

COMUNE DI LUCIGNANO
PROVINCIA DI AREZZO

VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
“CENTRO STORICO”



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GIUGNO 2005

Progetto: Arch. Laura Ballocci, Arch. Luigi Castigli

aggiornamento DICEMBRE 2013

Revisione: Arch. Alessio Bartolozzi

ART. 1 CARATTERI GENERALI DELLA VARIANTE

La presente variante all'attuale Strumento Urbanistico per la zona "A", interna al perimetro delle mura urbane e gli edifici di valore e rilevante valore esterni al centro Storico, e' stata redatta sulla base di una schedatura generale del patrimonio edilizio esistente.

ART. 2 DOCUMENTI COSTITUENTI LA VARIANTE

- 1) Relazione
- 2) Normativa
 - 2.1 Norme Tecniche di Attuazione con allegato indicativo dei materiali ed alle tecniche da usare.
- 3) Unità Edilizie del Centro Storico
 - 3.1 Schede delle singole Unità edilizie
 - 3.2. TAVOLA NUMERICA (TAV. N°. 1)
 - 3.3. TAVOLA USO DEL PIANO TERRA (TAV. N°. 2)
 - 3.4. TAVOLA USO PREVALENTE (TAV. N°. 3)
 - 3.5. TAVOLA DELLE PROPRIETÀ (TAV. N°. 4)
 - 3.6. TAVOLA AREE LIBERE (TAV. N°. 5)
 - 3.7. TAVOLA STORICA SOVRAPPOSIZIONI (TAV. N°. 6)
 - 3.8. TAVOLA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE (TAV. N°. 7)
 - 3.9. TAVOLA DELLE PRATICHE EDILIZIE (TAV. N°. 8)
 - 3.10. TAVOLA DEI VALORI (TAV. N°. 9)
 - 3.11. TAVOLA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI (TAV. N°. 10)
- 4) Edifici di Valore e Rilevante Valore esterni al Centro Storico
 - 4.1. Schede dei singoli edifici Patrimonio Esterno
 - 4.2. Tavola Unica con numerazione e valori

ART. 3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente normativa è finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale.

In tale generale finalità, sono perseguite:

- la tutela della funzione residenziale: 1) favorendo la permanenza degli abitanti, con possibilità di recupero edilizio nel dovuto rispetto dei caratteri architettonici; 2) favorendo la permanenza, incentivando nuove aperture di esercizi commerciali artigianali di servizio
- il rafforzamento della capacità ricettiva.

CAPO I

ART. 4 APPLICAZIONE

Le presenti norme hanno valore sugli edifici del Centro Storico definiti come Unità Edilizie e sugli edifici di antica formazione classificati di Valore e Rilevante Valore presenti nel territorio Comunale di Lucignano e definiti come Edifici Patrimonio Esterno.

Art 5 DEFINIZIONI GENERALI

UNITA' EDILIZIA : insieme di spazi edificati ed aperti, interni al Centro Storico funzionalmente ed organicamente relazionati nell'attuale ed unitaria condizione stratificata (unità di origine incrementata da aggiunte organiche e superfetazioni) e verrà definita d'ora in poi con U.E.

L'U.E. e' identificata nel tessuto edilizio per unitarietà architettonica dei fronti, per confini fisici e di proprietà, per funzioni (d'uso individuale o su più parti fra loro relazionate da spazi di uso comune).

VALORE DI FACCIATA: valore dell'unità edilizia riferito alle sole facciate espressamente indicato nella tavola "interventi ammissibili". Può essere totale o parziale.

VOLUME: il volume degli edifici deve essere computato dal piano stradale (orizzontale od inclinato) fino alla linea d'incontro della facciata con il piano di posa dei correnti del tetto o, nel caso di copertura piana, fino all'estradosso della copertura stessa. La pendenza delle falde di copertura, anche nel caso di totale rifacimento, non può superare la pendenza massima del 30%. Dal computo sono esclusi i volumi tecnici.

ALTEZZA MASSIMA: e' misurata fra la quota più bassa del piano di campagna o del marciapiede (pubblico o privato) e:

- linea d'incontro fra facciata e piano di posa dei correnti del tetto (per copertura a falda);
- linea terminale del parapetto pieno o linea d'incontro fra facciata e sottogronda (per coperture piane).

AREA DI PERTINENZA : spazio aperto dell'unità edilizia.

EDIFICIO PATRIMONIO ESTERNO: Patrimonio edilizio esistente di antica formazione di Valore e Rilevante Valore esterno al Centro Storico e verrà definita d'ora in poi E.P.E.

VALORE DI FACCIATA : valore dell'U.E. riferito alla sola facciata/e espressamente indicato con lettera "a" "b" "c" nella tavola n.10

ART. 6 PRESCRIZIONI GENERALI

Per ciascuna U.E. e ciascun E.P.E. non e' ammesso alcun aumento del volume esistente (interrato e fuori terra).

Le altezze dei fabbricati non possono essere aumentate.

Non possono essere spostati i sistemi distributori verticali (scale) tipologicamente originari, ne' modificati nei materiali componenti se originari.

E' prescritto il mantenimento delle quote d'imposta dei solai e strutture orizzontali assimilabili, tranne per gli interventi di cui all'Art. 15/R2 e Art. 16/R3.

E' prescritto il mantenimento delle facciate senza modifiche o aggiunta di nuove forature, fatto salvo il ripristino ed i casi disciplinati dall' Art. 19 lettere b e c.

E' prescritto, il mantenimento delle falde originarie di copertura senza inserimenti di terrazze a tasca di interruzione della falda, ~~di prese luce complanari (lucernari)~~, di sistemi tecnologici di riscaldamento acqua, o quant'altro (pannelli solari, serbatoi etc...).

Le aperture sui muri di confine delle U.E. devono essere limitate e tali da non pregiudicare i caratteri tipologici esistenti delle singole U.E. quali: imposta solai, scale originarie, prospetti e coperture.

Ad opere ultimate, ai professionisti abilitati che risultano Direttori dei Lavori, oltre agli adempimenti di legge e' fatto obbligo di inviare al Comune idonea documentazione fotografica a verifica del risultato finale dell'intervento, con allegata tavola /mappa di riferimento dei punti di vista (con relativa numerazione) per ogni fotografia.

CAPO II

ART. 7 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti all'interno ed all'esterno del Centro storico sono classificati come segue:

Edifici di RILEVANTE VALORE architettonico ed ambientale (RV) ed edifici notificati ai sensi della Legge 1089 del 1.06.1939.

Sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche.

Edifici di VALORE architettonico ed ambientale (VV).

Sono gli edifici interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale. Non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.

Edifici di SCARSO VALORE architettonico ed ambientale (SV).

Sono gli edifici che si presentano sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione.

Edifici di VALORE NULLO architettonico ed ambientale (NN).

Sono edifici con valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN") non compatibili con il tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono edifici di recente costruzione, ristrutturazione o alterazione, che richiedono trasformazioni idonee ad una loro ricomposizione con l'edificato circostante.

ART. 8 CLASSIFICAZIONE DELLE FACCIATE

Facciate di RILEVANTE VALORE (rv) sono le facciate più significative per identità storica, conservate nella loro peculiarità architettonica formale.

Facciate di VALORE (v) sono le facciate interessanti per la loro composizione formale, testimonianza del tessuto minore che non presentano alterazioni significative.

Facciate di SCARSO VALORE (sv) sono le facciate che si presentano sostanzialmente alterate nella loro composizione formale e nell'utilizzo improprio dei materiali di finitura.

Facciate di VALORE NULLO (nn) sono le facciate profondamente modificate nell'aspetto, trattate con materiali disomogenei che si collocano del tutto in contrasto con il contesto.

CAPO III

ART. 9 INTERVENTI AMMISSIBILI

Le categorie di interventi edilizi ammissibili per E.P.E. e U.E. sono i seguenti:

- A) MANUTENZIONE ORDINARIA
- B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R1”

Per le sole U.E. gli interventi edilizi ammissibili comprendono anche le seguenti categorie:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R2”
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R3”
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R4”

E) PIANO DI RECUPERO

Le schede di normativa indicano per ciascun E.P.E. e U.E.:

- riferimenti catastali, toponomastici, planimetrici e fotografici
- tipologia, destinazione rilevata, valore architettonico ed ambientale
- interventi ammissibili.

Per gli edifici, o parti di essi, classificati (RV)

sono ammessi interventi di cui alle lettere A – B – C.

Per gli edifici classificati (VV)

sono ammessi interventi di cui alle lettere A –B-C- Ristrutturazione Edilizia “R1”.

Per gli edifici classificati (SV)

sono ammessi interventi di cui alle lettere A –B-C- Ristrutturazione Edilizia “R1 e R2”.

Per gli edifici classificati (NN)

sono ammessi interventi di cui alle lettere A –B-C Ristrutturazioni Edilizie “R1”, “R2”, “R3”
Rist. Edil. R4.

Per le U.E. nella Tav. N.10 del Centro Storico sono indicati gli interventi ammissibili .

ART. 10 MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non debbono comportare modifiche di alcun tipo , interne od esterne, degli edifici o delle singole unità immobiliari oggetto degli interventi, nonché modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. I materiali e le tecnologie necessarie dovranno essere identici, rispetto a quelli delle finiture esistenti, salvo il caso di interventi che comportino il ripristino di caratteristiche e materiali originari. Per le U.E. del Centro Storico e' prescritto l'uso di coloriture con colori terrosi chiari per le facciate definite di S.V. e N.N. Per le facciate

di V.V. e R.V. del Centro Storico e le facciate degli E.P.E. si rimanda all'Art. 12 del Restauro.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono ammessi per tutte le U.E. e gli E.P.E. e sono sempre compatibili con ogni altra categoria d'intervento.

ART 11 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche parti strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici complessive delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, né alterazioni del carattere architettonico degli edifici. Sono opere di Manutenzione Straordinaria:

- 1) il rifacimento anche totale, di intonaci e coloriture interne ed esterne;
- 2) la grossa riparazione e la eventuale sostituzione degli infissi interni ed esterni;
- 3) il rifacimento totale delle pavimentazioni o dei rivestimenti interni ed esterni;
- 4) la creazione o la chiusura di aperture interne senza modifiche all'impianto murario degli interni;
- 5) il rifacimento del manto di copertura;
- 6) il consolidamento parziale delle strutture di fondazione e in elevazione;
- 7) rifacimento o installazione di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- 8) la costruzione di vespai o scannafossi;
- 9) la riparazione delle opere di sistemazione esterna
- 10) la installazione di un nuovo impianto igienico-sanitario purché nell'ambito della superficie interna della relativa unità immobiliare;
- 11) la installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento purché realizzata lasciando inalterati i volumi, le superfici delle singole unità immobiliari, senza il ricorso a volumi tecnici o impianti esterni;

Sono ammessi per tutte le U.E. e gli E.P.E.

Sono sempre compatibili con ogni altra categoria d'intervento.

ART 12 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi dell'Art.79 punto 2. lettera c) L.R.n°1 del 3 gennaio 2005, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stessi, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, ivi compreso il restauro delle facciate definite di V.V. e R.V. del Centro Storico e degli E.P.E., così come disciplinato dall'Art. 19 lettera "a"

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (balconi, scale esterne, volumi accessori, tettoie, serbatoi ecc...).

Gli interventi di cui al presente articolo assorbono quelli di M. O. e M.S. (Art. 10 e Art. 11)

Sono soggetti a questa categorie di intervento gli edifici di RILEVANTE VALORE architettonico ed ambientale (classificati con "RV") significativo per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale. Le antiche mura di cinta sono comunque soggette a restauro in quanto di rilevante valore ancorché sottostanti edifici di diverso valore.

SONO INCLUSI IN QUESTA CATEGORIA D'INTERVENTO:

Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura.

Nel caso in cui dette opere di consolidamento interessino la totalità delle strutture (solai piani, coperture, gronde) queste dovranno essere riportate, alla originaria composizione sia nei materiali che nelle tecniche costruttive.

Per esigenze d'uso sono consentiti inserimenti di impianti ed attrezzature igienico sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.

I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute.

Aperture e/o spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari.

Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione e previa esecuzione di saggi utili alla eventuale individuazione di emergenze pittoriche, decorative e quant'altro di interesse storico.

Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.

L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.

La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi. L'intervento di incremento delle unità immobiliari, deve garantire la futura rimozione delle opere ed il ripristino della situazione originale, senza quindi che ciò comporti modificazioni irreversibili, di qualsiasi genere, all'organismo edilizio stesso.

NON SONO CONSENTITE :

Alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne di ingresso, scala, portico, scala, loggia o scala esterna parzialmente coperta "profferlo" e comunque tutti

quei sistemi di distribuzione orizzontale/verticale di valore tipologico, deve essere mantenuto e/o ripristinato.

Alterazioni delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni. Esecuzioni di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.

ART 13 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'Art. 79, punto 2. lettera d) L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e' obbligatorio l'impiego di tecniche e materiali tradizionali, nel rispetto delle prescrizioni indicate all'interno delle Norme Generali di prescrizione tecnico progettuali per gli interventi ammissibili, allegate alle presenti norme.

Tali interventi comprendono

ART 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "R1"

EDIFICI CLASSIFICATI DI VALORE (V)

Oltre a quanto previsto nella categoria di intervento C, restauro e risanamento conservativo (ART. 12), sono inclusi in questa categoria di intervento: lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari.

Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari.

ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "R2"

EDIFICI DI SCARSO VALORE (S.V.)

Oltre a quanto previsto nella categoria di intervento R1 (Art. 14) e' inclusa in questa categoria di intervento la variazione della quota d'imposta dei solai sottotetto, per la migliore utilizzazione dei locali esistenti.

ART. 16 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "R3"

EDIFICI CON VALORE NULLO (N.N.)

Oltre a quanto previsto nella categoria R2 (Art. 15) e' inclusa in questa categoria d'intervento la riorganizzazione complessiva funzionale e distributiva, fino allo svuotamento dell'U.E.

Sono consentite alterazioni delle facciate, così come disciplinato all'Art. 19 lettera c , solo nei casi in cui per le stesse sia indicato un "valore architettonico ed ambientale nullo" nella tavola relativa.

Non sono comunque consentiti gli inserimenti di balconi.

E' prescritto che l'eventuale nuovo disegno delle facciate sia conseguente alle caratteristiche tipologiche e formali che contraddistinguono il Centro Storico nel suo complesso.

Limitatamente al fabbricato individuato come ISO 3 U.E. 16 sono consentiti interventi che prevedono opere di modifica esteriore delle falde del tetto, da attuarsi con specifico piano attuativo da approvare ai sensi dell'art. 73 della L.r. 1/05.

ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "R4"

Specificatamente per la U.E. n° 1 dell'isolato 17, Via Valigiaia n° 8, 10, edificio ridotto a rudere, che prevede trasformazioni utili alla sua ricomposizione definibile sia da documenti che dalla lettura dei paramenti murari negli edifici a confine e lungo le strade e tenendo conto delle caratteristiche tipologiche e formali che contraddistinguono il Centro Storico, comprese tutte le prescrizioni disciplinate dalle presenti N.T.A.

Per la porzione della UE N° 13 dell'Isolato n° 4, Piazza Ser Vanni n° 1, individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 26, Particella 37, valendo quanto detto per la UE n° 1 dell'Isolato 17, valgono altresì le seguenti prescrizioni:

- a) ricostruzione del volume, che abbia come massimo ingombro a terra quello definito dall'attuale costruito;
- b) le facciate di Via Roma e Piazza Ser Vanni dovranno essere raccordate con un fronte non curvilineo;
- c) ricostruzione delle volumetrie, così come definibile in altezza e composizione, sia dai documenti fotografici che dalla lettura dei paramenti murari degli edifici circostanti.

Le coperture dovranno tenere la linea di gronda in piano su tutti i fronti (tipologia a padiglione).

Per gli interventi sopra esposti si applica l'Art. 78, punto 1. lettera h) L.R. n° 1 del 3 gennaio 2005 anche in deroga agli Art. 7, 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 N° 1444.

ART. 18 PIANI DI RECUPERO

Le aree e le U.E. sulle quali insistono edifici e sistemazioni non compatibili con il contenuto architettonico ed ambientale sono individuate all'interno delle perimetrazioni riportate sulla tavola degli "interventi ammissibili".

Il Piano di Recupero deve essere esteso a tutta l'area perimetrata.

- 1) Vedi U. E. 3, 4 e 5 isolato 13
- 2) Vedi U. E. 2 isolato 15

Le U.E. sopra elencate possono essere riutilizzate per destinazione diverse da quelle in atto alla data di adozione della presente variante, previa approvazione di Piano di Recupero esteso a tutta la U.E.

Il Piano di Recupero disciplinerà gli interventi ammissibili con le nuove destinazioni, nel rispetto comunque dovuto delle caratteristiche architettoniche tipologiche e formali dei caratteri del C.S. nel suo complesso e delle indicazioni allegare alle presenti N.T.A. su tecniche e materiali da impiegare.

Fino all' approvazione del Piano di Recupero, sulle singole U.E. sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia "R1"(Art. 14).

Fino all' approvazione del Piano di Recupero, sulla U.E. 4 ISO. 13 è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il direzionale anche delle unità immobiliari poste al secondo piano.

ART. 19 INTERVENTI SULLE FACCIATE

Gli interventi di recupero delle facciate delle U.E. hanno discipline diverse, in funzione del valore assegnato nella tavola n° 9.

Gli interventi si distinguono nella tavola degli interventi ammessi con le lettere "a" "b" "c" poste su ogni fronte dell'U.E.

Per le indicazioni e prescrizioni in merito ai materiali componenti e tecniche si rimanda alla parte delle Norme Prestazionali.

Gli interventi in particolare comprendono:

- a) Intervento di RESTAURO , per le facciate di R.V. e V. Gli interventi di restauro sono rivolti al recupero, consolidamento e risanamento delle facciate. In queste categorie di intervento e' obbligatorio procedere con cautela a saggi e/o raschiature delle imbiancature. Eventuali affreschi e decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro con la collaborazione della Soprintendenza. I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o se possibile ripristinati. La loro sostituzione e' ammessa solo per le parti documentati non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute. Il restauro deve essere unitario su parti organiche ed omogenee, anche se appartenenti a differenti proprietà.
- b) Interventi di RICOMPOSIZIONE per le facciate di scarso Valore (s.v.).

L' intervento prevede la correzione delle dimensioni delle aperture esistenti ed anche la loro posizione, al fine di arrivare con modifiche contenute, ad un riordino compositivo e ad un uso dei materiali , coerente con le caratteristiche formali che caratterizzano l'intorno e in generale il Centro Storico nel suo complesso. Tali interventi devono rispondere ad un lettura tipologica ed un restauro filologico.

- c) Interventi di RIORGANIZZAZIONE, si effettuano su facciate di Valore Nullo. L'intervento prevede la correzione dimensionale delle aperture esistenti, al fine di arrivare ad un ordine compositivo e ad un uso dei materiali coerenti al contesto circostante e

comunque rispettoso delle caratteristiche tipologiche , formali del Centro Storico nel suo complesso.

Per le E.P.E. gli interventi in facciata sono riconducibili alla categoria del restauro di cui alla lettera “a” e lettera “b” ancorché di rilevante valore o di valore, del presente articolo.

Negli interventi di facciata e' sempre ammesso anzi incentivato, il ripristino della composizione e dei materiali originali, parziale e complessiva della facciata, previo approfondito esame dalla soluzione, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.

ART. 20 RIORDINO DEI VOLUMI

Questi interventi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc...). Sono soggetti all'Art.78 punto 1. lettera h) L.R. n°1 del 3 gennaio 2005, escluso il cambio d'uso. Si applicano su edifici, o parti di essi che presentano “valore nullo” architettonico ed ambientale (classificati con “NN”).

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell' U.E., con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante.

Negli interventi di “RIORDINO DEI VOLUMI” devono essere impiegati tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate nell'allegato ,Norme Prestazionali,alle presenti norme.

ART. 21 RECUPERO DEI VOLUMI INTERRATI E/O SEMINTERRATI

Nel caso di ritrovamento di volumi interrati e/o seminterrati dovrà essere informato il Comune con eventuale sopralluogo e comunque con documentazione fotografica certificata da professionista abilitato: dovrà essere presentata nuova pratica,comprensiva del nuovo progetto teso al recupero del volume, richiedendo, così come disciplinato all'Art. 25 Atto di Assenso al Comune.

Tali volumi potranno avere funzione accessoria alla residenza o avere altri usi nell'ambito di quanto disciplinato all'Art. 24, se rispondenti alle norme igienico sanitarie, per le quali e' fatto obbligo di richiedere parere preventivo alla competente USL.

ART. 22 SPAZI APERTI

Spazi pubblici

Le strade, piazze ed altre superfici esterne, pavimentate in pietra e/o cotto, devono essere restaurate (ricostruite) con tecniche, materiali e configurazioni analoghe o strettamente affini a quelle originarie.

Per gli spazi non pavimentati, verdi e degradati si dovrà giungere ad una progettazione, che definisca puntualmente la sistemazione riqualificazione di tutte le loro parti.

Le nuove pavimentazioni in pietra dovranno essere in lastricato tradizionale con impiego di materiale proveniente da cave locali o comunque ad esso similare.

Spazi privati

Sono gli spazi liberi interni agli isolati e che costituiscono pertinenze delle Unità Edilizie. E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria, quando esiste. Nel caso in cui sia stata sostituita con materiali inadeguati, la pavimentazione deve essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali.

E' altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino di sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, singoli alberi, filari, siepi ecc..

Per interventi che prevedono variazioni degli arredi vegetazionali si prescrive l'utilizzo di alberature autoctone.

ART. 23 INSEGNE

Quelle commerciali, per uffici e per servizi di uso pubblico, non devono alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche del Centro Storico. In attesa di un approfondito studio in materia non sono in alcun caso ammesse:

- insegne a bandiera
- insegne applicate al di sopra del piano terreno.

Sono ammesse quelle regolamentari per farmacie, telefoni e tabacchi.

Le vetrine, le insegne e gli elementi di arredo dei negozi ed esercizi commerciali che costituiscono documento di costume, storia e tradizione 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 e tradizionali. Anche i relativi apparecchi di illuminazione saranno contenuti nella sagoma di cui sopra.

CAPO IV

ART. 24 DESTINAZIONI E FUNZIONI

Nel Centro Storico e nelle EPE sono consentiti:

- a) Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito del "non residenziale" esistente alla data di adozione delle presente variante.
- b) La destinazione residenziale nei piani fuori terra, ferma restando la sussistenza dei requisiti igienico sanitari previsti dalle normative vigenti per i locali abitabili.
- c) Attività commerciali ed artigianali (compatibili con la residenza) nei locali a piano terra con ingressi su strade e piazze per le U.E.
- d) Attività direzionali, commerciali, di ristorazione (L. 287/91) ed artigianali (compatibili con la residenza) fino ai primi piani delle singole U.E. e E.P.E.
- e) Nel centro storico gli edifici tipologicamente compatibili con le destinazioni alberghiere, come palazzi, edifici conventuali ed edifici di rifusione individuati nelle U.E. e' ammesso il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'attività alberghiera stessa.
- f.1) Nei sottotetti è consentito il recupero dei vani esistenti a fini abitativi secondo i seguenti parametri:

l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile fino a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

gli ambienti abitabili dovranno godere di un rapporto aeroilluminante pari o superiore a un sedicesimo.

Per accedere ai sottotetti così recuperati sono consentiti collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche costruttive dei solai esistenti.

- f.2) Nei casi che il recupero dei vani esistenti nel sottotetto costituisca nuova unità immobiliare a fini abitativi, essa non potrà essere inferiore ai 65,00 mq lordi di cui almeno 28,00 mq utili ai sensi del D.M. 10/1977 ed inoltre:

L'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile fino a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

gli ambienti abitabili dovranno godere di un rapporto aeroilluminante pari o superiore a un ottavo.

- g) Per le U.E. il cambio d'uso a: residenza, attività commerciale e artigianale compatibile, dei locali adibiti a garage, alla data di adozione della presente Variante.

Sia il cambio di destinazione senza opere che il cambio di destinazione con opere e' subordinato al rilascio da parte del Comune di Atto di Assenso.

Non sono consentiti:

- 1 Il cambio di destinazione da residenziale ad altro uso, salvo quanto previsto alla precedente lettera "d" e "e".
- 2 Per oggettiva incompatibilità con la residenza, l'apertura di attività nelle quali la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente all'attività di trattenimento e svago di cui all'Art. 5 punto 1 lettera C Legge 25 agosto 1991 n°. 287.

CAPO V

ART. 25 DISCIPLINA DEGLI ATTI

Si richiamano per tutte le opere e gli interventi previsti all'interno delle presenti N.T.A. , gli atti disciplinati ai sensi della L.R. n.° 1 del 3 gennaio 2005.

Tutti gli atti di cui sopra, per tutte le U.E. del Centro storico e gli edifici di antica formazione classificati di Valore e Rilevante Valore esterni, (E.P.E.) saranno soggetti a preventivo rilascio da parte del Comune di ATTO DI ASSENSO, in attuazione di quanto previsto dall'Art .79 punto 4. lettera d) L.R. 3 gennaio 2005.

CAPO VI

ART. 26 DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRESENTARE AL COMUNE

Le denunce di inizio attività, e le richieste di concessione edilizia devono essere presentate al Sindaco corredate della documentazione indicata nel prospetto seguente. In relazione alla specificità delle singole richieste, resta comunque salva la facoltà del comune di chiedere documentazione integrativa per meglio valutare le opere previste.

RILIEVO: Comprende sempre lo stralcio della mappa catastale.

PIANTE: restituzione quotata in scala 1:50 o 1: 100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento) del piano (o dei piani) oggetto di intervento edilizio, estesa alle eventuali aree di pertinenza.

PROSPETTI: restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento), nella quale siano compresi (anche limitatamente al solo contorno) parte dei prospetti degli edifici adiacenti).

SEZIONI: restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento). Devono fornire precise indicazioni 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 solai. Le sezioni devono essere in numero necessario per documentare le caratteristiche dell'intervento. Se quest'ultimo si riferisce all'intero fabbricato, la documentazione di rilievo comprende sempre sezioni longitudinali e trasversali (almeno una delle quali passante sul corpo scala) estesa all'area di pertinenza ed alle strade adiacenti. Nei grafici delle piante, prospetti e sezioni sono indicate le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni subite dall'edificio. I limiti planimetrici fra parti della stessa U.E. per le quali sono ammissibili interventi diversi (come da tavola degli "Interventi Ammissibili") devono essere esattamente individuati sul rilievo quotato da presentare al Comune per la richiesta dell'Atto di Assenso.

PARTICOLARI ARCHITETTONICI ESTERNI ED INTERNI (scale, porticati, logge, ecc...): restituzione grafica in opportuna scala di dettaglio. In tali rilievi sono indicati i materiali, le caratteristiche esecutive e quelle decorative.

SPAZI APERTI: restituzione grafica quotata in scala 1:50 o 1:100. sono indicate le pavimentazioni, gli arredi, le specie arboree, e le strutture accessorie, ecc...

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: rilievo fotografico a firma di professionista abilitato, di tutti gli ambienti interni, prospetti, aree scoperte, particolari strutturali decorativi della U.E. oggetto dell'intervento. Puntualmente il rilievo fotografico dovrà documentare la tipologia dei solai, vani scala, murature portanti presenti all'interno della U.E. Al rilievo fotografico sarà allegata tavola/mappa di riferimento dei punti di vista (con relativa numerazione) di ogni fotografia.

Per gli interventi di cui agli art. 10 e 11 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria si richiede il rilievo con piante, prospetti, sezioni degli ambienti oggetto di intervento e relativa documentazione fotografica, così come sopra descritto.

Per tutti gli interventi strutturali, rifacimento copertura, solai intermedi, murature portanti, si richiede il rilievo, piante, prospetti e sezioni dell'intera U.E. oggetto dell'intervento stesso e particolari costruttivi.

PROGETTO

E' redatto sulla base di tutti i disegni di rilievo ed integrato da:

- stato sovrapposto (indicando in giallo le demolizioni ed in rosso le ricostruzioni) ;
- particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di consolidamento, di ripristino e di sostituzione strutturale;
- relazione tecnica contenente una dettagliata illustrazione delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare. Per interventi su interi edifici sono individuate le trasformazioni e sovrapposizioni succedutesi nel tempo.

Resta facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati.

Per interventi su edifici ed aree soggetti a vincoli D.Lgs.22/01/2004 n.°42, deve essere richiesto il preventivo nulla –osta della competente Soprintendenza.

ART. 27 DEROGHE

Il principio di deroga sui requisiti in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici ed igienico sanitari degli ambienti, si applica alle disposizioni delle presenti N.T.A., con lo scopo di agevolare il recupero sia delle funzioni residenziali in atto o l'eventuale recupero delle stesse, e/o per agevolare attività commerciali, direzionali, artigianali compatibili, nei casi consentiti dalle vigenti leggi.

La deroga e' concessa dall'Amministrazione previa acquisizione del parere della competente U.S.L.

NORME GENERALI DI PRESCRIZIONI TECNICO-PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI

MURATURE

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di “ripresa a cuci-scuci”, ed altre tecniche tali che non siano di pregiudizio per le strutture orizzontali esistenti. La parziale o totale ricostruzione di murature dirute dovrà essere realizzata con caratteristiche analoghe a quelli già in opera o presenti negli edifici adiacenti.

Sui muri prospicienti la via pubblica sono vietate prese d'aria per camini o caldaie, fori per l'esalazione di fumi, tubazioni e cavi TV.

I contatori GAS ed ENEL, quando non ubicabili all'interno dell'edificio, possono essere installati in facciata entro apposite nicchie con chiusura a filo muro. Gli sportelli dovranno essere di ghisa o acciaio verniciato color ferro naturale o colore della facciata. Quando quest'ultima è intonacata, sono ammessi anche sportelli in plastica a filo verniciati con tinta analoga a quella di facciata ed opportunamente trattati per accogliere un intonachino tinteggiato come la facciata stessa.

L'introduzione di detti alloggiamenti per impianti e contatori (che generalmente compromette parti murarie più ampie di quelle effettivamente riconducibili ai vuoti necessari) non deve comportare un aggravio della situazione statica.

I progettisti sono pertanto tenuti al rispetto delle vigenti normative antisismiche e delle procedure in esse previste per interventi sulle strutture murarie portanti.

MURI DIVISORI

Sono da eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno suddiviso spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, soffitti lignei e cassettoni, controsoffitti decorati, ecc... Ciò al fine di recuperare la percezione visiva di tali spazi originari. Quest'ultima finalità deve essere perseguitata anche in caso di nuove pareti divisorie.

CHIUSURE INTERNE

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

COPERTURE

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali della copertura e' prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato,utilizzando per le necessarie integrazioni materiale delle stesso tipo e colore.

Non e' consentito modificare la quota di gronda e la pendenza delle falde di copertura.

Negli interventi di ricostruzione totale della copertura e' prescritto l'uso del legno per le orditure primarie e secondarie scempiato in pannelle di cotto e manto in coppi e tegole laterizie.

Nel caso in cui parte della copertura, comunque una falda completa, sia con manto di tegole marsigliesi se ne ammette il riuso.

E' espressamente vietato l'uso di manti in lamiera o lastre ondulate di qualsiasi tipo.

L'aggetto di gronda dovrà essere realizzato in legno, laterizio o pietra con le tipologie classiche delle tradizione toscana.

Nel caso in cui l'aggetto di gronda sia caratterizzato da cornicioni composti in laterizio intonacato e/o altro materiale, anche travetti sagomati con decori classici a lacunare o foglie etc.....caratteristici della fine del sec. XIX, inizio sec. XX se ne prescrive il ripristino.

ANTENNE TELEVISIVE ED ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI

Le antenne televisive devono essere esclusivamente sulla copertura degli edifici, ed in particolare, quando possibile, sulle falde interne non prospicienti la via pubblica. Non sono ammesse installazioni su balconi. Nel caso di parabole si richiede che le colorazioni siano uguali o simili all'intorno.

Sono altresì vietate installazioni sulle coperture di pannelli solari ed impianti similari escluso gli impianti di condizionamento aria (motocondensanti).

I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

Per dare aria e luce e consentire l'accesso al tetto e' ammessa la realizzazione di abbaini con dimensionamento massimo di 70x70.

Tali abbaini dovranno essere in muratura con copertura a due falde, con colmo orizzontale perpendicolare alla pendenza della falda in tegole e coppi, o marsigliesi se su falda in tegole marsigliesi.

In alternativa alla soluzione precedente è consentita la realizzazione di lucernari complanari al tetto, di larghezza non superiore a 70cm e di lunghezza non superiore a 100cm.

E' ammissibile solo un lucernario per falda di tetto.

STRUTTURE ORIZZONTALI

SOLAI IN LEGNO A VISTA NON DECORATI

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Non e' ammessa la sostituzione con solai realizzati con tecniche e materiali diversi. Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista e' consentita la sostituzione delle strutture deteriorate, lignee (travi, correnti, tavolati ecc.....) ed in cotto (pianelle, formelle, ecc...). Può essere realizzata in opera una soletta soprastante per il consolidamento e l'insonorizzazione.

Solai gravemente o completamente deteriorati possono essere integralmente sostituiti con impiego di materiali simili. Nel caso in cui si renda necessaria la sostituzione dello scempiato, sono da usare pianelle nelle misure originarie. Non e' consentito l'uso di tavelle.

SOLAI IN LEGNO CONTROSOFFITTATO O DECORATI

Devono essere conservati e restaurati i solai dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure coperti da controsoffittature in canniccio decorate.

SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI IN FOGLIO

Dalla fine dell'ottocento e fino al 1940 circa questi solai hanno sostituito i tradizionali in legno. In generale, devono essere mantenuti. Fanno eccezione i casi nei quali detti solai risultano palesemente in contrasto con ambienti e spazi sottostanti.

VOLTE ED ARCHI

Queste strutture devono essere conservate e lasciate completamente a vista, anche nel caso di suddivisione dei vani.

Il ripristino ed il consolidamento dovrà avvenire mediante opere ne comunque ne conservino le caratteristiche originarie.

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

SCALE

Per gli edifici di RV e VV, per le scale, i materiali prescritti sono il cotto e la pietra serena locale ed il legno per le scale di servizio e/o di accesso ai sottotetti, in quest'ultimo caso sono ammesse anche le scale retrattili.

Nel caso in cui la scala oggetto dell'intervento abbia mantenuto i materiali caratteristici originari la prescrizione suddetta si applica anche agli edifici di S.V.

PARAMENTI ESTERNI, INTONACI E TINTEGGIATURE

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiature. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari. Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale. Sono ammessi tinte a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi. Sono in ogni caso esclusi tinte a tempera e al quarzo. Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. E' sempre obbligatorio, nei casi di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutto il prospetto interessato della U.E. (indipendentemente dalla proprietà).

Non devono essere lasciati in evidenza elementi di facciata con carattere esclusivamente strutturale (archi di scarico, pietra da taglio, ecc...). Particolari costruttivi rilevanti possono essere evidenziati solo in casi limitati nei quali si rende opportuno rendere leggibili le varie stratificazioni edilizie, previo approfondito esame della soluzione complessiva da parte degli enti preposti.

INFISSI ESTERNI

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

E' prescritto il restauro o il ripristino di porte e portoni esterni, finestre, persiane e scuri lignei esistenti. In caso di forte degrado e' ammessa la loro sostituzione con altri analoghi di tipo tradizionale. Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane lignee. I nuovi infissi esterni dovranno essere in legno verniciato, con telaio a due battenti scompartiti a piu' luci (escluso il tipo "all'inglese") e aventi sezioni, sagome, partiture e ferrature tradizionali. Per l'oscuramento sono ammesse esclusivamente persiane lignee, scuri

esterni o interni, verniciati di colore uguale all'esistente e comunque nelle tonalità tipiche del Centro Storico.

Le nuove porte esterne dovranno essere in legno verniciato e con caratteristiche formali tipiche della tradizione toscana (specchiature a riquadri con modanature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Non sono ammesse tettoie di protezione su prospetti prospicienti spazi pubblici.

Per eventuali negozi o botteghe artigiane possono essere posti in opera, oltre ai serramenti in legno, anche altri in ferro verniciato, in alluminio o leghe verniciate, e escludendo colori chiari ed accesi e comunque nelle tonalità tipiche presenti nel Centro Storico . Per motivi di sicurezza sono ammissibili serrande avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi di vetrina.

E' espressamente vietato l'uso di tapparelle avvolgibili e di infissi in alluminio anodizzato o in materiale plastico di qualsiasi natura.

PAVIMENTAZIONI

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Le pavimentazioni per eventuali negozi o botteghe artigiane devono essere mantenute (per quanto possibile) con materiali originari. Per eventuali sostituzioni (totali o parziali) e' prescritto l'impiego di materiali similari, nel caso di pavimentazioni di particolare interesse storico (pietra, cotto, legno) si ammette la sovrapposizione previa stesura di tessuto non tessuto sul manto originario.

Non e' consentita la pavimentazione di aree destinate a orti e giardini salvo nel quadro di interventi pubblici per la creazione di spazi pedonali.

Nelle aree dove e' prevista la nuova pavimentazione dovranno essere impiegate pietre o lastroni dello stesso tipo di quelli utilizzati nei selciati esistenti.

Non e' ammesso in nessun caso l'uso di pavimentazioni esterne in cemento, elementi autobloccanti, materiali plastici o bituminosi.

ELEMENTI DECORATIVI E INSEGNE

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati. In particolare si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni a stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, pozzi, muri di recinzione in sasso o in

mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, ecc.....

Non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, purché non luminose, e su parere favorevole degli Enti competenti.

ART. 1 CARATTERI GENERALI DELLA VARIANTE	pg. 1
ART. 2 DOCUMENTI COSTITUENTI LA VARIANTE	pg. 1
ART. 3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE	pg. 1
CAPO I	
ART. 4 APPLICAZIONE	pg. 2
ART. 5 DEFINIZIONI GENERALI	pg. 2
ART. 6 PRESCRIZIONI GENERALI	pg. 3
CAPO II	
ART. 7 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	pg. 4
ART. 8 CLASSIFICAZIONE DELLE FACCIATE	pg. 4
CAPO III	
ART. 9 INTERVENTI AMMISSIBILI	pg. 5
ART. 10 MANUTENZIONE ORDINARIA	pg. 5
ART. 11 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pg. 6
ART. 12 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pg. 6
ART. 13 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pg. 8
ART. 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R1”	pg. 8
ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R2”	pg. 8
ART. 16 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R3”	pg. 8
ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “R4”	pg. 9
ART. 18 PIANI DI RECUPERO	pg. 9
ART. 19 INTERVENTI SULLE FACCIATE	pg. 10
ART. 20 RIORDINO DEI VOLUMI	pg. 11
ART. 21 RECUPERO DEI VOLUMI INTERRATI E/O SEMINTERRATI	pg. 11
ART. 22 SPAZI APERTI	pg. 11
ART. 23 INSEGNE	pg. 12
CAPO IV	
ART. 24 DESTINAZIONI E FUNZIONI	pg. 13
CAPO V	
ART. 25 DISCIPLINA DEGLI ATTI	pg. 15
CAPO VI	
ART. 26 DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRESENTARE AL COMUNE	pg. 16

ART. 27 DEROGHE

pg. 17

NORME GENERALI DI PRESCRIZIONI TECNICO-PROGETTUALI
PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI

pg. 18