



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**

Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Grandi opere, Mobilità, Energia, Tutela ambiente

(documento aggiornato il 26 marzo 2012)

N.B.: Il presente documento è la scansione dall'originale del luglio 1984. integrato e modificato con atti successivi. Il numero delle pagine corrisponde al testo originale

Delibere comunali di riferimento:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 181 del 13 luglio 1984
- (modifica) Delibera del Consiglio Comunale n. 261 del 2 settembre 1986
- (modifica Art. n. 8) Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 4 febbraio 2002

Comune di Chianciano

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

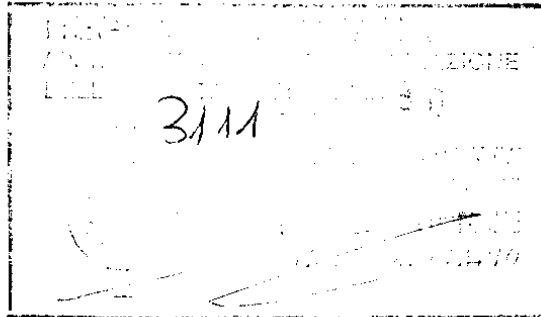
VARIANTE EX ART. 5 LEGGE REGIONALE N.59 del 21/5/80

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 3113 DEL 07.04.86

Luglio 1984

Prot.: 123/38



.....
.....
.....
.....
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

.....
.....
Data: Luglio 1984 Prot.: 128/38

.....
.....
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:
VARIANTE EX ART. 5 LEGGE REGIONALE N. 59 del 21/5/80

.....
.....
COMUNE DI CHIANCIANO

.....
.....
CONSORZIO DI PROGETTAZIONE ASSOCIATI (responsabile: arch. N. Romiati; collaboratore:
arch. L. Garassino)

STUDIO DI ARCHITETTURA (responsabile: arch. N. Manganelli; collaboratori: geom. F. Angelini,
geom. S. Brogì)

Art. 1 - Contenuto della variante	pag. 1
" 2 - Campo e criteri di applicazione	" 4
" 3 - Prescrizioni tecnologiche	" 5
" 4 - Attuazione degli interventi; modalità e procedure	" 20
" 5 - Categoria d'intervento A - manutenzione ordinaria	" 29
" 6 - Categoria d'intervento B - manutenzione straordinaria	" 33
" 7 - Categoria d'intervento C - restauro e risanamento conservativo	" 37
" 8 - Categoria d'intervento D - ristrutturazione edilizia	" 44
" 9 - Categoria d'intervento E - ristrutturazione urbanistica	" 52
" 10 - Fronti edificati e vincolo ambientale	" 53
" 11 - Destinazione d'uso dell'edificato	" 54
" 12 - Norme e destinazione d'uso degli spazi inedificati	" 58
" 13 - Norme per la zona A2 di interesse am- bientale e paesaggistico	" 63
" 14 - Norme per la zona A3 fasce di edilizia recente	" 64

Art. 1

Contenuto della
Variante

Il progetto di Variante è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa;
- norme tecniche di attuazione con allegate "schede di edificio";
- tavole di analisi:
 - A 1 Stato di fatto: Destinazione d'uso delle unità funzionali:
 - A.1. 1 Livello 1
 - A 1. 2 Livello 2
 - A 1. 3 Livello 3
 - A 1. 4 Livello 4
 - A 1. 5 Livello 5
 - A 1. 6 Livello 6
 - A 1. 7 Livello 7
 - A 1. 8 Livello 8
 - A 1. 9 Livello 9
 - A 1.10 Livello 10
 - A 1.11 Livello 11
 - A 1.12 Livello 12
 - A 1.13 Livello 13
 - A 1.14 Livello 14
 - A 2 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Consistenza e principali caratteristiche d'uso;
 - A 3 Stato di fatto dell'utenza: Consistenza e principali caratteristiche dell'utenza;
 - A 4 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Livelli di utilizzazione;
 - A 5 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Proprietà e titolo di godimento;

- A 6.1 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Degrado fisico;
 - A 6.2 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Degrado igienico;
 - A 6.3 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Degrado socio-economico;
 - A 6.4 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Degrado urbanistico e geofisico;
 - A 6.5 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Sintesi delle situazioni di maggior degrado;
 - A 7 Stato di fatto del patrimonio edilizio: Presenza di alloggi in particolari condizioni di massimo degrado fisico e igienico;
 - A 8.1 Modificazioni del tessuto edilizio: Variazioni rispetto al Catasto Urbano
 - A 8.2 Modificazioni del tessuto edilizio: Variazioni nella distribuzione interna e nell'involucro esterno;
 - A 9 Caratteristiche del tessuto edilizio: le tipologie;
 - A 10 Caratteristiche architettoniche ed ambientali del tessuto edilizio;
 - A 11 Stato di fatto del Centro Storico: Destinazione d'uso delle superfici inedificate;
 - A 12 Stato di fatto del Centro Storico: Reti stradali: caratteristiche e condizioni;
- tavole storiche:
- S 1 Catasto Leopoldino: anno 1826;

- tavole di progetto:

- P 1 Estratto Piano Regolatore Generale;
- P 2 Perimetrazione all'interno della zona A;
- P 3 Categorie e modi di intervento sull'edificato;
- ~~P 4~~ Destinazione d'uso dell'edificato:
 - P 4.1 Piani terra e seminterrati;
 - P 4.2 Piani superiori;
- P 5 Destinazione d'uso degli spazi inedificati.

Art.2
Campo e criteri di
applicazione

Le norme e procedure di cui agli articoli da 5 a 12 si applicano a tutti gli edifici e spazi inedificati compresi all'interno della zona A 1, di interesse storico e architettonico, così come risulta dalla perimetrazione contenuta nella tav.P 2 del presente strumento.

Le norme e procedure di cui all'art.13 si applicano agli edifici compresi all'interno della zona A 2, di interesse ambientale e paesaggistico, così come risulta dalla tav.P 2 del presente strumento.

Le norme e procedure di cui all'art.14 si applicano all'interno della zona A 3, fasce di edilizia recente, così come risulta dalla tav.P 2 del presente strumento.

Gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi delle relative norme di zona, come specificato ai precedenti commi e, limitatamente alla zona A 1, con le destinazioni d'uso ammesse negli edifici e specificate nelle tavv. P 4 e nella "schede di edificio" allegate alle presenti norme. Per gli spazi esistenti al piano interrato, sono consentite destinazioni per accessori alla residenza e/o alle attività produttive, commerciali e per servizi.

Per quanto non stabilito dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di variante si applicano alle previsioni stesse e agli interventi della Variante stessa le Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, in conformità alle leggi generali e speciali e al Regolamento Edilizio.

Art.3
Prescrizioni
tecnologiche

Per gli edifici sottoposti alle presenti norme gli interventi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni, dovranno corrispondere alle seguenti modalità di realizzazione e standards abitativi.

1) Fondazioni

Qualora vi sia dissesto statico prodotto da cedimenti delle fondazioni si dovrà procedere al consolidamento delle stesse mediante le tecniche più opportune alle cause dei cedimenti. Lo stato di consistenza della fondazione in relazione alla natura del terreno e ai carichi dovrà essere accertato preliminarmente agli interventi di ristrutturazione estesi a tutto l'edificio.

2) Strutture murarie in elevazione

a) Quando siano previsti interventi che comportano rilevanti modificazioni nell'assetto dell'organismo edilizio (carichi maggiori, nuove coperture) e comunque quando la struttura risulta deteriorata è opportuno prevedere opere di consolidamento mediante le tecniche di volta in volta più appropriate (cuci e scuci, perforazioni armate, riempimento in c.a. di canne fumarie o altri condotti, inserimento di cordolo, applicazione di tiranti, ecc.). Gli interventi dovranno comunque adottare

tecniche compatibili con gli elementi di pregio da salvaguardare.

- b) L'umidità ascendente sarà di preferenza contrastata mediante le tecniche tradizionali: scannafossi, drenaggi, sistemi di areazione, ecc. E' comunque vietato l'uso di tecniche che diminuiscono la resistenza della struttura come tagliamuro, sifoni, ecc. L'umidità per infiltrazione o condensa sarà eliminata oltre che rimuovendo le cause, studiando l'equilibrio igrometrico della parete.

3) Scale interne

Gli interventi interessanti le scale sottoposte a conservazione non potranno comportare alcuna alterazione delle loro caratteristiche originarie. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà attuarsi mediante tecniche e materiali identici a quelli originari, con particolare riferimento ai singoli elementi strutturali e di finitura come scalini, corrimano, balaustre. In caso di sostituzione della scala è consentito l'uso di una diversa struttura portante o autoportante realizzata "a giorno"; è comunque consentito, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, l'uso di materiali originari o tradizionali per la realizzazione di gradini, sottogradini, corrimano e balaustre.

4) Scale esterne

Per le scale esterne di impianto originale dovranno essere mantenute e/o ripristinate le caratteristiche di finitura originali (ovvero: gradini in mattoni, in pietra serena, o rivestiti in cotto o in pietra, ecc.; parapetti in mattoni o altri materiali originari).

5) Solai

I solai in legno o a volta sottoposti a conservazione dovranno essere consolidati mediante l'uso di tecniche e materiali tali da mantenere le caratteristiche decorative e formali originarie, quali la sostituzione di elementi deteriorati con altri identici, l'uso di rinforzi in acciaio, l'esecuzione sull'estradosso di solette in calcestrutto alleggerito armate con rete elettrosaldata e ancorata ai muri perimetrali. In caso di parziale o totale sostituzione si dovrà porre attenzione al rafforzamento del solaio e al relativo collegamento alle pareti. In ogni caso dovranno essere conservate le sagomature, le soffittature a cassettoni, e tutte le decorazioni presenti nelle orditure lignee, nonché le decorazioni pittoriche nella controsoffittatura.

6) Coperture

Le coperture, salvo diversa indicazione

del piano, dovranno essere mantenute nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali, ovvero dovranno essere mantenute: l'inclinazione e la lunghezza della falda, la posizione e la quota del colmo e la misura e le caratteristiche degli aggetti.

In caso di superfetazioni o rialzamenti, che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio, dovrà essere ripristinata la quota d'imposta originaria.

a) Manto di copertura

Dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i manti in coppi e tegole, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

b) Sporti di gronda

Dovranno essere mantenute le forme, configurazione e aggetti preesistenti, in particolare dovrà essere mantenuto ogni tipo di decorazione e/o particolare costruttivo di tipo tradizionale (ad esempio: appoggio della copertura formato da più file di mattoni posti ad angolo sfalsati, o altre forme decorative); i correnti "a sporgere" dovranno essere del tipo e materiale preesistente, fatte salve le eccezioni espressamente previste dalle presenti norme.

c) Canali di gronda e pluviali

Dovranno essere realizzati in rame, in

leghe di zinco o lamiera zincata, con esclusione dei materiali plastici.

d) Comignoli

Dovranno essere di forma e di materiali tradizionali; potranno essere prefabbricati di cotto o di rame. Sono da escludere comignoli in cemento o simili.

e) Struttura

Dovranno essere eliminate eventuali spinte orizzontali indotte sulle murature interne e perimetrali mediante tecniche di irrigidimento e di controventatura compatibili con il grado di protezione dell'edificio (tiranti metallici, chiodature con barre di resina o vetroresina, resine epossidiche, ecc.).

7) Finiture delle murature esterne

- a) Nel caso di edifici originariamente intonacati dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione di finiture con pietrame o mattoni "faccia a vista". Gli intonaci dovranno essere del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici) mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce. Le coloriture esterne dovranno corrispondere a quelle tradizionali della zona. Il Comune si riserva di ri-

chiedere campioni di tinteggiatura in corso d'opera.

- b) Nel caso di edifici originariamente a mattoni o pietre "faccia a vista" dovranno essere mantenute e/o ripristinate le condizioni originarie.
- c) Dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nelle forme originali, gli elementi decorativi esterni quali: cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture realizzate con intonaco a rilievo o dipinto, o in pietra, in cotto o in altri materiali, nonchè il recupero di eventuali affreschi o decorazioni dipinte.
- d) Negli edifici a proprietà frazionata la coloritura delle facciate, la riparazione e la sostituzione di cornici, fasce di coronamento, infissi, ringhiere e ogni altro manufatto visibile dall'esterno dovrà seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

8) Infissi esterni

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno verniciato nei colori tradizionali (verde-grigio) o al "naturale" (in essenze locali) con le sezioni, sagome e partiture originali.

- a) I dispositivi di oscuramento dovranno essere di tipo tradizionale ovvero "persiane" e/o "scuretti" interni.
- b) Le porte e portoni esterni dovranno es-

sere realizzati nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale; nel caso di presenze di cornici in pietra o altro materiale, queste dovranno essere impostate sul filo interno delle mazzette; in ogni caso sono escluse le controporte di alcun genere sul filo esterno del muro. Qualora il vano della porta o del portone sia ad arco, il sovrapporta sarà realizzato in ferro battuto e/o legno e vetro. Inoltre il ferro battuto potrà essere usato nell'esecuzione di cancelli e cancellate, inferriate di finestre e nel ripristino di elementi deteriorati.

- c) Le eventuali serrande di protezione, necessarie per le unità a funzione commerciale e/o artigianale potranno essere inserite purchè ciò non generi modifica della foratura esistente, ovvero non pregiudichi la possibilità di riportarle alle condizioni originarie, e comunque purchè non pregiudichi il decoro dell'edificio.

9) Sistemazioni esterne

Il rifacimento delle sistemazioni esterne comprende l'insieme di elementi di arredo funzionale e decorativo, sia costruiti che vegetali, che devono essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali:

a) Pavimentazioni

Il ripristino delle pavimentazioni o la loro formazione dovrà avvenire mediante lastronate tradizionali in pietra o in cotto.

b) Arredo vegetazionale

Sono ammesse le essenze arboree e arbustive tipiche del luogo quali, ulivo, noce, quercia, acero, gelso, cipresso, ecc. comunque con esclusione delle conifere estranee all'ambiente tradizionale.

c) Recinzioni

Sono ammesse quelle costituite da tradizionali muretti in pietre oppure da siepi vive nelle essenze tradizionali, con esclusione di cancellate e di reti a maglia sciolta. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).

d) Sistemazioni del terreno

Devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originali.

e) Devono essere conservati e valorizzati gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, i tabernacoli, ecc., sia esterni che interni agli edifici.

10) Finiture interne

- a) pavimentazione: ove siano presenti pavimentazioni in materiali tradizionali (cotto, pietra, ecc.) o con altri materiali con decorazioni e orditure particolari, questi dovranno essere mantenuti e/o ripristinati anche mediante l'eventuale integrazione e/o sostituzione con materiali tradizionali originari;
- b) rivestimenti: potranno essere inseriti i rivestimenti nei servizi igienici ed in eventuali cucine di nuova formazione;
- c) controsoffittature: non potranno essere controsoffittati i vani "a tetto", quelli con travature in legno a vista o comunque tutti quelli in cui la realizzazione della controsoffittatura comporterebbe la copertura di elementi decorativi di pregio o un'altezza interpiano inferiore ai limiti previsti dalle presenti norme.

11) Elementi ed impianti tecnologici

- a) Materiali di isolamento: ove necessari potranno essere inseriti materiali di isolamento termico ed acustico, purchè questi abbiano caratteristiche e forme tali da non comportare sostanziali alterazioni delle caratteristiche costruttive ed architettoniche

- degli elementi vincolati dagli edifici
- b) Impianti idrici, elettrici e di climatizzazione: tali impianti dovranno essere realizzati con modalità tali da non alterare le caratteristiche architettoniche degli interni e comunque in modo tale da incidere il meno possibile sulla struttura degli edifici. Nel caso siano necessarie centrali termiche, queste dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente sfruttando vani accessori di carattere marginale, se necessario, anche mediante la loro suddivisione.
- c) Impianti di ascensore, montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico: tali impianti sono inseribili solo in caso di comprovata necessità; per ascensori e montacarichi la localizzazione non dovrà alterare l'impianto distributivo originale, (ovvero non potranno essere effettuati spostamenti o modificazioni delle scale, degli accessi, dei solai); gli impianti di accumulazione e sollevamento idrico dovranno essere inseriti all'interno dell'edificio con le modalità di cui al precedente punto b).

12) Impianti igienico-sanitari

- a) Bagni: l'inserimento dei bagni dovrà avvenire mediante la destinazione d'u-

so di vani esistenti o la creazione di nuovi vani areati naturalmente o artificialmente (ventilazione forzata), eventualmente anche con l'inserimento di elementi prefabbricati. La realizzazione dei nuovi impianti o il rifacimento di quelli preesistenti (purchè non realizzati in superfetazioni sottoposte a demolizione, o comunque in modo incongruo all'impianto e alle caratteristiche originali dell'unità) non dovranno comportare la realizzazione di colonne di scarico esterne, sulle facciate prospicienti sia spazi pubblici che privati: queste dovranno essere realizzate in modo tale da non pregiudicare il decoro e le caratteristiche esterne ed interne dell'edificio. La dimensione minima dei bagni dovrà essere tale da permettere l'inserimento di almeno una tazza WC, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca.

- b) Cucine: l'inserimento di nuove cucine potrà avvenire mediante la destinazione d'uso di vani esistenti o la creazione di nuovi vani areati naturalmente o artificialmente (ventilazione forzata). Nel caso in cui il posto di cottura sia previsto in vani destinati anche ad uso pranzo o soggiorno, dovrà essere previsto a-

deguato impianto di ventilazione forzata in corrispondenza del posto di cottura.

Le dimensioni minime delle cucine dovranno essere compatibili con l'uso.

13) Garages

Negli edifici sottoposti alle presenti norme la creazione di garages è ammessa compatibilmente con la presenza di vani atti per superficie e caratteristiche a tale uso o con la possibilità di crearli ai sensi dei successivi articoli esclusivamente nel caso in cui tali vani siano già dotati di aperture atte all'accesso di veicoli, ovvero ciò non comporti l'allargamento di forature preesistenti nè tantomeno la creazione di nuove.

14) Deroghe ai regolamenti e alle norme vigenti

Negli edifici esistenti, nonchè nelle riorganizzazioni funzionali che tuttavia mantengono le facciate, a tutela dei caratteri architettonici e ambientali, si potranno avere altezze minori a mt.2,70 per i vani utili e a mt.2,40 per i vani accessori, così come le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da regolamenti e norme vigenti.

I servizi igienici, le cucine e le scale

possono essere collocati all'interno degli edifici, in corrispondenza di ambienti non illuminati e aerati direttamente dall'esterno, alle condizioni previste dagli artt. 18 e 19 della Legge 166/1975.

15) Obbligo di mantenimento del decoro urbano

- a) Ogni proprietario ha l'obbligo di conservare ogni parte del proprio edificio in stato di decoro, di buona manutenzione e di sicurezza. Ha pertanto l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino e di mantenimento delle facciate e delle pertinenze dell'edificio.
- b) Qualora i lavori di manutenzione eseguiti sulle facciate di un edificio risultino indecorosi o contrastanti con le caratteristiche tradizionali ed ambientali, essi si intendono difforni dalla autorizzazione o dalla concessione edilizia. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i lavori necessari entro il termine di sei mesi, trascorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.
- c) I lavori difforni da quanto precedentemente disposto, eseguiti preceden-

temente all'approvazione del presente strumento, dovranno essere adeguati alle nuove disposizioni nel tempo di tre anni dall'approvazione stessa.

16) Eliminazione delle superfetazioni

La realizzazione degli interventi ammessi dalle varie categorie e sottocategorie è condizionata alla demolizione delle eventuali superfetazioni, degli ampliamenti e rialzamenti, intesi come parti che non risultano essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio o che comunque non abbiano ruoli fondamentali ed insostituibili nella sua attuale conformazione, distribuzione e uso attuale e/o previsto.

17) Standards abitativi

La creazione di ogni nuovo alloggio è subordinata alla presenza dei seguenti requisiti:

- a) almeno tre vani utili, tutti dotati di aperture che consentano il passaggio sia dell'aria che della luce;
- b) un apposito vano per i servizi igienico-sanitari con le caratteristiche del punto 12,a) del presente articolo;
- c) una cucina con le caratteristiche di

cui al punto 12,b) del presente articolo;

- d) un accesso singolo e indipendente dalla parte comune o direttamente dalla strada.

Art.4

Attuazione degli
interventi; modalità
e procedure

Le modalità per attuare quanto previsto dalle Categorie di intervento (di cui ai seguenti articoli) sono:

- l'intervento diretto (Comunicazione, Autorizzazione, Concessione);
- lo strumento attuativo preventivo (Piano di Recupero).

E' previsto l'obbligo della strumentazione attuativa nei seguenti casi:

- per specifica indicazione nella cartografia di Piano e/o nella "scheda di edificio" allegata alle presenti norme;
- per specifica indicazione nelle norme di Categoria;
- per tutti i casi in cui siano coinvolti (per ragioni statiche, di scelta di intervento, di scala, di temporalizzazione o altro) nell'intervento più unità immobiliari facenti parte di uno o più edifici, ove non sia previsto dalle norme di attuazione delle Categorie di intervento applicate agli edifici in questione, la possibilità di effettuare interventi complessivi sugli edifici;

in ogni altro caso le opere previste dalle diverse Categorie di intervento si attuano tramite l'intervento diretto.

Le procedure per applicare l'intervento diretto relativamente alle singole Categorie sono le seguenti:

Comunicazione:

A 1-2-3 manutenzione ordinaria.

Per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria è necessaria la preventiva comunicazione al Sindaco, tramite lettera, delle opere che si intendono effettuare e, in particolare, se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni. La comunicazione al Sindaco, certificata dal protocollo comunale o tramite timbro postale, è condizione sufficiente per dar corso ai lavori, fatte salve altre prescrizioni riguardanti in particolare l'occupazione o comunque l'incidenza sul suolo pubblico.

Autorizzazione per la manutenzione straordinaria:

B 1-2-3 manutenzione straordinaria.

Per effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria è necessaria l'autorizzazione del Sindaco; l'istanza di autorizzazione, in conformità a quanto disposto dall'art.3 della Legge Regionale 59/80, dovrà essere corredata dai seguenti materiali ed elaborati:

= relazione tecnica comprendente:

- la situazione patrimoniale aggiornata;
- l'illustrazione delle finalità dell'intervento e delle modalità di realizzazione;
- i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori;
- l'indicazione dei termini d'inizio dei

lavori, che dovrà avvenire entro un anno dalla presentazione della richiesta, ed il termine, entro tre anni dall'inizio dei lavori, di cui dovrà essere data comunicazione al Sindaco;

= documentazione grafica e fotografica obbligatoria:

- inquadramento dell'unità oggetto di intervento nell'isolato di riferimento nella cartografia di analisi in scala 1:500 (tavv. A 1.1 ÷ A 1.14);
- rilievo quotato dello stato di fatto dei prospetti dell'edificio in scala 1:100 e rilievo quotato delle piante e almeno di due sezioni tra loro perpendicolari dell'unità interessata dall'intervento in scala 1:100 con indicate le parti soggette ad intervento, il tipo di intervento, le eventuali modificazioni dello stato di fatto determinate dalla realizzazione delle opere, ed i materiali esistenti nelle parti soggette ad intervento;
- documentazione fotografica delle parti soggette ad intervento in stampe 13x18;
- indicazione e documentazione di tutti i materiali da usare nell'intervento.

Autorizzazione per il restauro conservativo e
Concessione per le ristrutturazioni edilizie:

C1-C2 restauro conservativo;

D1 consolidamento statico e riorganizzazione funzionale interna senza alterazione di vo-

lumi e di superfici;

D3.1-D3.2 riorganizzazione complessiva con modifica degli elementi strutturali;

E1 ristrutturazione urbanistica con ripristino tipologico.

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta sono i seguenti:

1. Individuazione dell'edificio oggetto di intervento in cartografia nelle tavv.P3 e P4, con l'indicazione del numero dello Isolato e dell'Edificio di riferimento: nel caso sussista un Piano di recupero approvato, tutti gli elaborati e la documentazione che riguardano la/le unità oggetto di intervento;
2. Estratto catastale autentico rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
3. Elaborati grafici:
 - 3.1 Inquadramento della/e unità oggetto di intervento nell'Isolato di riferimento nella cartografia di analisi in scala 1:500 (tavv.A 1.1 ÷ A 1.14). In scala 1:200 andranno inoltre presentati:
 - = Stato di fatto:
 - prospetti schematici dei fronti degli edifici su cui insistono la/le unità oggetto di intervento con la indicazione delle quote di riferimento atte a collocare con precisione la/le unità stesse in rapporto alle altre contermini, e le loro componenti e caratteristiche (quali: solai

con quote di calpestio e quote di soffittatura, forature esterne con quote di dimensione e quote di posizionamento, eventuali elementi architettonici o decorativi, eventuali scarichi esterni e superfetazioni, ecc.), e con indicazione dei medesimi elementi esterni per le parti di prospetto non interessate dalle unità oggetto di intervento;

- sezioni schematiche di tutto l'edificio (intersecanti la/le unità oggetto di intervento e con individuazione delle stesse) atte ad individuare l'andamento e le quote dei solai dell'edificio, l'andamento e le quote delle coperture, il posizionamento delle strutture portanti verticali, le altezze interpiano ai vari livelli, la posizione e l'andamento dei collegamenti verticali;
 - planimetria degli eventuali scoperti di pertinenza dell'edificio con indicazione dell'uso, delle sistemazioni, del posizionamento e tipo delle eventuali essenze, degli eventuali volumi precari.
- = Stato di riforma:
- piante dei vari livelli come sopra, indicanti le modificazioni eventualmente generate dall'intervento;
 - prospetti schematici come sopra, in-

dicanti le modificazioni eventualmente generate dall'intervento;

- sezioni schematiche come sopra, indicanti le modificazioni eventualmente generate dall'intervento;
- planimetria degli scoperti come sopra, indicanti le modificazioni eventualmente generate dall'intervento.

3.2 Unità oggetto di intervento (scala non inferiore a 1:50, particolari scala 1:20)

= Stato di fatto:

- piante, prospetti, sezioni quotate della/e unità oggetto di intervento indicanti: i materiali in cui sono realizzati i vari elementi (strutturali e di finitura, quali: solai, murature portanti, scale, tramezzi, pavimentazione, infissi, intonaci, altri elementi) e le caratteristiche costruttive delle strutture con indicazione dell'eventuale stato di degrado delle stesse, gli elementi architettonici e decorativi interni ed esterni, l'indicazione della destinazione d'uso dei vani, l'ubicazione e le caratteristiche degli elementi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici esistenti.

= Stato di riforma:

- piante, prospetti, sezioni quotate della/e unità oggetto di intervento, con chiaramente evidenziati gli in-

terventi da effettuarsi ed indicati i materiali e le caratteristiche costruttive delle parti soggette ad intervento (strutturali e non), i particolari architettonici e tecnico-costruttivi; le destinazioni d'uso e le indicazioni di massima dei singoli vani; la specificazione, ubicazione, ingombro degli apparecchi igienici eventualmente da installare; l'ubicazione, dimensioni e caratteristiche di ogni impianto tecnologico interno ed esterno legato all'intervento; in particolare: impianto di riscaldamento (con indicazione e posizionamento dei corpi scaldanti), le canne fumarie, gli scarichi verticali, i pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, chiare e nere, le eventuali fosse biologiche e/o di qualsiasi altro impianto di trattamento delle acque, tutte le condutture interrate con relative quote dal perimetro dell'edificio fino all'immissione nella pubblica fognatura o nel corpo idrico scelto per lo smaltimento finale.

4. Documentazione fotografica dello stato di fatto (stampe non inferiori a cm 13x18) riguardanti:

- la/le facciate dell'edificio (costruita anche per montaggio) interessate dal-

l'intervento:

- particolari qualificanti (architettonici e/o decorativi) dell'interno e dell'esterno);
- eventuali elementi strutturali e di finitura degradati (sia interni che esterni).

5. Relazioni

= Stato di fatto:

- relazione tecnica dettagliata riguardante sia gli elementi strutturali dell'edificio, con particolare riguardo al tipo di materiali, alle tessiture ed al loro stato di conservazione; sia degli elementi di finitura con particolare riguardo al tipo di materiali, alle colorazioni e allo stato di conservazione;
- relazione sull'indagine storica e sulla storia del restauro in epoca moderna, riportante notizie e documentazioni riguardanti l'edificio e/o l'isolato di riferimento.

= Stato di riforma:

- relazione tecnica dettagliata sulle tecnologie di consolidamento e ristrutturazione e sulle soluzioni statiche e costruttive proposte dall'intervento con elencazione dettagliata dei materiali da usarsi nell'intervento sia per gli elementi strutturali che di finitura, comprendente il

tipo, il trattamento e la colorazione;
- relazione tecnica ai sensi del Regolamento esecutivo della Legge n.373 del 30/4/76, art.14, comma primo fino al sesto alinea.

6. Nulla osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici:

- per il rilascio delle autorizzazioni ad intervenire sugli edifici assimilati ai vincoli della L. 1089/1939, ai sensi dell'art.4 della L.59/80, è necessario il preventivo nulla osta all'intervento della Soprintendenza ai beni ambientali architettonici.

Art.5

Categoria d'intervento
A - manutenzione
ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono tesi al mantenimento in efficienza delle unità funzionali e degli edifici esistenti, mediante opere di rinnovamento, riparazione e sostituzione degli elementi di finitura dei materiali edilizi e degli impianti tecnologici in essi esistenti.

La realizzazione degli interventi previsti non può alterare la superficie complessiva delle unità funzionali né modificare il carattere architettonico e decorativo dei manufatti stessi e degli eventuali elementi di arredo urbano presenti.

Non è ammesso inoltre il cambio della destinazione d'uso esistente e che risulta dalle tavole A 1 allegate al piano.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione ordinaria sono illimitati e possono essere realizzati tanto anteriormente che posteriormente agli interventi previsti dalla principale categoria di intervento ammessa dal presente piano.

La manutenzione ordinaria si suddivide nelle sottocategorie A1, A2, A3, a seconda del tipo di edificio a cui viene applicata.

Per gli interventi previsti dalle categorie A1 e A2 è obbligatorio l'uso dei materiali tradizionali preesistenti, secondo quanto specificato all'art.3.

A1 - Manutenzione ordinaria di conservazione integrale

Questa sottocategoria si applica a tutti que-

gli edifici che, per caratteristiche architettoniche, storiche, tipologiche ed ambientali, rivestono un'importanza fondamentale per la cultura e la storia locale, e che sono sottoposti, come categoria principale, al Restauro conservativo di tipo C1 e C2.

Gli interventi realizzabili sui singoli elementi sono i seguenti:

a) Elementi interni agli edifici

(paramenti murari, pavimenti, infissi, impianti tecnologici e igienico-sanitari, altri elementi decorativi e/o funzionali, ecc.) per tali elementi facenti parte delle singole unità funzionali o costituenti parti comuni a tutto l'edificio è ammessa la normale riparazione, la pulitura, la riverniciatura, la ripresa parziale, l'integrazione o la parziale sostituzione di parti degradate;

b) Elementi esterni agli edifici

(manto di copertura, camini, comignoli, torrini di sfiato, gronde, pluviali, paramenti murari, infissi, elementi decorativi, sistemazioni esterne, ecc.) per tali elementi riguardanti singole parti o l'edificio nel suo complesso è ammessa la normale riparazione, la pulitura, la riverniciatura, la ripassatura, la ripresa parziale, l'integrazione o la sostituzione di parti limitate e la ricostituzione di parti degradate, purchè nelle forme e con le caratteristiche originali.

A2 - Manutenzione ordinaria di conservazione parziale

Questa sottocategoria si applica a tutti quegli edifici che pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano degli elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio, e che sono sottoposti, come categorie principali, alla ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D3.

Gli interventi realizzabili sui singoli elementi sono, oltre a tutti quelli compresi nella sottocategoria A1, i seguenti: la ricoloritura e la rintonacatura delle pareti e dei soffitti interni, la sostituzione di infissi interni e/o esterni, la sostituzione o il rifacimento parziale degli altri elementi di finitura esterni o interni e delle sistemazioni esterne, l'integrazione o la parziale modifica dell'impianto elettrico e idrico con interventi sulle opere murarie.

A3 - Manutenzione ordinaria senza obiettivi conservativi

Si applica a tutti quegli edifici che, pur facendo parte di un insieme storico e ambientale, non presentano caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive analoghe a quelle del contesto di cui fanno parte, e che sono sottoposti come categoria principale alla Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di tipo E.

Gli interventi realizzabili sui singoli ele-

menti sono tutti quelli compresi nelle sottocategorie precedenti, ma la sostituzione delle finiture e degli impianti può essere effettuata con tecniche e materiali diversi da quelli originali, purchè per quanto riguarda gli interventi sugli elementi esterni, non contrastino con il decoro dell'ambiente, secondo quanto specificato all'art.3.

rt.6

categoria d'intervento
- manutenzione
straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono tesi alla integrazione e/o alla dotazione delle unità funzionali dei necessari impianti igienico-sanitari, nonché al consolidamento dei manufatti edilizi.

La realizzazione degli interventi previsti non può comunque alterare la superficie o i volumi complessivi delle unità funzionali né l'impianto strutturale verticale o orizzontale; non può inoltre modificare il carattere architettonico e decorativo del manufatto nel suo complesso né degli eventuali elementi di arredo edilizio ed urbano esistenti.

Non è ammesso infine il cambio della destinazione d'uso esistente e risultante dalle tavole A 1 allegate al piano.

Il numero e la frequenza degli interventi di manutenzione straordinaria sono illimitati e possono essere realizzati anteriormente e posteriormente agli interventi previsti dalla categoria di intervento, ammessa dal presente piano.

La manutenzione straordinaria si suddivide nelle sottocategorie B1, B2 e B3.

Per gli interventi previsti dalle categorie B1 e B2 è obbligatorio l'uso dei materiali tradizionali preesistenti, secondo quanto specificato all'art.3.

B1 - Manutenzione straordinaria di conservazione integrale

Questa sottocategoria si applica a tutti que-

gli edifici che per caratteristiche architettoniche, storiche, tipologiche ed ambientali, rivestono un'importanza fondamentale per la cultura e la storia locale e che sono sottoposti, come categoria principale, al Restauro conservativo di tipo C1 e C2. Gli interventi realizzabili sui singoli elementi sono i seguenti:

a) Elementi interni agli edifici

(paramenti murari, soffitti, pavimenti, infissi, impianti tecnologici e igienico-sanitari, elementi decorativi e/o funzionali, isolamento termico e acustico): per tali elementi, facenti parte delle singole unità funzionali o costituenti le parti comuni a tutti l'edificio, è ammessa: la ricoloritura, la rintonacatura, la sostituzione e il rifacimento parziale, il rifacimento di impianti esistenti, l'installazione di impianti igienico-sanitari in vani preesistenti;

b) Elementi esterni agli edifici

(manto di copertura, gronde, pluviali, paramenti murari, infissi, elementi decorativi, sistemazioni esterne, ecc.), per tali elementi riguardanti singole parti o l'edificio nel suo complesso, nel caso di utilizzo di materiali e di tecnologie preesistenti, o comunque tradizionali, è ammesso il rifacimento completo e la completa sostituzione; è inoltre ammesso l'inserimento dei materiali

di impermeabilizzazione e isolanti;

c) Elementi strutturali

(strutture di fondazione, di elevazione, orizzontali e di copertura): per tali elementi riguardanti le singole unità funzionali, le parti comuni o il complesso dell'edificio, è ammesso il consolidamento, la parziale sostituzione di elementi delle coperture e dei solai incidenti al massimo su un solo vano, purchè sia previsto l'utilizzo di materiali e tecnologie preesistenti o comunque tradizionali.

B2 - Manutenzione straordinaria di conservazione parziale

Questa sottocategoria si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano degli elementi tipologici e ambientali di qualche pregio e che sono sottoposti, come categorie principali, alla Ristrutturazione di tipo D1 e D3. Gli interventi realizzabili sui singoli elementi sono, oltre a tutti quelli compresi nella sottocategoria B1, i seguenti:

- la sostituzione totale e l'inserimento di nuovi infissi sia interni che esterni;
- l'installazione dei materiali di isolamento;
- l'apertura, la chiusura e la creazione di nuove aperture interne, purchè ciò non modifichi lo schema distributivo esistente, nè vengano interessate le strutture portanti;

- l'integrazione e l'installazione di impianti, l'installazione di servizi igienico-sanitari, anche mediante la creazione di nuovi vani, purchè con opere murarie che non incidano sulle strutture verticali;
- il rifacimento completo e l'installazione di elementi interni funzionali o decorativi;
- il rifacimento completo e/o la sostituzione di rivestimenti, elementi decorativi e sistemazioni esterne.

B3 - Manutenzione straordinaria senza obiettivi conservativi

Si applica a tutti quegli edifici che, pur facendo parte di un insieme storico e ambientale, non presentano caratteristiche tipologiche e tecniche costruttive analoghe a quelle del contesto di cui fanno parte e che sono sottoposti, come categoria principale, alla Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di tipo E.

Gli interventi realizzabili sui singoli elementi sono tutti quelli compresi nelle sottocategorie precedenti; inoltre il rifacimento totale, la sostituzione degli elementi di finitura e di parti di elementi strutturali, e l'installazione di nuovi impianti sarà effettuata con tecniche e materiali consoni al manufatto in cui si inseriscono, secondo quanto specificato all'art.3.

Art.7

Categoria d'intervento
 C - restauro e
 risanamento
 conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a valorizzare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali e strutturali, ne consentano le destinazioni d'uso previste.

Per tale categoria l'intervento tenderà, anche secondo quanto indicato nella Carta del Restauro del 1972; alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale tipologico dell'interno con le relative parti decorative; all'eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici e/o pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche-architettoniche del manufatto (sopraelevazioni, superfetazioni, ecc.).

Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo è concesso il cambio di destinazione d'uso limitatamente a quelle ammesse o previste nelle tavole P4 e riportate nelle "schede di edificio" allegate alle presenti norme.

Il Restauro e risanamento conservativo si suddivide nelle sottocategorie C1 e C2, a seconda del tipo di edificio a cui sono applicate.

C1 - Restauro e risanamento conservativo di tutela integrale.

La sottocategoria C1 si applica a tutti quegli edifici che, per caratteristiche architettoniche, storiche e tipologiche, si configurano come manufatti a carattere monumentale di fondamentale importanza per la cultura e la storia locale.

Gli interventi ammessi sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali sia le eventuali parti comuni; tali interventi comprendono:

- a) il totale rifacimento e/o il ripristino degli elementi di finitura interni ed esterni dell'edificio nel rispetto delle forme, dei valori e dei materiali originali (come specificato nel precedente art.3), con particolare riguardo alla valorizzazione degli eventuali elementi decorativi interni, esterni e di arredo urbano;
- b) l'installazione di nuovi impianti tecnologici essenziali alle esigenze d'uso nel rispetto delle norme del presente articolo e secondo i criteri indicati dal precedente art.3;
- c) l'inserimento degli impianti igienico-sanitari senza alterare l'impianto distributivo originario e le caratteristiche architettoniche e decorative interne all'unità;
- d) nel caso l'intervento non comporti alte-

- razioni delle caratteristiche architettoniche interne ed esterne del manufatto, la realizzazione delle opere relative all'adeguamento alla legge n.373 del 30/4 1976 art.14 (isolamento termico);
- e) il ripristino dell'impianto distributivo -organizzativo sia verticale sia orizzontale, con l'eventuale modifica delle aperture interne (porte) che non alterino comunque la distribuzione interna originale;
 - f) il ripristino degli spazi liberi (corti, cortili, chiostri, piazzali, giardini, ecc.) nel rispetto del rapporto originario tra questi e il manufatto edilizio, nonché nel rispetto dell'organizzazione, delle eventuali piantumazioni e dei materiali tradizionali;
 - g) il consolidamento e il ripristino degli elementi strutturali verticali e orizzontali, anche con parziale sostituzione, solo nel caso ciò sia staticamente necessario, e purchè avvenga, per quanto possibile, con le tecniche e i materiali tradizionali e non venga comunque modificata la posizione e la quota di detti elementi. Qualora non sia possibile raggiungere il consolidamento statico con gli interventi citati, è ammesso l'uso di tecnologie aggiornate, che dovranno comunque rispettare le caratteristiche costruttive ed architettonico-decorative dell'organismo originario;

- h) l'eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne (sopraelevazioni, ampliamenti, soppalcature, controsoffittature, ecc.) e di qualsiasi elemento tecnologico e non (canne fumarie, scarichi esterni, antenne, ecc.) che siano incongrui all'impianto originario e rechino danno al decoro del manufatto; nell'intervento va compreso il ripristino dei paramenti interni o esterni delle parti in questo modo liberate;
- i) la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate o demolite, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica e/o tramite rilievi e verifiche sul vivo dell'edificio.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- l) negli interventi che riguardano le finiture: è consentita la sostituzione degli elementi di finitura purchè vengano utilizzati materiali di tipo tradizionale, e con le medesime caratteristiche di quelli originali, e solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rimettere in opera o di recuperare quelli originali; nel caso il manufatto non possedesse in origine quegli elementi di finitura indispensabili per le esigenze d'uso dell'edificio (esempio: serramenti), ne è consentito l'inserimento anche con mate-

riali e tecnologie moderne, purchè queste rispettino e mettano in risalto le caratteristiche architettoniche dell'edificio e delle parti originali a cui si applicano;

- m) negli interventi che riguardano gli elementi strutturali: qualora gli edifici abbiano già subito alterazioni nella composizione strutturale originaria (ad esempio siano già stati inseriti solai in ferro e laterocemento, travature e pilastre in c.a., ecc.) è consentita la permanenza di tali elementi alterati, purchè non sia necessario il loro consolidamento, nel qual caso devono essere sostituiti con elementi realizzati con tecniche tradizionali;

nel caso in cui non siano ricostruibili filologicamente le parti citate al precedente punto i), è concesso l'uso di tecniche e materiali moderni, purchè rispettino e mettano in risalto le caratteristiche strutturali e architettoniche dell'edificio;

- n) qualora la destinazione d'uso dell'immobile implichi necessariamente una suddivisione degli ambienti sia in termini di superficie dei vani, che in altezza, è consentito l'inserimento di elementi precari a condizione che siano rimovibili e indipendenti dalle strutture verticali e che non alterino gli elementi architetto-

nici e decorativi e comunque sia assicurato il decoro e il rispetto dell'organismo originario.

E' comunque vietato:

- o) realizzare volumi edilizi di qualsiasi tipo, in sostituzione delle eventuali demolizioni di sopraelevazione e superfetazione effettuate;
- p) rimuovere parti o elementi che possano cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo, nonchè collocarli in luoghi diversi da quelli originari.

C2 - Restauro e risanamento conservativo di tutela parziale.

La sottocategoria C2 si applica a tutti quegli edifici che, per caratteristiche architettoniche, storiche, tipologiche ed ambientali, rivestono un'importanza fondamentale per la cultura e per la storia locale.

Gli interventi realizzabili sono tutti quelli compresi nella sottocategoria C1 ed inoltre:

- q) la riorganizzazione complessiva dell'organismo edilizio e la redistribuzione delle unità funzionali comprese all'interno dell'edificio stesso, purchè tale operazione non incida sugli elementi strutturali, non modifichi gli elementi tipologici fondamentali e risulti indispensabile alle condizioni d'uso ammesse dal presen-

te strumento;

- r) il rinnovo degli elementi verticali non portanti (tramezzature) mediante la rimozione, la nuova costruzione totale e parziale di detti elementi, con la possibilità di apportare modifiche al loro posizionamento e di spostare le aperture interne (porte) in esse presenti, in funzione della riorganizzazione delle singole unità, purchè la realizzazione di tali interventi avvenga nel rispetto sia dell'impianto tipologico originale sia di tutti gli elementi decorativi presenti e conservi gli elementi vincolanti strutturali e non.

Art.8

Categoria d'intervento
D - ristrutturazione
edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti al recupero degli organismi edilizi mediante una serie di operazioni modificatorie da effettuarsi in funzione delle esigenze d'uso compatibili e previste dalla presente Variante.

Tali operazioni, nel rispetto e nella conservazione degli elementi formali, architettonici e tipologici vincolati nelle diverse sottocategorie elencate, sono volti al risanamento igienico e statico, alla riorganizzazione funzionale e all'adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia definiti ai sensi dell'art.4 comma 2 lett. d) L.R.52/99 vengono organizzati nelle seguenti sottocategorie che individuano tre livelli di intervento limitati alle opere descritte di seguito in maggior dettaglio:

- D1 - Consolidamento statico e riorganizzazione funzionale interna senza alterazioni di volumi e superfici;
- D3.1 - Riorganizzazione complessiva della distribuzione con sostituzione degli elementi strutturali;
- D3.2 - Riorganizzazione complessiva della distribuzione con sostituzione e modifica degli elementi strutturali.

Per tutte le sottocategorie elencate è ammesso il cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle destinazioni previste nelle tavole P4 e riportate nelle "schede di edificio" allegate alle presenti norme.

Sottocategoria D1

La sottocategoria di ristrutturazione D1, ovvero di consolidamento e riorganizzazione

interna senza alterazione di volume e superficie, è finalizzata al recupero tipologico e funzionale degli organismi edilizi, consentendo, nel rispetto e nella conservazione degli elementi strutturali, la realizzazione di tutte quelle opere ed interventi, anche di modifica, che comportino un miglioramento della distribuzione, della abitabilità ed igienicità degli ambienti e, in generale, della funzionalità dell'organismo. La sottocategoria D1 si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano elementi tipologici ed ambientali di pregio o comunque caratteri ambientali e tecnologie costruttive analoghe a quelle del contesto di cui fanno parte.

In particolare gli interventi realizzabili comprendono le seguenti opere:

- 1) il consolidamento statico di parti di edifici e/o dell'edificio nel suo complesso, mediante la realizzazione di opere e manufatti indicati dalle tecnologie moderne, purchè rispettino le caratteristiche costruttive e tipologiche, nonchè salvaguardino e recuperino gli elementi architettonici e decorativi presenti;
- 2) al fine del consolidamento statico, la sostituzione di elementi portanti orizzontali (solai e struttura portante la copertura), anche con materiali e tecniche diver-

se da quelle originarie, purchè sussistano le seguenti condizioni:

- che sia oggettivamente documentata la necessità di sostituzione per condizioni di massimo degrado;
- che non siano presenti elementi decorativi su soffitti, travature, pavimenti, che verrebbero eliminati o danneggiati nell'intervento di sostituzione;
- che le travature portanti da sostituire non siano "a vista" in vani utili, ovvero che l'eventuale controsoffittatura dei vani sottostanti non ne pregiudichi l'altezza utile;
- che l'imposta del nuovo solaio o della struttura portante la copertura sia rigidamente mantenuta nella posizione originaria;
- che la sostituzione riguardi esclusivamente le parti della struttura effettivamente degradate e che ciò riguardi al massimo un'unica unità edilizia.

Nel caso in cui l'intervento di sostituzione coinvolga (anche per ragioni tecniche) altre strutture portanti oppure più di una unità edilizia di uno o più edifici, l'applicazione della presente norma dovrà essere obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un Piano di Recupero che riguardi la totalità degli edifici coinvolti; tale P.d.R. verificherà le modalità e i criteri di realizzazione del-

- l'intervento in rapporto alle unità interessate, ed eventualmente anche la necessità o l'opportunità di applicare agli edifici in questione Categorie con maggiori possibilità di intervento;
- 3) l'adeguamento igienico e sanitario mediante l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi essenziali per l'esigenza d'uso e comunque l'adeguamento allo standard abitativo, da effettuarsi nel rispetto delle norme del presente articolo;
 - 4) la riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio fino a comportare una distribuzione diversa da quella in atto, compreso l'accorpamento e la suddivisione delle unità immobiliari, purchè tali interventi non modificano le parti comuni (scale, atrio, ecc.) e non incidano sugli elementi strutturali, nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi presenti;
- nel caso in cui vengano a crearsi dei vani con illuminazione insufficiente o assente è ammesso:
- 5) per illuminazione insufficiente, l'ampliamento delle forature esistenti nel caso queste risultino di superficie inferiore a quelle tradizionali, o comunque a quelle di tipo tradizionale presenti sulla facciata interessata; l'ampliamento dovrà comunque portare tutte le forature alla

medesima dimensione e queste dovranno essere rifinite in modo tradizionale;

- 6) per illuminazione assente, se non sussistono le condizioni di cui al punto precedente e solo nei casi in cui le facciate su cui si interviene non siano sottoposte al vincolo ambientale riportato nella tav.P3, e normato dall'art.10 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di nuove forature, purchè in misura e dimensioni tali da rispettare o ricreare la scansione e l'organizzazione formale dei fronti su cui insistono e siano, per caratteristiche tipologiche e costruttive, analoghe a quelle tradizionali presenti.

Sottocategorie D3

Le sottocategorie D3 di ristrutturazione edilizia, ovvero di riorganizzazione complessiva interna con sostituzione ed eventuale modifica di elementi strutturali, sono finalizzate al recupero degli organismi edilizi mediante una serie di interventi che possono trasformare del tutto o in parte il manufatto originario, pur rispettando l'aspetto architettonico e decorativo dell'involucro edilizio; tali interventi sono tesi al miglioramento statico, igienico e funzionale dell'edificio in rapporto alle esigenze d'uso.

D3.1 - Riorganizzazione complessiva della distribuzione con sostituzione degli elementi strutturali.

La sottocategoria D3.1 si applica a tutti quegli edifici che, pur non possedendo caratteristiche architettoniche e storiche di particolare importanza, presentano degli elementi tipologici ed ambientali di qualche pregio. Gli interventi realizzabili sono tutti quelli previsti dalla sottocategoria D1, ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) ed inoltre:

- 7) la creazione di forature interne anche su muri portanti, purchè ciò non comprometta l'equilibrio statico e sia necessaria alla riorganizzazione distributiva delle unità funzionali;
- 8) il consolidamento statico delle singole parti o dell'edificio nel suo complesso mediante sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali, con materiali e tecnologie moderne, purchè sia necessario per ragioni statiche e comunque nel rispetto delle quote originarie e senza spostare o modificare i collegamenti verticali (scale) ed eventuali elementi strutturali di interesse architettonico quali volte, archi, architravi, colonne, ecc.

D3.2 - Riorganizzazione complessiva della distribuzione con sostituzione e modifica degli elementi strutturali.

La sottocategoria D3.2 si applica a quegli edifici che, pur presentando elementi architettonici, tipologici ed ambientali di qualche pregio nell'involucro esterno, conserva-

no all'interno pochi elementi strutturali e di finitura che siano riconducibili alla tipologia e alle tecniche costruttive originarie.

Gli interventi realizzabili sono quelli compresi nelle sottocategorie D1 e D3.1, ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) e 8) del presente articolo.

Sono inoltre realizzabili i seguenti interventi:

- 9) la sostituzione e lo spostamento degli elementi portanti orizzontali (solai), qualora tale operazione sia necessaria per raggiungere una quota interna abitabile di almeno mt.2,40, purchè non si creino nuove unità immobiliari, tale intervento non comprometta l'equilibrio statico del manufatto edilizio e non incida sulla posizione delle forature esterne; in tale operazione possono essere utilizzate tecnologie costruttive moderne e materiali diversi da quelli originari;
- 10) la modifica dei collegamenti verticali (scale) mediante la variazione di pendenza, la sostituzione, l'eliminazione o la creazione di tutte o parte delle rampe costituenti tale collegamento, purchè l'operazione sia finalizzata ad una più agevole accessibilità e ad un miglioramento della distribuzione interna complessiva, non raggiungibile in altro modo; tale intervento può essere effettuato con tecno-

logie costruttive aggiornate e con materiali costruttivi e di finitura diversi da quelli originali.

Nel caso in cui la riorganizzazione complessiva coinvolga per ragioni tecnico-statiche, igieniche e/o funzionali più unità edilizie comprese in organismi edilizi diversi, gli interventi dovranno essere obbligatoriamente preceduti dall'approvazione di un Piano di Recupero che riguardi la totalità degli edifici coinvolti; tale P.d.R. verificherà le modalità e i criteri di realizzazione degli interventi in rapporto alle necessità delle unità interessate, ed eventualmente anche l'esigenza o l'opportunità di applicare agli edifici in questione Categorie con maggiori possibilità di intervento (fino alla demolizione con o senza ricostruzione di parti degli edifici stessi).

Art.9

Categoria d'intervento
E - ristrutturazione
urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono tesi a sostituire il tessuto edilizio esistente, mediante una serie di interventi che comportino la complessiva riorganizzazione planivolumetrica degli edifici, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

E - ripristino tipologico

La categoria E si applica agli edifici che, pur facendo parte di un insieme storico ed ambientale di pregio, presentano caratteristiche tipologiche e costruttive in contrasto col contesto di cui fanno parte.

Gli interventi realizzabili sono:

- la demolizione totale dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione secondo criteri di ambientazione consoni all'intorno in cui è inserito l'edificio.

La nuova volumetria non dovrà superare quella dell'edificio originario e dovrà rispettare i limiti di altezza generati dagli edifici contigui.

L'intervento di ripristino tipologico deve essere obbligatoriamente preceduto dall'approvazione di un P.d.R. di iniziativa privata o pubblica, che specifichi e definisca i criteri di ambientazione e le caratteristiche di cui al precedente comma.

Art. 10

Fronti edificati con
vincolo ambientale

I fronti esterni degli edifici indicati con apposita grafia nella tav.P3 sono vincolati al mantenimento e al ripristino delle forme, dei colori, degli elementi decorativi e di arredo urbano esistenti o tradizionali, come indicato all'art.3.

In particolare per tali fronti è prevista la possibilità di modificare le forature esistenti per ricomporre la tessitura e il disegno originario della facciata, purchè i nuovi infissi e dispositivi di oscuramento si adeguino al tipo tradizionale, come specificato al succitato art.3.

Qualora per gli edifici interessati da tali fronti sia prevista una categoria di intervento che ammette maggiori gradi di libertà, si intende che tali possibilità saranno realizzate escludendo dall'intervento la parte comprendente il fronte vincolato.

Art. 11

Destinazione d'uso
dell'edificato

Le destinazioni d'uso ammesse in ogni edificio sono quelle riportate nella tav.P 4.1 per i piani terra e seminterrati e nella tav.P 4.2 per i piani superiori e specificate per ogni piano nelle "schede di edificio" allegate alle presenti norme.

Per l'esatta individuazione dei piani si fa riferimento al grafico "Individuazione dei piani rispetto al montaggio catastale" riportato su ogni "scheda di edificio".

Per gli eventuali locali presenti nel sottosuolo o comunque interrati è ammessa la destinazione d'uso "accessori alla residenza" oppure la stessa destinazione dei locali soprastanti a cui il piano interrato è direttamente collegato.

1) Attrezzature pubbliche.

Si intendono le attrezzature esistenti o da realizzarsi di interesse socio-culturale e ricreativo (biblioteche, ambulatori, centri civici, mostre, spettacolo, ecc.), di interesse amministrativo (municipio, uffici pubblici, ecc.) e religioso (chiese, opere parrocchiali). L'ubicazione di tali attrezzature è prescrittivo, mentre il tipo è indicativo, essendo ammesso il libero insediamento, ove ciò fosse richiesto da particolari esigenze dell'Amministrazione, di una delle attrezzature sopra riportate.

2) Residenza.

Ove è prevista la destinazione d'uso re-

residenziale non è ammessa altra destinazione d'uso ancorchè parziale. La destinazione d'uso residenziale prevede il restauro o la ristrutturazione degli alloggi esistenti, o la creazione di nuovi alloggi, dove ammesso, purchè rispondano agli standards abitativi, definiti dall'art.3 e sia compatibile con le norme della categoria di intervento di cui ai precedenti artt.7, 8, 9 e 10.

3) Residenza ricettiva, turistica.

Si intendono alberghi, pensioni e affittacamere. Quest'ultima destinazione può coesistere con una quota parte di abitazione permanente, purchè la possibilità di affittare le camere sia regolarmente denunciata secondo le norme vigenti.

4) Residenza speciale per anziani.

Si intendono alloggi riservati agli anziani residenti nel Comune, con priorità per i residenti nel Centro Storico. Tale destinazione comprende una parte di servizi comuni per la gestione dell'assistenza domiciliare.

5) Residenza speciale di parcheggio.

Si intendono alloggi da riservare a quelle famiglie, residenti nel Centro Storico, che per ragioni contingenti (es. lavori di restauro o ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dell'alloggio occupato) si trovano ad essere temporaneamente prive di abitazione.

6) Accessori alla residenza.

Si intendono tutti quei vani di servizio alla funzione abitativa quali magazzini, depositi, garages (ove siano a contatto con la viabilità carrabile), locali per impianti tecnologici, ecc.

7) Attività commerciali.

L'insediamento delle attrezzature commerciali (negozi, ecc.) dovrà rispettare, oltre alle presenti norme, i disposti del Piano del Commercio vigente. Sono ammesse deroghe rispetto alle superfici minime previste.

In particolare è da porre speciale riguardo agli sporti e alle insegne, che dovranno uniformarsi al decoro ambientale, secondo i criteri di cui al precedente art.3.

8) Pubblici esercizi.

Si intendono bar, ristoranti, trattorie e locali di ritrovo in genere. Per tutti gli esercizi esistenti o di nuova creazione vale quanto specificato all'ultimo comma del punto precedente.

E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso esistente, al piano superiore al piano terra, alla data di adozione delle presenti norme.

9) Artigianato di servizio e/o tradizionale.

La destinazione ad attività artigianale, sia di servizio sia di produzione con particolare riguardo alla incentivazione delle lavorazioni tradizionali della zona,

comprende tutti i volumi necessari per lo svolgimento dell'attività (compresa l'eventuale vendita dei prodotti), purchè queste siano compatibili con l'insediamento urbano. In particolare sono escluse tutte le attività, officine ed ambienti di lavoro, che rechino molestia o pregiudichino l'igiene e il decoro, ovvero che producano rifiuti liquidi e/o gassosi nocivi, o che abbiano esito sonoro superiore a 70 d.b.

10) Uffici privati.

Si intendono sia gli studi professionali sia qualsiasi altra attività di tipo privato. Non possono essere ubicati negli alloggi esistenti, a meno che ciò non sia specificatamente previsto dal presente piano.

11) Servizi ed attrezzature private.

Si intendono locali adibiti ad attività ricreative o associative, manifestazioni culturali, ecc. gestite privatamente.

Vale per queste destinazioni quanto specificato all'ultimo comma del punto 7) del presente articolo.

Art. 12

Norme e destinazione
d'uso degli spazi
inedificati

Le parti di territorio inedificate comprese all'interno del perimetro individuato dalla tav.P 5, si suddividono, a seconda della specifica destinazione d'uso indicata nella tavola stessa, in:

- a) strade asfaltate o pavimentate;
- b) viabilità a traffico limitato;
- c) percorsi e piazze pedonali;
- d) parcheggi;
- e) verde privato;
- f) verde pubblico attrezzato;
- g) parco di uso pubblico;
- h) percorso pedonale attrezzato;
- i) spazi pubblici per itinerari socio-culturali e ricreativi.

In queste zone, dove non altrimenti specificato, valgono le norme e le prescrizioni seguenti:

- a) Strade asfaltate o pavimentate.

Tale indicazione riguarda sia la viabilità veicolare sia quella pedonale. Il fondo stradale deve essere mantenuto e ripristinato, là dove necessario, per permettere l'agevole circolazione di veicoli e pedoni.

- b) Viabilità a traffico limitato.

La viabilità veicolare a traffico limitato di penetrazione, indicata con apposito simbolo grafico nella tav.P 5, verrà regolamentata con appositi provvedimenti di polizia urbana (sensi unici, divieto di circolazione in determinate fasce orarie,

accesso limitato ai residenti, ecc.).

Lungo tale viabilità è escluso qualsiasi spazio di parcheggio.

c) Percorsi e piazze pedonali.

Le aree per percorsi e piazze pedonali sono individuate con apposito simbolo grafico nella tav. P 5 e comprendono eventuali percorsi pedonali meccanizzati. La sistemazione del fondo stradale e dello arredo urbano verrà attuata tramite progetto esecutivo redatto a cura dell'Amministrazione comunale.

d) Parcheggi.

Gli spazi per la sosta e il parcheggio, indicati con apposita grafia nella tav. P 5, costituiscono in parte variante al P.R.G. e verranno sistemati in conformità al progetto esecutivo redatto a cura dell'Amministrazione comunale. Tale progetto dovrà prevedere la sistemazione del fondo stradale, di eventuali essenze arboree, e l'accessibilità veicolare e pedonale.

e) Verde privato.

Gli spazi privati indicati con apposita grafia nella tav. P 5, comprendono i giardini, gli orti, le corti o i cortili chiusi, ecc., la cui destinazione d'uso deve essere mantenuta inalterata.

In tali aree è vietata ogni nuova edificazione ancorchè precaria; nel caso vi insistano dei manufatti essi andranno a-

deguati al decorso generale dell'area su cui insistono. Per quanto non espressamente previsto valgono le norme generali di cui all'art.3 e le indicazioni specifiche delle categorie d'intervento applicate agli edifici di cui tali aree sono le pertinenze.

f) Verde pubblico attrezzato.

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato sono individuate nella tav. P 5 con apposito simbolo grafico. Tali aree dovranno essere mantenute nello stato originario ed opportunamente sistemate (panchine, piantumazioni, attrezzature per il gioco, ecc.) e convenientemente illuminate, secondo il progetto esecutivo redatto a cura dell'Amministrazione comunale. Gli elementi di arredo urbano dovranno richiamare per forma e materiali, quelli tradizionali del luogo e comunque adeguarsi al decoro generale del tessuto urbano esistente.

In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio a carattere permanente.

g) Parco di uso pubblico.

La zona destinata a parco di uso pubblico comprende tutta la fascia di verde di proprietà privata o pubblica che si trova a ridosso del Centro Storico. In tale area è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio a carattere permanente.

L'Amministrazione comunale appronterà inoltre un progetto esecutivo delle sistemazioni esterne (percorsi, piantumazioni, recinzioni, arredo, ecc.). Tale progetto sarà vincolante anche se interesserà aree private o se riguarderà opere che non saranno realizzate direttamente dal Comune.

h) Percorso pedonale attrezzato.

Il percorso, individuato con apposito simbolo grafico nella tav. P 5, dovrà costituire una passeggiata intorno al Centro Storico per permettere la fruizione delle bellezze artistiche e naturali del sito. Tale percorso dovrà essere opportunamente attrezzato e segnalato a cura dell'Amministrazione comunale.

i) Spazi pubblici per itinerari socio-culturali e ricreativi.

All'interno del Centro Storico sono individuati, con apposita grafia nella tav. P 5, degli spazi particolarmente adatti per manifestazioni all'aperto quali: spettacoli (concerti, recite, ecc.), feste, mercatini dell'antiquariato o dell'artigianato tipico, ecc. In tali spazi sono permesse attrezzature a carattere precario e temporaneo, esclusivamente per permettere lo svolgimento e la fruizione della manifestazione.

. . .

L'indicazione grafica dei percorsi pedonali attrezzati, meccanizzati e dei parcheggi ri-

portata nella tav.5, costituisce previsione di massima suscettibile di modifica in sede di progetto esecutivo.

Art. 13

Norme per la zona A2
di interesse ambientale
e paesaggistico

Tale zona comprende edifici di pregio ambientale, tipologico e architettonico e alcune zone agricolo-paesaggistiche prossime al Centro Storico.

Per gli edifici esistenti in tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo. Gli interventi dovranno salvaguardare l'impianto tipologico e i caratteri architettonici e decorativi presenti e dovranno uniformarsi nelle tecniche costruttive e nei materiali a quanto indicato nelle prescrizioni contenute nell'art. 3 delle presenti norme.

Il territorio non edificato dovrà essere mantenuto e salvaguardato nei suoi elementi tipici: essenze arboree, recinzioni, sistemazioni del terreno, viabilità, ecc. In particolare non è ammesso il cambio di coltura, l'apertura di nuove arterie stradali, la nuova edificazione o la demolizione di manufatti edilizi di qualsiasi genere e di quanto possa alterare l'equilibrio paesaggistico del sistema ambientale.

Art. 14

Norme per la zona A3
fasce di edilizia
recente

Tale zona comprende le fasce di edilizia recente immediatamente a ridosso del Centro Storico.

Per gli edifici esistenti in tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di manutenzione dovranno utilizzare colori e materiali tradizionali, tali da uniformarsi al contesto ambientale a cui sono immediatamente prospicienti. È ammessa inoltre la demolizione e ricostruzione di pari volume, purchè il nuovo edificio si adegui nelle forme, nei colori e nei materiali costruttivi alla tipologia tradizionale e non superi complessivamente l'altezza di piani tre.

Per gli edifici ad usi produttivi che ospitano attività artigianali funzionanti potrà essere concesso "una tantum" la possibilità di un incremento del 30% della superficie di calpestio di dette attività per miglioramenti delle attività produttive e dei servizi relativi. Tale ampliamento dovrà essere realizzato ad un solo piano fuori terra ed a una distanza non inferiore a m. 10 da Via Trasimeno, come indicato nella tavola P.3.

Nuove costruzioni al confine tra due proprietà, dovranno essere eseguite in aderenza su progettazione unitaria ed in un unico intervento. Gli edifici residenziali potranno essere dotati di garage o posti macchine secondo l'applicazione della norma di cui all'art. 72 del vigente R.E.

TABELLA DEI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI E DEGLI AMPLIAMENTI PREVISI-
TI RELATIVA AGLI EDIFICI SITUATI LUNGO VIA TRASIMENO ED ATTUALMEN-
TE INSERITI NEL CENTRO STORICO DAL P.R.G.

EDIFICIO	VOLUMI ESISTENTI	SUP. ATTIVITA' ARTIGIANALE	SUP. PROPRIETA' RESIDENZIALI	INCR.TO CONCESSO 30 %	AMPLTO PREVISTO	NOTE
A	442.25	145.00		43.50	42.50	
B	1022.00	195.58		58.67	57.70	
C	1546.00	122.00		36.60	20.62	
C'	465.56		45.20	13.56	13.50	
D			304.50	91.35	67.50	
E	586.41		86.70	26.10	25.50	
F		148.00		44.40	44.20	
G	1549.42	68.04		20.41	20.00	
H	3612.37	422.50		126.75	126.00	

