali lipidei, messi in opera secondo tessiture e sezioni tradizionali.

TITOLO 6°

DESTINAZIONE D'USO E MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 28 – Destinazione d'uso degli edifici e delle aree scoperte

La tav. 18 indica le destinazioni d'uso, le attrezzature ed i servizi pubblici ubicati all'interno del Centro Storico, nonché le modalità di intervento: intervento edilizio diretto e/o piano preventivo (P.d.R.).

Le aree e gli edifici oggetto della presente normativa sono classificati funzionalmente secondo le seguenti destinazioni:

a. attrezzature culturali

a1 – servizi culturali in senso stretto; raccolta documentazione, promozione e veicolazione dei fatti artistici e culturali.

a2 – cultura come produzione e documentazione di manufatti di qualità, tradizionali e contemporanei;

a3 – cultura come vita di relazione;

a4 – spettacolo.

a5 – ricreazione.

b. attrezzature scolastiche

c. verdi e spazi aperti di pertinenza

c1 – verde pubblico

c2 – parchi e giardini privati

c3 – orti privati

c4 – spazi aperti privati di pertinenza degli edifici.

I due sistemi, nord/est e sud/est, di verde urbano ungo le mura saranno oggetto, anche separatamente, di progettazione unitaria, questa sarà, in prevalenza, finalizzata, alla conservazione dei valori esistenti legati alla configurazione degli spazi ed ai fatti vegetazionali e d'uso (percorsi, colture arboree, orti, etc...) e con esclusione di elementi banalizzanti tipici dell'arredo funzionale contemporaneo ("giochi per bambini", scivoli, buche per la sabbia, essenza vegetazionali estranee al contesto, etc...): le attuali destinazioni ad orto privato potranno essere, convenientemente convertite in "orti collettivi" gestiti dall'Amministrazione comunale.

Le costruzioni esistenti, e non destinate alla demolizione, dovranno essere utilizzate esclusivamente per funzioni accessorie e per attività ricreative integrative legate al verde urbano.

d. servizi pubblici di interesse comune.

e. servizi assistenziali

f. servizi per il culto

f1 – chiese

f2 – altri edifici religiosi;

g. strutture ricettive

All'interno degli edifici destinati ad attività ricettive sono ammessi, compatibilmente coi valori tipologici architettonici esistenti, interventi di riqualificazione funzionale richiesti dalle specifiche normative vigenti anche in ordine ai passaggi di categoria.

h. residenze temporanee di iniziativa pubblica

i. attrezzature e servizi privati terziari

- i1 – uffici e studi privati;
- i2 – servizi commerciali (punti vendita);
- i3 – laboratori artigiani non nocivi, magazzini e depositi;

le attività di cui ai punti i1, i2, i3, sono ammesse su tutti gli edifici limitatamente ai piani terra ed ai primi piani. Per le case a schiera, tali attività possono essere ammesse anche ai piani superiori, qualora i primi piani e/o ai piani terra siano già impegnati a tale uso alla data di approvazione regionale della presente variante.

Restano comunque valide le destinazioni esistenti alla data dell'approvazione di cui sopra.

l. residenza

Le funzioni residenziali sono regolamentate:

- All'interno degli edifici a funzione mista (palazzi) secondo le indicazioni dei progetti-guida;
- All'interno degli edifici a funzione residenziale secondo le indicazioni contenute nella tav. 18 che stabiliscono, prescrittivamente, il numero di alloggi esistenti e il numero di quelli potenziali che possono essere ricavati in aumento od in riduzione, rispetto a quelli esistenti.

m. strutture accessorie della residenza e degli spazi aperti privati

Le strutture accessorie indicate come tali nella tav. 18 non possono essere trasformate in unità funzionali autonome (residenziali, produttive, etc...) ma possono costituire soltanto elementi di integrazione della funzione alla quale è destinata l'unità edilizia all'interno della quale esse sono localizzate.

TITOLO 7°

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 29 – Documentazione dei progetti

Alle richieste di concessione o di autorizzazione, per i progetti di intervento edilizio diretto sulle unità immobiliari interessate, dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

1. RILIEVO

1a – stato di fatto:

- Stralcio della mappa catastale;
- Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente: piante di tutti i piani estese all'area di pertinenza (con misure diagonali per i singoli piani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso attuali);
- Pianta della copertura;
- Tutti i prospetti (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti);
- Sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala ed estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;

-Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicate le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo;

1b – rilievo di dettagli architettonici esterni ed interni (scale, portici, logge, etc...):

- In tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore;

1c – rilievo degli spazi aperti:

- Nella pianta quotata saranno indicate le pavimentazioni, gli arredi, le specie arboree, le strutture accessorie, etc...;

1d – documentazione fotografica:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto, possibilmente a colori, di tutti i prospetti, degli ambienti esterni, dell'area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti (il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicata negli elaborati).

2 – PROGETTO

2a – Sulla base di tutti i disegni di rilievo le indicazioni, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste, delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture interne ed esterne (segnando con colore giallo e rosso le parti da demolire e da ricostruire), delle opere di consolidamento, degli infissi, delle coperture e della sistemazione delle aree di pertinenza; Nei disegni dovrà essere specificata la struttura degli impianti tecnologici ed i relativi dispositivi per la depurazione tenendo conto delle norme vigenti;

2b – particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di consolidamento, di ripristino e di sostituzione strutturale;

2c – Relazione tecnica contenente:

- Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, le destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e la individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo;
- Illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;

Per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale nel caso in cui il progetto si discosti dalle indicazioni del progetto-guida, dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire ed a motivare interventi proposti;

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati;

Per gli interventi su edifici soggetti a vincoli Legge n° 1089 del 01.06.1939, dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

Art. 30 – Verifiche in corso d'opera

Negli interventi dove sono previsti lavori di consolidamento delle fondazioni e dove sono previsti ai piani terra lavori di rimozione della pavimentazione con formazione di vespai e di solai con intercapedine di areazione, è preliminarmente, dall'inizio dei lavori, fatto obbligo di avvertire il Comune il quale indicherà un esperto incaricato che, in accordo e con l'aiuto dell'impresa, eseguirà alcuni saggi per individuare e documentare le stratificazioni e quindi raccogliere eventuali materiali archeologici (frammenti di ceramiche, etc..) che consentano di leggere e di trasmettere elementi storici di conoscenza che resterebbero altrimenti perduti.

La concessione edilizia per interventi su edifici notificati o comunque di rilevante valore architettonico ed ambientale viene rilasciata con riserva, laddove si ritenga necessario, di verifiche

in corso d'opera da parte di membri dell'Ufficio Urbanistiche e/o della Commissione Edilizia delegati dal Comune.

Qualora nel corso dei lavori oggetto della Concessione si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare della concessione edilizia ed al Direttore dei Lavori di presentare una variante al progetto originario.

Il titolare della Concessione in tal modo può richiedere un sopralluogo da parte del Capo Ufficio urbanistica.

TITOLO 8°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31 – Validità della presente normativa

Per quanto non contemplato nella presente normativa si demanda al dettato del Regolamento Edilizio e del Responsabile d'igiene.

Le disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'igiene contrastanti con le presenti norme sono sostituite da queste ultime.

Art. 32 – Rettifica delle categorie di intervento

STRALCIATO

Art. 33 – Gestione della variante

Per la gestione della Variante, al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi della Variante stessa, la Commissione Edilizia e/o la Commissione Urbanistica per le diverse competenze saranno integrate per la durata di cinque anni da:

- Il progettista della Variante per il Centro Storico;
- Un esperto di consolidamento statico degli edifici nominato dal Consiglio Comunale;
- Un delegato della Soprintendenza ai Monumenti della Provincia di Arezzo.

Art. 34 – Adeguamento delle norme in relazione al rischio sismico

Entro il termine di un anno dall'approvazione regionale della Variante, le presenti norme saranno integrate da un Regolamento Speciale che definirà modalità tecniche, specifiche e compatibili col valore architettonico degli edifici, volte al consolidamento strutturale in relazione al rischio sismico ed alla normativa vigente in materia.

ALLEGATO
INDICAZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE ED AI MATERIALI DA
IMPIEGARE

PREMESSA

Le norme del presente allegato si riferiscono agli edifici soggetti a “Restauro A” – “Restauro B” e “Ristrutturazione Edilizia D1 e D2a”;

Per gli edifici soggetti a “Ristrutturazione Edilizia D2b” tali norme si riferiscono agli interventi che riguardano strutture e finiture esterne, nonché quelle parti rimaste eventualmente integre e comunque recuperabili;

Per gli interventi di manutenzione e manutenzione straordinaria le presenti norme valgono per gli edifici classificati R.V.A.A. – V.A.A. – S.V.A.A1 e S.V.A.A2.

- 1 – STRUTTURE VERTICALI
 - 1.1 Deumidificazione
 - 1.2 Consolidamento fondazioni
 - 1.3 Muri maetri
 - 1.4 Muri divisori
 - 1.5 Realizzazione di aperture e chiusure interne
 - 1.6 Realizzazione di aperture esterne
 - 1.7 Scale
- 2 – STRUTTURE ORIZZONTALI
 - 2.1 Solai in legno a vista non decorati
 - 2.2 Solai in legno controsoffittati o decorati
 - 2.3 Solai in voltine di mattoni in foglio
 - 2.4 Volte ed archi
- 3 – COPERTURE
 - 3.1 Manto di copertura e comignoli
 - 3.2 Orditura in legno
 - 3.3 Gronda
 - 3.4 Giochetto
 - 3.5 Controsoffitti
- 4 – ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI
- 5 – FINITURA E RELATIVI MATERIALI
 - 5.1 Elementi architettonici interni ed esterni
 - 5.2 Facciate ed intonaci
 - 5.3 Infissi esterni
 - 5.4 Dispositivi di oscuramento
 - 5.5 Porte esterne
 - 5.6 Pavimenti e rivestimenti interni
 - 5.7 Canali di gronda e pluviali
- 6 – SISTEMAZIONI ESTERNE
 - 6.1 Marciapiedi
 - 6.2 Pavimentazioni
 - 6.3 Arredi vegetazionali
 - 6.4 Recinzioni
 - 6.5 Sistemazioni del terreno
 - 6.6 Elementi architettonici interni ed esterni

1.1 Deumidificazione

Nei casi in cui si presentino condizioni di umidità nelle murature, dovrà essere accertato in primo luogo se le cause dipendono da perdite delle coperture o delle tubazioni esistenti di scarico.

Per la presenza di umidità ai piani terreni ed interrati, dovrà essere accertato se le cause siano dovute a capillarità per risalite del suolo oppure come può verificarsi per gli edifici situati in zone edificate a vari livelli, se le cause dipendono da perdite della rete fognaria urbana o da perdita di pozzi neri degli edifici adiacenti a quote più alte.

In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edifici e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante lastronata in pietra locale, cotto o battuto di cemento.

Oltre alla formazione di solai sgattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi di inibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a base di sostanze impermeabilizzanti ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative scite.

I sistemi concernenti il taglio meccanico del paramento murario ed il successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura sono da usare con molta cautela, in quanto ciò può consentire, nell'eventualità sismica, lo slittamento delle murature.

1.2 Consolidamento fondazioni

Il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazione, verrà effettuato senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni o in mattoni o con getti di conglomerato cementizio od in cemento armato;

l'intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati o parzialmente, o in tutto, sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

È opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro (max. 300 kg/mc) per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.

Va inoltre vietato di porre strati nettamente divisori (cartone catramato in particolare) tra le fondazioni e le murature, in quanto ciò può consentire come già accennato precedentemente, nell'eventualità sismica, lo slittamento della muratura sulla fondazione; ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno.

A questo fine potranno più convenientemente essere usate resine impermeabilizzanti.

1.3 Muri maestri

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse, restauro di canne fumarie, chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare. Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia-vista, è ammesso lo smontaggio ed il rimontaggio col metodo del cuci-scuci degli elementi esistenti. Eventuali porzioni di muro mancante devono essere integrate con impiego di materiali, analoghi a quelli esistenti, murati e stuccati nei giunti con malta di calce chiara.

Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, l'opportunità di ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento. In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature o strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene di ferro, secondo le normali prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione, sulle murature, delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dall'architettura delle facciate esterne.

I cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata senza interessare o rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore. Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, ed il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento fra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

Non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti, sia all'interno che all'esterno degli edifici, a meno che non sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria e salvo i casi di degrado avanzato ed irrecuperabile.

In casi particolari possono essere lasciate a vista porzioni consistenti di muratura, originariamente intonacate, qualora consentano la possibilità di rileggere le varie stratificazioni edilizie.

1.4 Muri divisorii

Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A., quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di progetto di sistemazione delle unità funzionali.

In tal caso si dovranno eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei e cassettoni, di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario.

Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie (corridoi, bagni, etc...) utilizzando in tal caso anche elementi prefabbricati leggeri.

1.5 Realizzazione di aperture e chiusure esterne.

Sono ammesse anche negli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A. La loro realizzazione all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scala, saloni, etc...) e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa a condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente al tamponatura.

1.6 Realizzazione aperture esterne

Per gli edifici classificati R.V.A.A. – V.A.A. – S.V.1 e S.V.2 è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciate storicamente stratificate e riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Nuove aperture inoltre possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici, in questo caso dovranno avere dimensioni massime di 60x60 cm; è consigliabile la formazione di infisso metallico con specchiatura unitaria a filo esterno senza dispositivi di oscuramento esterno.

1.7 Scale

La struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) o con correnti in legno delle scale esistenti dovranno essere, in linea generale, conservati e quindi restaurati.

Per gli edifici classificati S.V.1 e S.V.2 negli interventi per le eventuali operazioni di consolidamento, potrà essere ammessa la formazione di solette in cemento armato appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con elementi in ferro (profilati scatolari, etc...).

Per le scale i materiali prescritti sono la pietra serena ed il cotto nelle forme e dimensioni tradizionali. Sono escluse altre pietre non locali. Nuove scale parziali di collegamento tra piani

terreni e piani primi (per negozi, laboratori, uffici esistenti) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possano essere ammissibili (sempre in relazione alle altezze minime di 4,50 m ed alla qualità dei vani interessati) all'interno dei singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1 solai in legno a vista non decorati

Non è ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature in ferro; salvo i solai di copertura se soffittati. Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati, etc...) e di quelle in cotto (pianelle, formelle, etc...), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguaglia tura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili e successivo trattamento a cera.

Nei casi di soli gravemente e completamente deteriorati sia nei travi che nei correnti si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego di materiali simili o analoghi con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni possono essere maggiorate per ragioni statiche. Nel caso sia necessaria la sostituzione dello scempiato, debbono essere usate pianelle nelle misure originarie; non è ammesso l'uso di tavelle.

Il consolidamento di questi solai, per evitare vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di circa 6 cm di spessore (previa stesura di un manto bituminoso in presenza di un tavolato) formata da argilla espansa od altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata (maglie di cm 15x15 e di spessore minimo 3 mm) ancorata a ferri a "L" fissati alle murature.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali ed ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici, ferri a "T", nell'estradosso nelle travature lignee principali.

2.2 Solai in legno decorati e controsoffittature decorate

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in incannucciato decorate con pitture o con gole appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate. Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nell'articolo precedente.

2.3 Solai in voltine di mattoni in foglio

Questo solai formati da una orditura di travi di ferro a doppia "T", in generale con interasse tra m 0,70 e 1,00, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito fra la fine dell'ottocento ed i primi del novecento a fino al 1940 prima che si diffondessero i solai in cemento armato, i tradizionali solai in legno.

Dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative.

2.4 Volte ed archi

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente a vista, anche nei casi di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici etc...

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

3 - COPERTURE

Le coperture degli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., S.V1 e S.V2 debbono essere conservate sia nelle tecniche costruttive che nei materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi giustapposti "abbaini, comignoli, logge, etc."; le superfetazioni degradanti dovranno essere abolite (sopraelevazioni, terrazze, coperture improprie, etc..).

Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di starti isolanti e di impermeabilizzazione e, nel caso in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale, realizzare un cordolo di coronamento sul muro esistente con possibilità di rialzare la quota di imposta per un massimo di 10 cm.

È ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

È ammessa, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. È ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili.

3.1 manto di copertura e comignoli

Negli edifici classificati R.V.A.A. è prescritto l'uso di coppi e tegole tradizionali: l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano.

Negli edifici classificati V.A.A., S.V.1 e S.V.2 è ammesso l'uso di coppi e tegole nuovi formati a mano o macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono escluse, anche dagli edifici di valore nullo, coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi.

Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini.

È ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili.

I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfiati dei tubi di aereazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricato o in rame.

Sono esclusi comignoli in fibro-cemento ed in plastica.

3.2 orditura in legno

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie. Negli edifici classificati R.V. e gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali. Dove esistono capriate in legno, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate con tiranti metallici.

Negli edifici classificati V.A.A. e S.V.1 è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso-Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. E' permesso l'uso delle travi e correnti a spigoli vivo ove presenti.

3.3 Gronda

Le gronde dovranno mantenere la forma, configurazione ed aggetto di quelle preesistenti. I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagome preesistenti. Lo stesso dicasi per la "contro mensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

3.4 **Giochetti** (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna)

E' da mantenere o ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con aggetto non superiore a cm 20 e sovrastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

3.5 **Controsoffitti**

I vani a "tetto" non possono essere controsoffittati ex-novo e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea dei tetto.

4 – ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

In tutti gli edifici è consentita l'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.

Qualora si proceda al rifacimento di impianti igienico-sanitarie di cucine laddove gli stessi siano stati ricavati alterando l'impianto di distributivo ed architettonico originario, si suggerisce di intervenire laddove è possibile con una localizzazione conforme ai progetti-guida.

Sono permesse installazioni di cucine e di servizi igienici anche in blocchi unificati con impianti di areazione forzata. Le colonne degli scarichi per l'areazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei. Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie. È consentito collocare tali impianti (come in genere si usa con i blocchi unificati) su un solaio sovrapposto, anche parzialmente, a quelli preesistenti, senza alterare questi ultimi, e dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente ed appropriata. Per gli edifici classificati S.V.1 e S.V.2 è ammessa la formazione di solai misti sulle colonne delle cucine e dei servizi igienici.

Per la installazione degli impianti idrici, elettrici, e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare o di limitare le tracce sui muri, utilizzando vecchie tracce e qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti prevedendo le canalizzazioni nel sottostante massetto. Sono ammessi impianti di ascensore e montacarichi in casi limitati di accertata necessità; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

5 – FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture ed i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati o recuperati.

5.1. **Elementi architettonici interni ed esterni**

Questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiate, scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini etc...) dovranno essere restaurati o restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, di raschiatura e di trattamenti con sostanze ignifughe trasparenti o con sostanze protettive.

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di materiali impropri.

Dovranno essere stabiliti i metodi per il restauro degli elementi architettonici (colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre, etc...) per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate per la protezione degli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, etc...

5.2. **Facciate ed intonaci**

Nel restauro delle pareti interne ed esterne si dovrà cercare di conservare le parti esistenti dell'intonaco integrando le parti cadenti e deteriorate con gli stessi materiali.

I vecchi intonaci lisciati a cazzuola dovranno essere ritrovati asportando gli strati di imbiancatura successivi mediante bagnatura e raschiatura delle superfici. Sia nel caso di integrazione, sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granagliati, graffiati o simili).

Il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola e col frattone ed infine con velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine) tirata con spatola di ferro o al pialletto seguendo l'andamento della muratura.

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme di colori tradizionali; un campionario di colori sarà esposto in permanenza presso l'ufficio urbanistica comunale. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, motivandolo, l'uso di tinte diverse da quelle proposte.

5.3. Infissi esterni

Qualora non siano restaurabili quelli esistenti i serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso, castagno od altre essenze similari, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura-cardini a "bietta" o "a squadra", "a torcetto" esterno con biette con fermo centrale superiore ed inferiore simile a quella esistente. Potranno essere trattati al naturale con apposite resine trasparenti oppure verniciati a corpo.

Negli edifici classificati V.A.A. – S.V.1 e S.V.2 può essere ammesso l'uso di legno di abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente. Non è ammesso l'uso di infissi in plastica od in metalli anodizzati.

5.4. Dispositivi di oscuramento

Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A. non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterno se non originari.

I dispositivi di oscuramento possono essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni. Può essere permesso di mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica.

Per gli edifici classificati S.V.1 e S.V.2 è ammessa la installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla fiorentina in legno, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista. Non è ammesso l'uso di portelloni, di varia forma, esterni.

5.5 porte esterne

Qualora non siano restaurabili quelle esistenti sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature a pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di tettoie nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina".

Per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciato o brunito, in legno verniciato a corpo, in alluminio o leghe verniciati.

5.6 pavimenti e rivestimenti interni

Negli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A. i pavimenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili. Quando il materiale recuperabile non consente una globale ricostruzione dei pavimenti è preferibile ripristinarlo nei vani principali e negli spazi facenti parte del sistema distributore-androne, cucina tradizionale, salone vano scale, portici, logge etc...

I rivestimenti interni sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione, in zone di cottura limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata e per un'altezza non superiore a cm 160.

5.7 canali di gronda e pluviali

I canali devono essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda. Il materiale suggerito è lamiera di rame ma è ammessa la lamiera zincata e verniciata. Sono esclusi canali di pluviali in plastica o in fibro-cemento.

i pluviali saranno inseriti nelle murature solo in casi particolari secondo le prescrizioni del regolamento edilizio, e a non più di 2,50 m dalla quota marciapiede.

i punti di calata dei pluviali devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata.

6 – SISTEMAZIONI ESTERNE

Comprendono un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro, sia di arredo funzionale che di decoro, sia di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che devono per le loro caratteristiche essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

6.1 Marciapiedi

Quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari.

Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per esempio la formazione ed ispezionabilità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad “opus incertum”), in cotto o in battuto di cemento.

Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa incongrui.

6.2 Pavimenti

La pavimentazione di cortili, piazze o altre superfici esterne esistenti dovrà essere restaurata o ricostruita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie.

Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietra di pezzatura irregolare montate ad “opus incertum”), in cotto oppure in battute di cemento. Potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli acqua di dimensioni opportune ed a disegno semplice.

6.3 Arredi vegetazionali

E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, alberi e filari a gruppi, siepi etc... .

E' ammessa la piantagione di essenze arboree locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, etc..) con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente come il cipresso argentato dell'Arizona). Sono da escludere le forme di arredo tipiche della “villetta contemporanea”: vialetti, aiuole etc... Negli orti esistenti, che vanno mantenuti nella loro organizzazione tradizionale, è ammessa la messa a dimora di soli alberi da frutto tradizionali.

6.4 Recinzioni

E' ammessa la recinzione del resede purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso. Tali recinzioni non dovranno compromettere la fruibilità di percorsi di percorsi pedonali o tracciati esistenti. L'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in forme e disegno semplice, in ferro o legno verniciato, o siepi vive nelle essenze tradizionali, con l'esclusione di forme pseudo tradizionali in ferro battuto.

6.5 Sistemazione del terreno

Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.



COMUNE DI SANSEPOLCRO

(PROVINCIA DI AREZZO)

OGGETTO : - PIANO UNITARIO DI PALAZZO COLLACCHIONI.

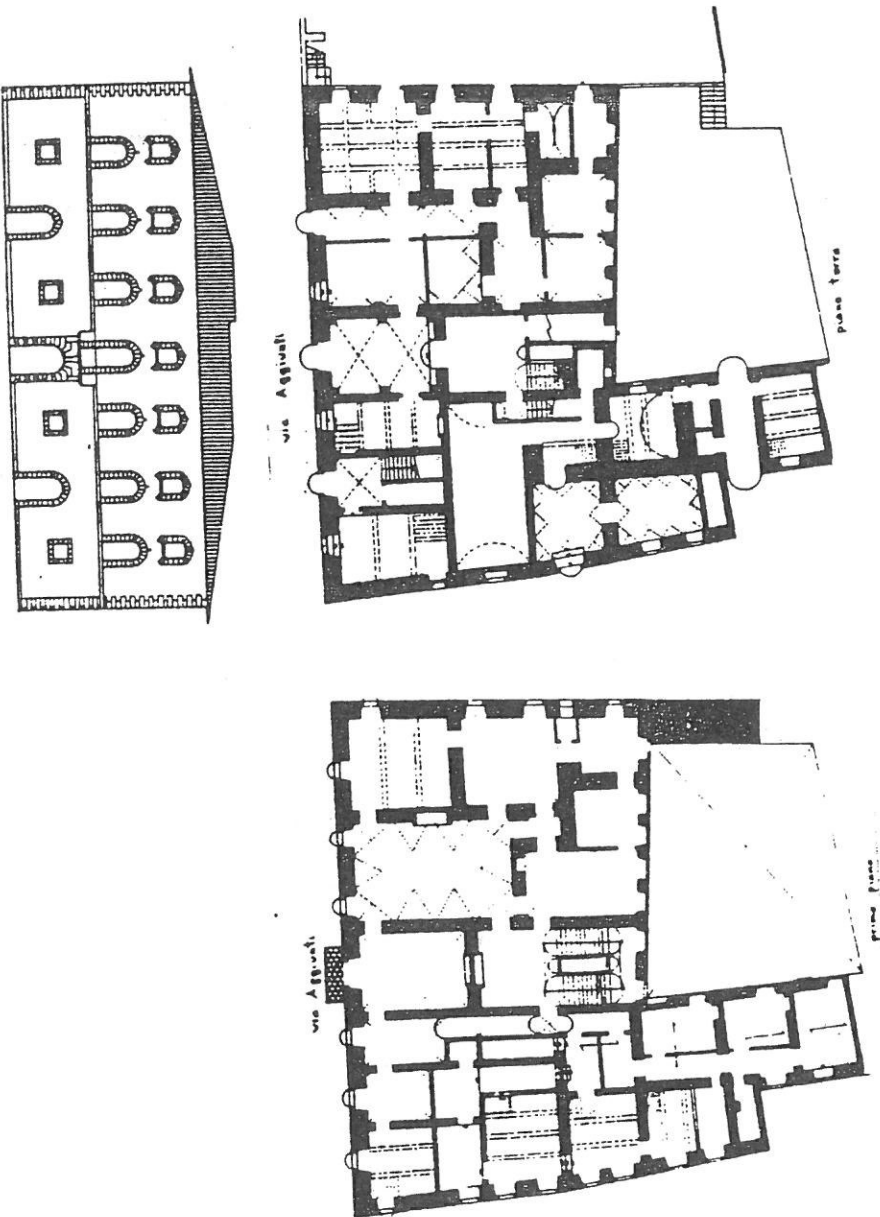
UBICAZIONE : - COMUNE DI SANSEPOLCRO FRA VIA
NICCOLO' AGGIUNTI E GIOVANNI BUITONI.

PROPRIETA' : - PLANTA MEDICA S.R.L.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Estratti informativi dalla Variante Centro Storico

Fasi riconoscibili anteriori all'organismo edilizio e indicazioni operative



UNITA' EDILIZIA N. 19 (PALAZZO COLLACCHIONI)

Il palazzo, con facciata seicentesca su Via Aggiunti, doveva essere un edificio di notevole importanza anche nel sec. XV, dato che vi sono numerosi portali in pietra con il nome dei picchi databili a questo secolo. Forse sempre nel seicento avviene l'accorpamento di alcuni edifici lungo Via G. Buttoni, che tuttavia non vengono coinvolti dalla sistemazione esterna. Coevi all'intervento di facciata sono il salone a doppio volume, l'androne e la scala monumentale.

**5.3 CARATTERI ORGANICI DELL'EDIFICIO DERIVANTI DALLA
PROCESSUALITA' DI FORMAZIONE**

5
b

5.3.1. ORGANISMO :

Di costruzione omogenea su tessuto coevo
 Di costruzione omogenea su tessuto antecedente
 Derivato da edificio antecedente :

integralmente mutato
 parzialmente mutato
 N 2 edifici antecedenti
 N 3 edifici antecedenti
 N...edifici antecedenti
 rifusione totalmente integrata
 (unità ed. antec. appena leggibili)
 rifusione poco integrata
 (unità ed. antec. leggibili planimetr.)
 rifusione non integrata
 (unità ed. antec. leggibili evidentem.)
 Area originariam. di case a schiera
 Area intermedia o incerta

Area originariam. di case-corti

5.3.2. CARATTERI ORGANICI DEI SISTEMI COMPONENTI

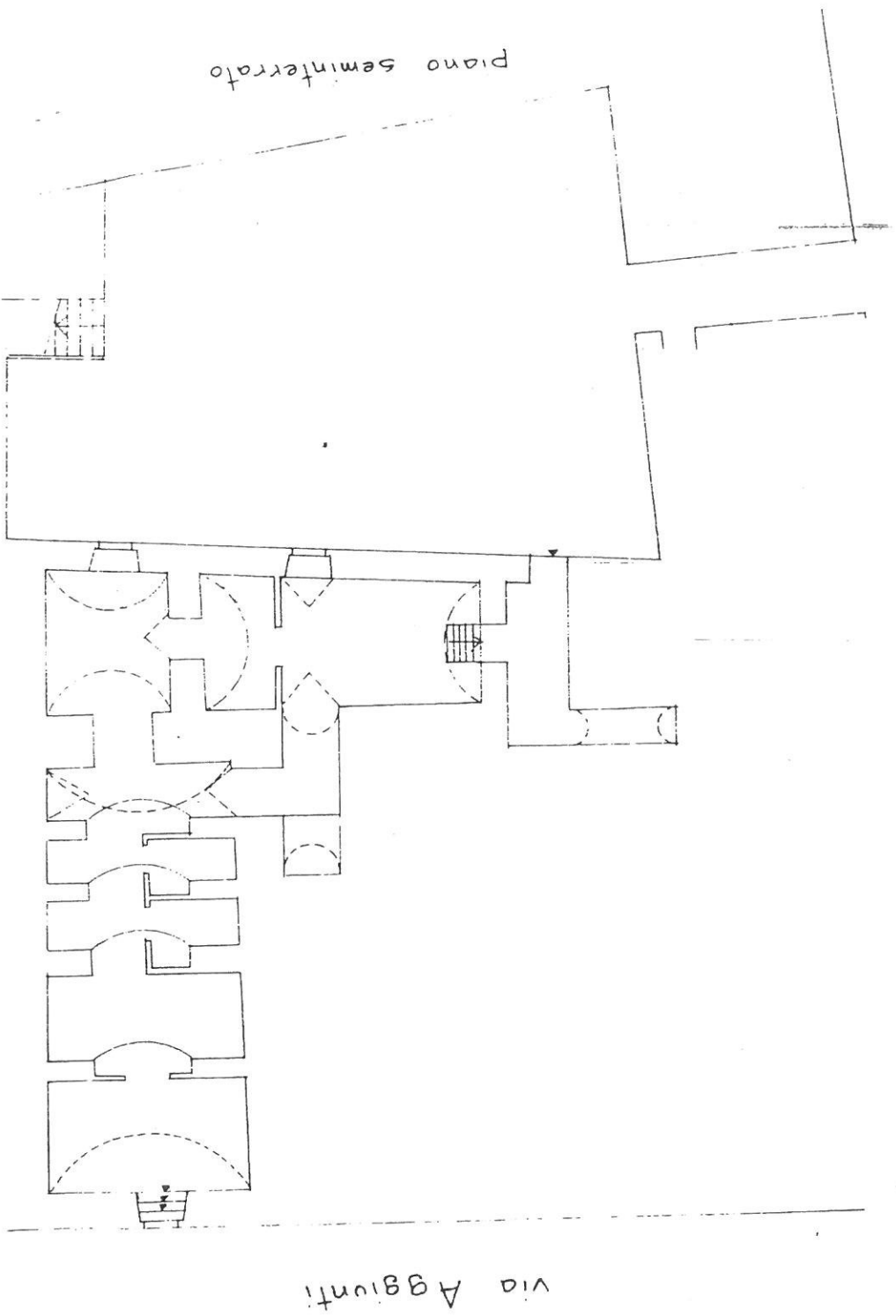
Androne-cortile-scale intenzionalmente coordinati
 scarsamente coordinati
 non coordinati
 Androne intenzionalmente architettonico

Cortile ..
 Scala ..
 Vani primo piano : ..
 forte gerarchia
 limitata gerarchia
 paritetici

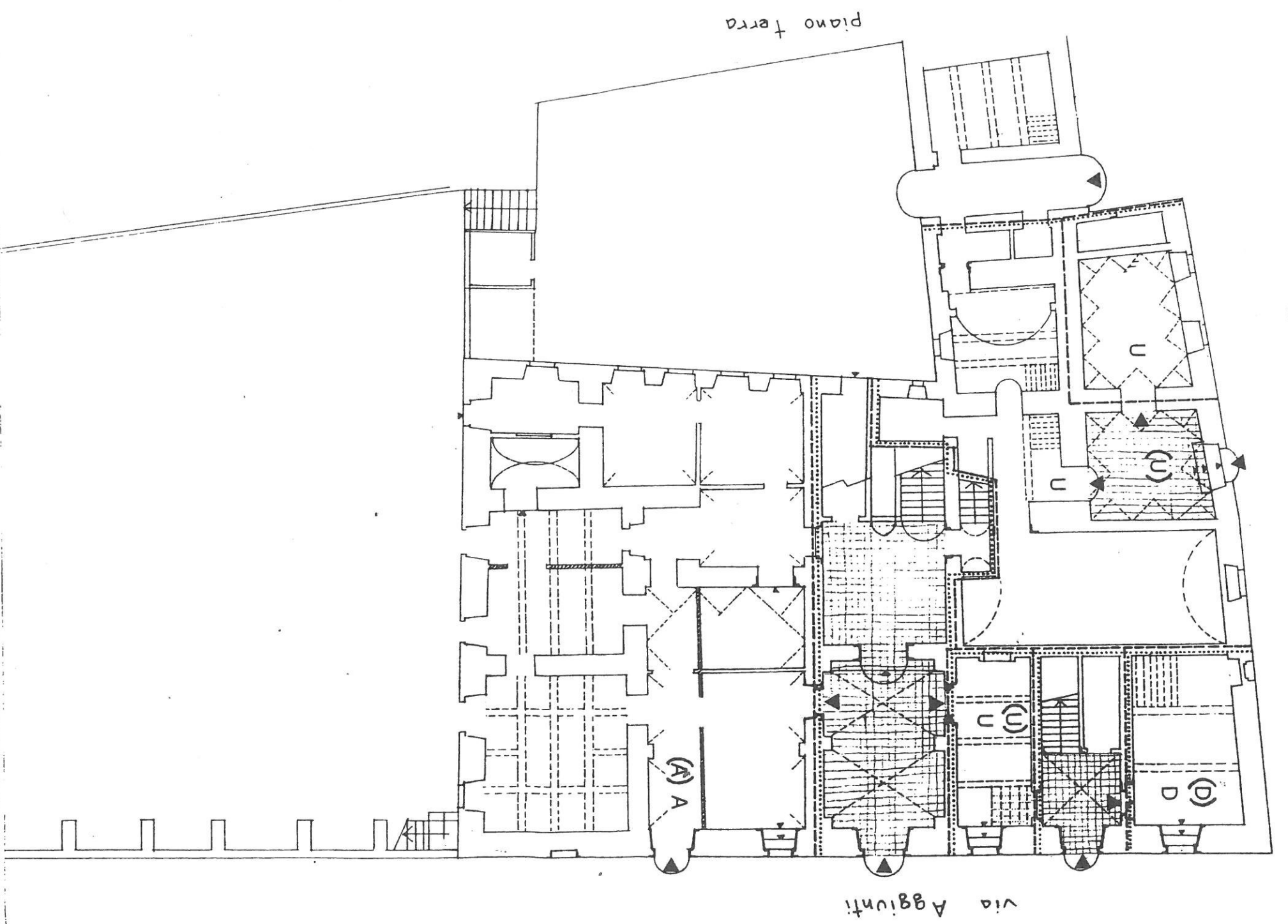
Prospetto : ..
 simmetrico con controassi o avancorpi
 simmetrico con asse accentuato
 simmetrico
 dissimmetrico con piano primo ritmico
 dissimmetrico con piano primo eterogeneo

Correlazione tra primo e secondo piano : ..
 aperture : assiali gerarchizzate
 non assiali non gerarchizzate

5.3.3. STRUTTURE ED ELEMENTI ARCHITETTONICI - Note :

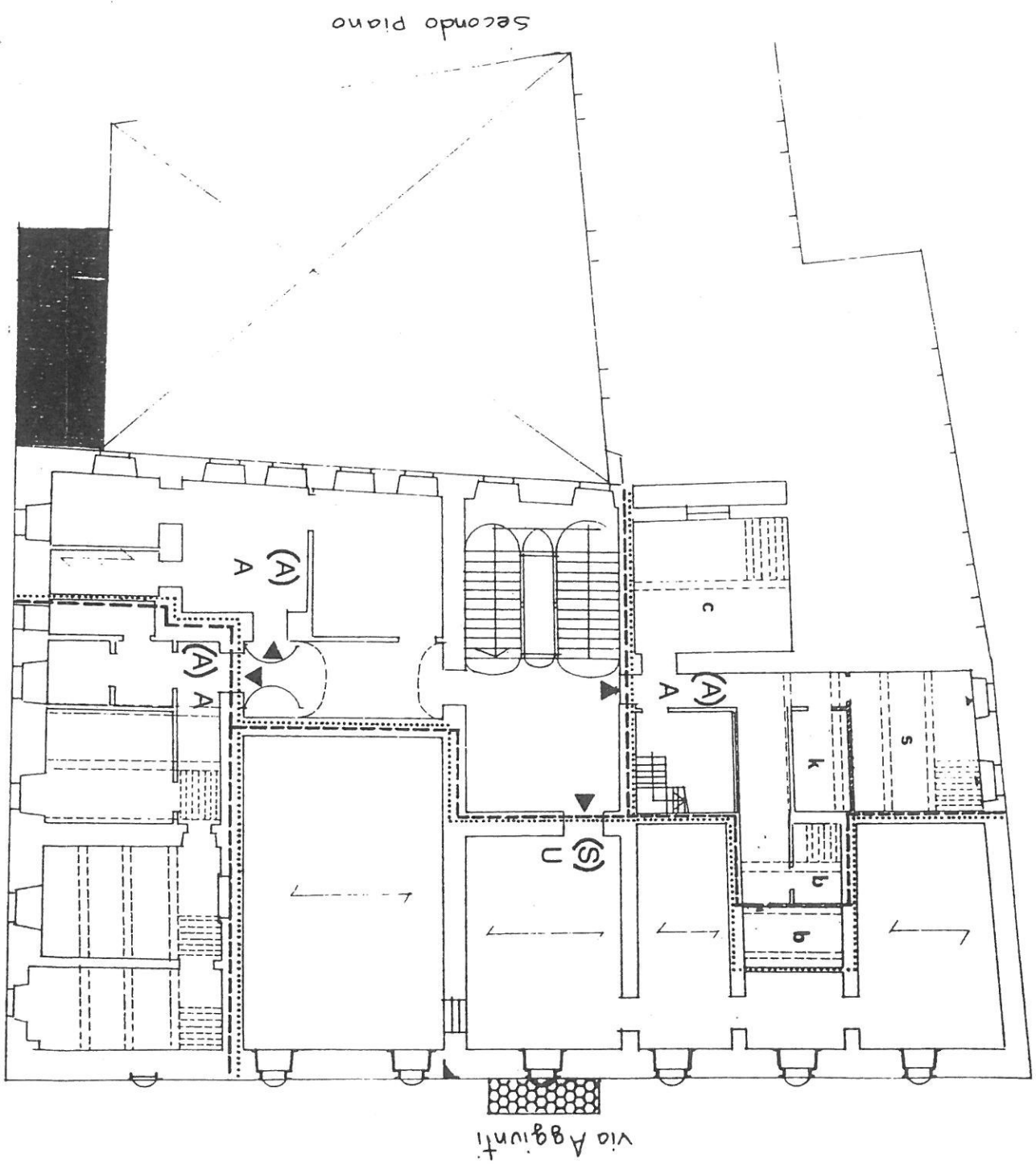


Elementi distributori verticali		Limiti di utenza attuale	
Spazi		Limiti " " minima, prevista	
Ingressi		Volumi o pareti da demolire	
Limiti unita' edilizia		Volumi o " " " " ricostituire	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:			



UTENZA DELL'ORGANISMO EDILIZIO ATTUALE POST RESTAURO

LEGENDA :		ATTUALE		POST RESTAURO	
A.	Alloggio	P.T.:Alloggi : n° 1	vani 8	n°Max 1	vani 8
B.	Bottega	Botteghe : n° 1	„ 1	„ 1	„ 1
D.	Deposito	Depositi : n° 1	„ 1	„ 1	„ 1
G.	Garage	Garages : n° 1	„ 1	„ 1	„ 1
L.	Laboratorio	Laboratori: n° 2	„ 5	„ 3	„ 4
U.	Uffici	Uffici : n° 2 2 3	„ 8 9 10	„ 2 3 3	„ 8 15 10
(A).	Uso attuale	Uffici : n° 1	„ 3	„ 1 1	„ 3 5
A.	Destinaz. di piano	TOTALE:Alloggi	„	„	„
A/U.	„ con alternativa	Uffici : n°	„	„	„



UTENZA DELL'ORGANISMO EDILIZIO		ATTUALE		POST RESTAURO					
LEGENDA :									
A.	Alloggio	PT.:Alloggi : n°	<input type="checkbox"/>	vari	<input type="checkbox"/>	n°Max	<input type="checkbox"/>	vari	<input type="checkbox"/>
B.	Bottega	Botteghe : n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
D.	Deposito	Depositi : n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
G.	Garage	Garages : n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
L.	Laboratorio	Laboratori: n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
U.	Uffici	Uffici : n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
(A).	Uso attuale	1°,2°,3°P:Alloggi	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
A.	Destinaz. di piano	Uffici	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
A/U.	con alternativa	TOTALE:Alloggi	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
		Uffici	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
		TOTALE:Alloggi	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>
		Uffici	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>	n°	<input type="checkbox"/>	"	<input type="checkbox"/>



COMUNE DI SANSEPOLCRO

(PROVINCIA DI AREZZO)

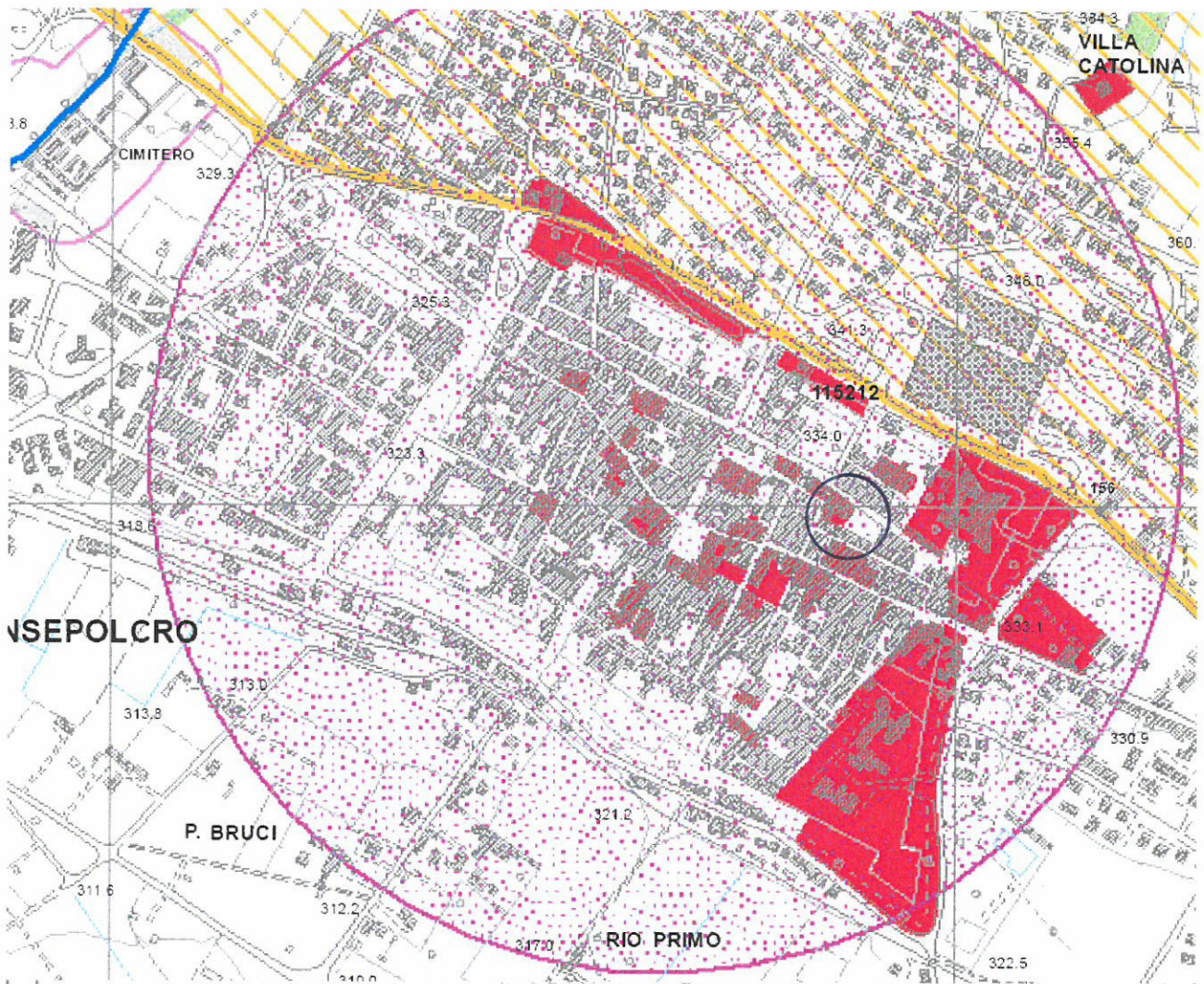
OGGETTO : - PIANO UNITARIO DI PALAZZO COLLACCHIONI.

UBICAZIONE : - COMUNE DI SANSEPOLCRO FRA VIA
NICCOLO' AGGIUNTI E GIOVANNI BUITONI.

PROPRIETA' : - PLANTA MEDICA S.R.L.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Estratti cartografici e normativi del Piano Strutturale Vigente



Piano Strutturale





(L.R.T. 1/05, art. 53)

TAV.
2a

**I BENI SOGGETTI A DISCIPLINA
O VINCOLO SOVRAORDINATO**

Scala di elaborazione: 1/10.000 Scala di stampa: 1/15.000

Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte II:

-  Bene culturale di cui all'art.10 c.3 lett.a) e f)
-  Zona archeologica di cui all'art.10 c.3 lett.a)
-  Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30/1994
-  Confine comunale

**COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

**PROGETTISTA INCARICATO
(ARCH. A.DONNAMARIA)**

**N.T.A
Norme Tecniche di Attuazione**

**ADEGUATE ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI
(D.C.R. N.64 DEL 17.03.1998)
DELIBERA C.C. N. 120 DEL 21.10.1998
CON CORREZIONI DERIVANTI DA:
DELIBERA C.C. N. 129 DEL 30.11.1998
DELIBERA C.C. N. 46 DEL 21.03.2000
DELIBERA C.C. N. 81 DEL 30.05.2000**

**DEFINITIVA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG
DELIBERA CONSIGLIO REGIONALE N.197 DEL 31.10.2001**

Il tecnico incaricato
Geom. A. Franceschini

Il Dirigente
Arch. F. Magnani

CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1- FINALITÀ DEL P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'uso e la trasformazione del territorio comunale.

Il Centro Storico (G.R.T. n.1356 del 21.02.1994), la variante per la "fascia dei 200 metri." (G.R.T. n.12533 del 30.12.1993) e la variante "Area ex Buitoni" (D.G.R. n.236 del 10.03.1997), studi dettagliati e disciplinati da normativa specifica, Piano Carburanti, come normato nella D.G.R. n.428/95, fanno parte integrante della variante al P.R.G. in oggetto.

In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni, le categorie d'intervento e le definizioni previste nelle presenti norme.

ART. 2- FASCIA DI 200 ML. INTORNO ALLE MURA

Nella "Fascia dei 200 ml intorno alle mura" valgono le previsioni della specifica VARIANTE approvata con D.G.R. n. 12553 del 30.12.1993.

Nelle tavole di P.R.G. è rappresentata la perimetrazione così come modificata nella D.G.R. n.428/95, per tutti gli altri elementi di progetto si fa riferimento alle N.T.A. specifiche.

E' ammessa l'attuazione per fasi purchè corrispondenti a parti compiute dei progetti illustrati nelle schede.

L'Amministrazione Comunale definisce all'interno dell'unità minima di intervento, valutando caso per caso, l'unità fondiaria di intervento garantendosi il risultato finale nel rispetto della progettazione contenuta nelle schede.

ART. 3- VARIANTE DEL CENTRO STORICO

Nel Centro Storico e nella fascia di rispetto intorno alle mura valgono integralmente le previsioni della specifica variante approvata con D.G.R. n. 1356 del 21/02/1994.

ART. 4- VALIDITÀ NORMATIVA

Le definizioni dei parametri urbanistici, edilizi e metodi di misurazione sono quelli riportati nella presente normativa, tutte le precedenti e quelle in contrasto si intendono abrogate (fatte salve quelle della fascia 200 ml. e quelle del centro storico - v. art.2, 3- e art.63 (variante per l'area BUITONI).

ART. 5- ELABORATI DI P.R.G

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati;

1:25.000	Telaio infrastrutturale principale
1:25.000	Carta dei vincoli
1:25.000	Aree protette ed agricole a destinazione speciale
1:5.000	Quadro di unione
1:5.000	Azzonamento capoluogo
1:2.000	21 catastali capoluogo
1:2.000	6 catastali frazioni

N.T.A.
RELAZIONE

In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni delle planimetrie in scala maggiore (1:2000 su 1:5000 e/o 1:25.000).

CAP. II – USI DEL TERRITORIO

ART. 6- SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classificazioni:

ZONE A - Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale.

ZONE B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A". A prevalente destinazione residenziale e mista.

ZONE C - Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali. A prevalente destinazione residenziale e mista.

ZONE D - Zone a prevalente destinazione produttiva.

ZONE E - Parti del territorio a prevalente destinazione agricola.

ZONE F - Parti del territorio per attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZONE G - Parti del territorio per attrezzature ed impianti di uso pubblico.

ART. 7- ZONA OMOGENEA A

Nelle parti dei centri storici classificate "A" sono consentiti, con singola Concessione, gli interventi edilizi indispensabili per restituire alle varie parti delle costruzioni gli originali aspetti tipologico-costruttivi e per riportarne in evidenza gli elementi di interesse storico-artistico alterati o nascosti da recenti aggiunte degradanti.

Sono altresì consentiti gli interventi per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia definita D1 dalla L.R.T. 21/5/1980 n.59 nei casi previsti dalla L.R. n. 59, nonché gli interventi di:
- e) Ristrutturazione edilizia D2 e D3, nonché:
ristrutturazione urbanistica, nei casi e con le modalità previste dalla citata L.R. 21/5/1980 n. 59.

Gli spazi liberi esterni ed interni alle costruzioni devono essere mantenuti liberi da costruzioni, anche provvisorie, nonché da depositi di qualsiasi tipo:

Le zone "A" sono destinate prevalentemente alla residenza, in essa sono consentiti piccoli insediamenti per uffici, attività ricettivo-alberghiera, commercio, attività artigianali, secondo le prescrizioni delle norma di zona e del presente articolo.

Da tali zone sono esclusi:

depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumori e/o odori molesti, macelli, stalle, scuderie, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nei fabbricati esistenti, in contrasto con la suddetta normativa, è ammesso il restauro, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume e/o di superficie utile.

La zona omogenea "A" è suddivisa in tre sottozone A1, A2, A3.

ART. 8- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A1"

Le zone "A1" comprendono edifici di carattere storico e monumentale oggetto di notifica ai sensi della Legge 1/6/1939 n.1089 ed edifici ad essi assimilati ai sensi dell'art.4 (lett.b) della L.R.T. n. 59 del 21/5/1980.

In tali zone, sino alla adozione da parte dell'Amministrazione Comunale dei provvedimenti di cui agli articoli 6 e 7 della citata L.R. n. 59, sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- zona di vincolo archeologico.

Tali zone sono rappresentate nelle tavole di P.R.G. con lettera di riferimento al Decreto del Ministero Beni Culturali e Ambientali 5/11/1976. In tali zone ogni intervento di trasformazione è soggetto al nulla osta della competente Soprintendenza, nonché ai vincoli del citato Decreto, ai sensi della Legge n. 1089/39 ed alle prescrizioni per la zona A1.

ART. 9- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A2"

Le zone "A2" comprendono nuclei edilizi, di interesse storico - ambientale.

In tali zone sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1, così come definito dall'allegato della Legge Regionale n.59;
- nonché gli altri interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla legge in vigore dei provvedimenti di cui agli artt. 5,6 e 7 della L.R. n. 59.

ART. 10- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A3"

Le zone "A3" comprendono aree verdi (parchi e giardini) di interesse storico e/o ambientale.

Sono aree, in genere di pertinenza di edifici, o nuclei di edifici, comunque che rivestono un particolare interesse storico e/o ambientale, nelle quali è vietato qualsiasi tipo di costruzione, con l'obbligo del mantenimento del tipo di vegetazione esistente, sia basso o alto fusto, aiuole, ecc.....

In tali zone sono consentiti gli interventi di:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia D1, così come definito dall'allegato della L.R. n. 59 del 21/5/1980;
- nonché gli altri interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla Legge in vigore dei provvedimenti di cui agli artt. 5,6,e 7 della L.R. n. 59/80.

ART. 11- EDIFICI, COMPLESSI, VILLE DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

Fanno parte di questa categoria gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee, e corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano;

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo così come definiti dall'allegato "A" alla L.R. n.59/80.

ART. 11 BIS- NORME DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle more dell'entrata in vigore della disciplina sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.R. 59/80, con esclusione delle parti del capoluogo già disciplinate da apposite varianti di tutela del patrimonio edilizio storico edificato anteriormente al 1940 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4 della L.R.T. n.52/99 con esclusione dei punti 1 e 2 lettera "d" comma 2° (la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici.....; e la demolizione di volumi secondari.....;) e limitatamente alle addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici e i volumi tecnici di cui al punto 3) e limitatamente agli interventi di cui al punto e).

ART. 12- ZONE OMOGENEE B

Le zone residenziali B comprendono le parti del territorio (centri urbani e nuclei) totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M. 1444/68 che non presentino interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale a prevalente destinazione residenziale.

Per gli edifici ricadenti in queste zone vincolati ai sensi della L.R. n. 59/80 valgono le prescrizioni per le sottozone A1 della presente Normativa.

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione di edifici preesistenti debbono essere contenuti nei limiti dei parametri urbanistici della sottozona in cui ricadono.

Nelle zone B è consentita la realizzazione di piani interrati, il cui volume non sarà computato ai fini urbanistici fino al 35% del volume ammissibile F.T.

Il volume interrato, per autorimessa, non rientra nella volumetria suddetta (35%) fino ad un limite del 10% della volumetria fuori terra.

In materia di standards minimi per le zone omogenee B valgono le disposizioni di cui all'art. 18 della Legge 6/8/1967 n.765. Nel caso di interventi di ristrutturazione planivolumetrica, demolizione e ricostruzione o costruzione ex novo debbono essere riservate superfici destinate a parcheggi pubblici nella misura di mq. 2,50 per ogni 90 mc. di volume di progetto.

Laddove l'Amministrazione Comunale verifichi l'oggettiva possibilità di realizzare i suddetti parcheggi, si provvederà all'applicazione dell'intero contributo di urbanizzazione.

Detti parcheggi, accertati ai sensi della L. 847/64 quale opera di urbanizzazione primaria, saranno realizzati a cura del concessionario e ceduti al Comune a scomputo del contributo di