

COMUNE DI SERAVEZZA

Provincia di Lucca

PIANO DI RECUPERO

ALPEGGIO DI CERRETA SAN NICOLA (R1) E VIA BUONARROTI A SERAVEZZA (R5)

Leggi Regionali n° 57/85 e 01/05



Progettisti

Fabrizio Cinquini
Michela Biagi

Collaboratori

Michael Battaglieri
Massimo Talone
(elaborazioni grafiche)
Michela Guastini
(schedatura patrimonio edilizio)

Consulenti

Vanessa Greco
(Indagini geologico tecniche)

Coordinamento

Andrea Tenerini
(Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale)
Daniele Belcari
Carlo Leonardi
(Ufficio Tecnico comunale)

4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2006

INDICE

articolo 1. Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi	1
articolo 2. Elaborati del piano di recupero	1
articolo 3. Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente	2
articolo 4. Unità minime d'intervento	2
articolo 5. Destinazioni d'uso	3
articolo 6. Categorie d'intervento	3
articolo 7. Procedure e modalità di intervento	6
articolo 8. Edificato di impianto storico e di interesse tipologico - S	7
articolo 9. Edificato di recente formazione o trasformato - T	8
articolo 10. Aree di recupero e rinnovo urbano - RR	9
articolo 11. Spazi e attrezzature pubbliche o di interesse generale – A	12
articolo 12. Orti, aree agricole e naturali non edificate di interesse ambientale - O	14
articolo 13. Viabilità carrabile e pedonale	14
articolo 14. Prescrizioni per il decoro degli spazi aperti privati, delle corti e aie comuni di pertinenza degli edifici	15
articolo 15. Prescrizioni tecniche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia	16
articolo 16. Prescrizioni esecutive di dettaglio per l'attuazione degli interventi edilizi	20
articolo 17. Norme finali e transitorie	20

PIANO DI RECUPERO
ALPEGGIO DI CERRETA SAN NICOLA (R1)
E VIA BUONARROTI A SERAVEZZA (R5)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1.

AMBITO DI APPLICAZIONE, OBIETTIVI E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme disciplinano gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di recupero, riqualificazione e trasformazione dell'alpeggio di Cerreta San Nicola e dell'insediamento in Seravezza prospiciente Via Buonarroti classificati dal P.R.G. vigente rispettivamente R1 e R5.

Detti insediamenti, comprese le relative aree agricole e naturali di pertinenza, perimetrati con apposita simbologia negli elaborati grafici di progetto e nelle tavole del Quadro Conoscitivo, sono parti del territorio comunale di significativo interesse storico, architettonico e ambientale, per le quali il P.R.G. vigente prevede la formazione di specifici Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

Il presente Piano di Recupero ha come obiettivo prioritario la tutela, il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente degli insediamenti, anche attraverso: il restauro del patrimonio storico-culturale, il riordino degli spazi pubblici, la salvaguardia fisica, morfologica e ambientale delle aree agricole e naturali di pertinenza, la riorganizzazione dei percorsi storici e pedonali, della viabilità e dei parcheggi; con la finalità di valorizzare il sistema insediativo secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi dell'identità e delle risorse fisiche, naturali, antropiche e culturali del territorio.

Il Piano di Recupero è redatto con contributi di cui alla L.R. 57/85 e secondo le modalità e i disposti di cui all'articolo 9 della legge regionale 59/80 e degli articoli 67 e 73 della L.R. 01/05. Il P.d.R. è inoltre redatto con contenuti e forme coerenti ed omogenee con il "Piano di Recupero dei Centri di antica formazione della montagna e del Capoluogo comunale" stante l'uniformità di caratteri, tipi, aspetti territoriali ed urbanistici degli insediamenti interessati dal piano attuativo richiamato e dal presente piano di recupero.

Le seguenti norme e gli elaborati grafici, sostituiscono ed integrano, a tutti gli effetti, la normativa e le destinazioni di P.R.G. attualmente vigenti. Qualora vi siano difformità o divergenze tra le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e le norme del presente piano di recupero prevalgono queste ultime. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

ARTICOLO 2.

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione descrittiva

2. Quadro conoscitivo

- 2.1. Cerreta San Nicola, cartografie e altra documentazione iconografica
- 2.2. Cerreta San Nicola, raccolta schede patrimonio edilizio esistente
- 2.3. Seravezza, Via Buonarroti, cartografie e altra documentazione iconografica
- 2.4. Seravezza, Via Buonarroti, raccolta schede patrimonio edilizio esistente

3. Progetto

- 3.1. Seravezza, Via Buonarroti, Planimetria generale, scala 1:2000
- 3.2. Cerreta, Planimetria generale, scala 1:1.000
- 3.3. Seravezza, Via Buonarroti, Schemi planimetrici, schizzi e viste prospettiche "Zone RR", scala 1:1000

4. Norme tecniche di attuazione
5. Indagini geologico-tecniche

ARTICOLO 3.
DISCIPLINA DEL TERRITORIO
E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano di Recupero individua e classifica le aree e gli edifici esistenti sulla base delle indagini storico cartografiche, del rilievo urbanistico e della schedatura, contenute e raccolte nel Quadro Conoscitivo. L'articolazione territoriale e la disciplina urbanistica delle singole aree è inoltre individuata sulla base delle risorse storico culturali e ambientali presenti nei diversi centri storici e tenendo conto delle categorie di degrado, in conformità alle disposizioni di legge.

Il presente piano di recupero individua nelle planimetrie generali in scala 1:1000 e 1:2.000, con apposito perimetro e simbologia grafica, la classificazione del patrimonio edilizio esistente e l'articolazione del territorio corrispondente a diverse "aree omogenee", a cui è assegnata una specifica disciplina di interventi così come indicato ai successivi articoli. In particolare:

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO

S1 – Edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza

S2 – Edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza

EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO

T1 – Edifici non conservati e/o trasformati di scarso interesse e relativi spazi di pertinenza

T2 – Edifici recenti di nessun interesse e relativi spazi di pertinenza

EDIFICATO DEGRADATO DA RIQUALIFICARE

RR – Aree di recupero e rinnovo urbano

SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

P – Parcheggi

V – Piazze e verde attrezzato

A – Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

O – ORTI, AREE AGRICOLE E NATURALI NON EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

– VIABILITA' E PERCORSI PEDONALI

Ad ogni singola "area omogenea" sono assegnate inoltre, sulla base della schedatura degli edifici e del rilievo urbanistico, ulteriori specifiche "prescrizioni esecutive di dettaglio" di cui al successivo articolo 16 e all'appendice "A" delle presenti norme. Esse disciplinano gli interventi di dettaglio necessari per la conservazione e salvaguardia dei valori storico-culturali e ambientali, propri del patrimonio edilizio esistente o per la riduzione dei fenomeni di degrado.

L'attuazione di qualsiasi intervento previsto dal presente P.d.R. è subordinata all'applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio.

ARTICOLO 4.
UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero individua, con apposito perimetro e simbologia grafica, unità minime di

intervento, coincidenti con il perimetro delle diverse “aree omogenee”, così come disciplinate al precedente articolo 3 (articolazione territoriale).

Le unità minime di intervento sono gli ambiti spaziali entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi in maniera unitaria al fine di garantire la continuità e la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche del Piano di Recupero.

Non è ammessa l’attuazione di interventi riguardanti parti inferiori all’unità minima di intervento. In mancanza di interventi unitari sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come disciplinate dal successivo articolo 6.

ARTICOLO 5. DESTINAZIONI D’USO

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. “edificato di impianto storico e di interesse tipologico” (di cui all’articolo 8), “edificato di recente formazione o trasformato” (di cui all’articolo 9) e “Spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale” (di cui all’articolo 11) sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- Pubbliche e di uso pubblico, residenziali, commerciali, ricettive, uffici, terziario, servizi e piccoli laboratori artigianali per lavorazioni di prodotti tipici locali, sociali, assistenziali, culturali o per un l’utilizzo ai fini turistici e agrituristici.
- Fatto salvo quanto ulteriormente specificato ed indicato nelle “prescrizioni esecutive di dettaglio”, di cui all’articolo 16, e nelle “procedure e modalità di intervento”, di cui all’articolo 7, il cambio di destinazione d’uso è di norma ammesso.

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. “orti, aree agricole e naturali non edificate di interesse ambientale e paesaggistico” (di cui all’articolo 12) è ammessa invece esclusivamente la destinazione d’uso agricola.

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. “Aree di recupero e rinnovo urbano” (di cui all’articolo 10) sono ammesse le destinazioni d’uso specificatamente indicate, per ogni area, al successivo articolo 10.

All’interno dei centri storici non sono ammesse attività artigianali che comportino inconvenienti sia di tipo acustico che di inquinamento atmosferico, rischi di incidenti rilevanti, degrado fisico degli spazi aperti, depositi a cielo aperto di materiali invadenti e degradanti, comunque in contrasto con la vigente legislazione sanitaria e con i regolamenti di igiene.

ARTICOLO 6. CATEGORIE D’INTERVENTO

Le categorie d’intervento definite dal P.d.R fanno riferimento ed integrano quanto disposto dall’articolo 31 della Legge N° 457 del 5/8/78, dagli artt. 78, 79, 80 e 81 comma 1 della Legge Regionale n°01 del 13/01/05, esse sono:

A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

B) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture portanti

orizzontali e verticali, né potranno comportare alterazioni dei caratteri architettonici dell'edificio. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

- rifacimento di intonaci o coloriture esterne,
- rifacimento degli infissi esterni,
- rifacimento delle sistemazioni esterne,
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni,
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento,
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento,
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico,
- rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione,
- costruzione di vespai e scannafossi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare incremento della superficie utile o del volume, né incremento del numero delle unità funzionali esistenti all'interno dell'edificio.

C) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Sono comunque considerati interventi di restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

- A. opere volte all'utilizzazione residenziale di soffitte e sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i regolamenti igienico – sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/6 della superficie complessiva del tetto;
- B. inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti; di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- C. realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia situata dalla parte opposta delle pareti finestrate e che l'altezza, al di sopra e al di sotto del soppalco, non sia inferiore a mt. 2,00;
- D. opere finalizzate al recupero edilizio di manufatti e porzioni secondarie dell'edificio degradanti quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente (purché assentite), mediante la demolizione e ricostruzione dei volumi e delle sovrastrutture poste sui prospetti dell'edificio principale e non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile e il volume esistenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 15.

D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stesa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione, nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, anche in accorpamento all'edificio principale;
3. le seguenti addizioni funzionali "una tantum" di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze:
 - 3.A) costruzione di servizi igienici, cucine, vani scala e volumi tecnici, così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, in ampliamento alla volumetria esistente, per l'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali, fino ad una superficie coperta, o in alternativa di superficie utile, non superiore a mq 15, per ogni unità immobiliare. con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;
 - 3.B) realizzazione di autorimesse e volumi tecnici legati da vincolo di pertinenza ad unità immobiliari esistenti destinate alla civile abitazione, una per ogni unità immobiliare. La superficie coperta del garage, da calcolarsi in applicazione allo standard di legge, non potrà comunque essere superiore a mq 18, mentre l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,20. I manufatti destinati ad autorimessa non potranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno pertanto avere autonomia tipologica e strutturale;
 - 3.C) rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente. E' ammesso un aumento massimo dell'altezza media in gronda non superiore a mt. 0,80. La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. E' vietata la formazione di terrazze a tasca qualora siano previste in prossimità o in aderenza alle gronde e comunque siano visibili da spazi pubblici e viabilità. E' ammessa l'apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto e di nuove aperture sulle facciate esterne dell'edificio purché allineate a quelle esistenti.

Nelle "aree omogenee" soggette ad interventi di ristrutturazione edilizia il P.d.R. stabilisce le addizioni volumetriche ammesse e le modalità per la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (di cui ai precedenti punti 2 e 3), nonché eventuali specifiche indicazioni tipologiche per la realizzazione degli interventi contenute nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio" (di cui al successivo articolo 16 e all'appendice "A") riferite ad ogni singolo edificio o area.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 15.

E) Superamento delle barriere architettoniche

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

F) Addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi di ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia, di cui al precedente comma d, in quanto ritenuti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Comprendono:

- l'ampliamento "una tantum" degli edifici a più piani, anche in sopraelevazione, nella misura massima di mq 40 di superficie coperta o in alternativa di superficie utile;
- la sopraelevazione degli edifici esclusivamente ad un solo piano, senza aumento di superficie coperta fino ad una altezza massima in gronda pari a m. 6,50.

Nelle "aree omogenee" soggette ad interventi di addizione volumetrica una tantum, il P.d.R. sulla base delle indagini contenute nel Quadro conoscitivo, stabilisce le modalità di intervento, le destinazioni

d'uso ammesse, nonché eventuali specifiche indicazioni tipologiche per la realizzazione degli interventi contenute nelle “prescrizioni esecutive di dettaglio” (di cui al successivo articolo 16) riferite ad ogni singolo edificio o area schedata.

G) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi comprendono inoltre, nel caso delle aree classificate RR (articolo 10 delle presenti norme), quelli rivolti a realizzare nuove parti organiche di tessuto urbanistico – edilizio costituito da superfici fondiarie per l'edificazione, viabilità, parcheggi, attrezzature, servizi, spazi pubblici, aree a verde. Sono finalizzati a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e a rinnovare il disegno urbano dei centri storici.

Per le “aree omogenee classificate RR” soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica il P.d.R., sulla base delle indagini contenute nel quadro conoscitivo, definisce le modalità di intervento, le diverse quantità e i parametri urbanistici per l'attuazione degli interventi, le destinazioni d'uso ammesse, le eventuali aree da cedere gratuitamente al Comune, gli spazi di uso pubblico, nonché eventuali specifiche indicazioni tipologiche per la realizzazione degli interventi contenute nelle “prescrizioni esecutive di dettaglio” (di cui al successivo articolo 16 e all'appendice “A”) riferite ad ogni singolo edificio o area.

Il P.D.R. individua inoltre negli “Schemi planimetrici, schizzi e viste prospettiche (elaborato 3.3. di progetto)”, con valore di indirizzo e orientamento per l'attuazione degli interventi, la sistemazione di dettaglio degli spazi pubblici e di uso pubblico, l'organizzazione dei percorsi viari e pedonali, le aree a verde attrezzate, gli spazi di sosta e i parcheggi, l'articolazione spaziale, planimetrica, planivolumetrica e tipologica dei nuovi edifici da realizzare.

H) Sostituzione edilizia

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

ARTICOLO 7.

PROCEDURE E MODALITA' DI INTERVENTO

Fatte salve le diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali e/o regionali in materia urbanistica e di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale, di salvaguardia di esigenze di carattere igienico e di sicurezza degli impianti, l'attuazione degli interventi, di cui all'articolo 6, avviene, secondo quanto disposto dalla L.R. 01/05 a seguito di:

- Comunicazione al Sindaco, per gli interventi di manutenzione ordinaria (articolo 6, comma a, delle presenti norme);
- Attestazione di conformità, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, superamento delle barriere architettoniche (articolo 6, commi b, c, d, e, delle presenti norme);
- Permesso a costruire, per gli interventi di addizione volumetrica (una tantum) agli edifici esistenti, considerati trasformazioni urbanistiche ed edilizie e pertanto non assimilati alla ristrutturazione edilizia (articolo 6, comma f, delle presenti norme);
- Permesso a costruire convenzionato, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia (articolo 6, comma g e f delle presenti norme). La convenzione, da stipulare tra i proprietari degli immobili e il Comune di Seravezza, deve indicare i tempi, le modalità e gli strumenti di attuazione degli interventi, le destinazioni d'uso ammesse e, ove previsto, la cessione all'amministrazione comunale delle aree e degli spazi pubblici individuati ed elencati nelle presenti norme.

Nei centri storici non è in alcun caso ammessa la realizzazione di tettoie e loggiati sporgenti posti in aderenza al fabbricato principale, nonché la chiusura con infissi di terrazze, balconi, altane e loggiati

esistenti.

All'interno dei centri storici non è in alcun modo ammessa l'installazione, ancorchè temporanea di antenne di telefonia cellulare e relative strutture e corpi tecnici di servizio. Il Comune, ai sensi della Del C.R.T. n° 12 del 16 gennaio 2002 può motivatamente prevedere deroghe nel caso in cui gli impianti da installare siano utilizzati per servizi di pubblica sicurezza, protezione civile e di emergenza sanitaria.

ARTICOLO 8.

EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO - S

S1 – Edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza

Comprendono aree ed edifici di impianto storico (talvolta presenti nel catasto ottocentesco) e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo. Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei centri storici. Sono prevalentemente organizzati all'interno di corti e androni, oppure sono costituiti da singoli edifici specialistici o palazzi padronali che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture di pregio, rappresentano i caposaldi dell'identità storico – culturale dei centri.

Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (articolo 6, comma a);
- manutenzione straordinaria (articolo 6, comma b);
- restauro e risanamento conservativo (articolo 6, comma c);
- superamento delle barriere architettoniche (articolo 6, comma e).

Fatto salvo quanto disciplinato dal precedente articolo 6 e ferma restando le “prescrizioni esecutive di dettaglio” elencate al successivo articolo 16., è ammesso inoltre:

- il cambio di destinazione d'uso (nei limiti stabiliti all'articolo 5) senza aumento delle unità immobiliari esistenti.
- la formazione di nuove unità immobiliari con una superficie utile netta non inferiore a mq 65.

S2 – Edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza

Comprendono le aree e gli edifici di impianto storico e di interesse tipologico che costituiscono la parte più consistente del tessuto edilizio a carattere tradizionale dei centri storici. Di origine prevalentemente rurale e pastorale, essi sono individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico contenuti nel Quadro Conoscitivo. Costituiscono un sistema articolato di edifici principali ed accessori con tipologia a schiera, a corte, o costituita da aggregazioni in corpi di fabbrica complessi, tipici della montagna versiliese, di cui resta conservato l'impianto e la struttura insediativa. Gli edifici, gli eventuali annessi e i volumi accessori sono disposti generalmente in fregio a slarghi, androni e spazi aperti comuni.

Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (articolo 6, comma a);
- manutenzione straordinaria (articolo 6, comma b);
- restauro e risanamento conservativo (articolo 6, comma c);
- ristrutturazione edilizia (articolo 6, comma d) ad esclusione delle addizioni volumetriche di cui ai punti 3B e 3C (stesso comma);
- superamento delle barriere architettoniche (articolo 6, comma e).

Per gli edifici costruiti dopo il 1945 o che, pur di impianto anteriore, abbiano subito, attraverso interventi edilizi, tutte le seguenti trasformazioni tipologiche:

- modifica della forma e dimensione delle aperture;
- aggiunta di elementi incongrui sulle facciate quali terrazze, balconi e tettoie, e/o in alternativa aggiunta di nuovi volumi - corpi di fabbrica;
- sostituzione dei paramenti originari con materiali estranei alla tradizione locale;
- modifica alla forma delle coperture e sostituzione dei materiali originari della gronda;

previa adeguata documentazione, è ammessa la realizzazione dell'intervento di addizione volumetrica assimilato alla ristrutturazione edilizia 3C, con esclusione delle prescrizioni di cui al successivo comma.

Fatto salvo quanto disciplinato dal precedente articolo 6 e ferma restando le "prescrizioni esecutive di dettaglio" elencate al successivo articolo 16, è ammesso inoltre:

- la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture, con una variazione massima dell'altezza in gronda non superiore a cm 30, purchè il fronte esterno sia rivestito con materiali identici a quelli esistenti;
- il cambio di destinazione d'uso (nei limiti stabiliti all'articolo 5);
- la formazione di nuove unità immobiliari con una superficie utile netta non inferiore a mq 65.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio. Non è ammessa l'alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti (come ad esempio: cornici, modanature, marcapiani, bugnati, sottogronda, mensole, balconi). E' ammessa la formazione di nuove aperture purchè risultino allineate (orizzontalmente e verticalmente) a quelle originarie e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
- conservazione delle coperture esistenti, sia dei materiali e della forma complessiva.

ARTICOLO 9.

EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO - T

T1 – Edifici non conservati o trasformati di scarso interesse e relativi spazi di pertinenza

Comprendono aree ed edifici di impianto storico non conservati, alterati o trasformati, collocati all'interno di tessuti urbani, caratterizzati da una forte densità edilizia, con ambiti spaziali pressoché saturi. Presentano limitati spazi aperti e un tessuto edilizio aggregato, ma disomogeneo, caratterizzato da parziali o totali alterazioni prospettiche e planimetriche, superfetazioni e strutture aggiunte in epoca recente. Il tessuto edilizio mantiene inalterato l'impianto ma risultano in parte compromesse le caratteristiche architettoniche e formali.

Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (articolo 6, comma a);
- manutenzione straordinaria (articolo 6, comma b);
- restauro e risanamento conservativo (articolo 6, comma c);
- ristrutturazione edilizia (articolo 6, comma d);
- superamento delle barriere architettoniche (articolo 6, comma e).

Fatto salvo quanto disciplinato dal precedente articolo 6 e ferma restando le "prescrizioni esecutive di dettaglio" elencate al successivo articolo 16, è ammesso inoltre:

- la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture, con una variazione massima dell'altezza in gronda non superiore a cm 30, purchè il fronte esterno sia rivestito con materiali identici a quelli esistenti;
- il cambio di destinazione d'uso (nei limiti stabiliti all'articolo 5);
- la formazione di nuove unità immobiliari con una superficie utile netta non inferiore a mq 65.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, pur comprendendo interventi di parziale demolizione e ricostruzione, dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- mantenimento dell'impianto planimetrico sul fronte strada e del perimetro esterno dell'edificio esistente, escluso tettoie, sovrastrutture e superfetazioni degradanti;
- rispetto degli allineamenti e delle altezze degli edifici circostanti. L'incremento di altezza in gronda non può quindi di norma superare la quota degli edifici adiacenti qualora questi ultimi abbiano pareti in aderenza.

T2 – Edifici recenti di nessun interesse e relativi spazi di pertinenza

Comprendono aree ed edifici di impianto recente, di nessun interesse architettonico e tipologico, generalmente realizzati su lotti liberi o non completamente saturi. Rappresentano lo sviluppo più recente dei centri storici che talvolta presenta un tessuto edilizio organizzato per singoli lotti e

caratterizzato da ampi spazi aperti con giardini, resedi e orti.

Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (articolo 6, comma a);
- manutenzione straordinaria (articolo 6, comma b);
- restauro e risanamento conservativo (articolo 6, comma c);
- ristrutturazione edilizia (articolo 6, comma d);
- superamento delle barriere architettoniche (articolo 6, comma e);
- addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia (articolo 6, comma f);
- sostituzione edilizia (articolo 6 comma h).

Fatto salvo quanto disciplinato dal precedente articolo 6 e ferma restando le “prescrizioni esecutive di dettaglio” elencate al successivo articolo 16, è ammesso inoltre:

- il cambio di destinazione d’uso (nei limiti stabiliti all’articolo 5);
- la formazione di nuove unità immobiliari con una superficie utile netta non inferiore a mq 65;
- la riorganizzazione distributiva, funzionale, strutturale e del numero dei piani degli edifici, compreso la modifica dell’andamento delle coperture; degli allineamenti, delle pareti perimetrali e dell’impianto planimetrico, anche attraverso la consistente demolizione e ricostruzione dell’edificio esistente, con materiali, tecnologie e finiture anche diverse, ferma restando il volume esistente e regolarmente assentito;
- la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture, con una variazione massima dell'altezza in gronda non superiore a cm 30, purchè il fronte esterno sia rivestito con materiali identici a quelli esistenti;
- la realizzazione e contestuale cessione al comune di spazi pubblici, a scomputo degli oneri concessori previsti per legge, per la realizzazione prioritaria di parcheggi e "isole" per la raccolta differenziata dei rifiuti. In questo caso, gli interventi sono soggetti a Permesso a Costruire convenzionato di cui all'articolo 7 delle presenti norme.

ARTICOLO 10.

AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO - RR

Comprendono spazi aperti ed edifici esistenti, di impianto storico e/o di recente formazione che presentano generalmente un’organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale. Sono di norma collocati in ambiti significativi del centro storico: generalmente in posizione centrale, lungo la viabilità principale comunque in forte relazione spaziale con i percorsi, gli spazi pubblici e gli insediamenti. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standard urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio.

Nelle “aree di recupero e rinnovo urbano” sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica secondo quanto indicato all’articolo 6, comma g, delle presenti norme.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica, predisposto per l’intera superficie dell’area RR, che costituisce quindi un’unica unità minima di intervento, è soggetto al rilascio di un Permesso a costruire convenzionato da stipulare con il Comune di Seravezza (articolo 7 delle presenti norme). La convenzione deve disciplinare le modalità di attuazione degli interventi edilizi sulle superficie fondiaria destinate alla edificazione, la cessione gratuita all’amministrazione comunale delle aree e degli spazi a destinazione pubblica, secondo quanto indicato negli elaborati grafici del P.d.R., nel seguente articolo e nella tabelle relative alle superfici di riferimento e ai parametri per l’edificazione di seguito riportati per ogni unità minima di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le indicazioni sulla localizzazione delle aree destinate a superficie fondiaria per l’edificazione, spazi pubblici, parcheggi, viabilità e percorsi pedonali, nella misura e superficie prevista dalle presenti norme, individuate con apposita simbologia grafica nelle planimetria generale del P.d.R. (superfici da cedere gratuitamente al comune) in scala 1:2.000, comunque nel rispetto della L. 122/89 e L. 765/67.

In sede di elaborazione del progetto devono essere verificate le superfici di riferimento indicate nelle tabelle, mediante rilievo dell’area RR e degli spazi ad essa adiacenti. Qualora insorgessero divergenze tra la superficie territoriale indicata e quella effettivamente rilevata, si provvederà a modificare le

superfici di riferimento, tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle tabelle.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica, ai fini della corretta applicazione di leggi e regolamenti concernenti il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati (servitù, viste, aperture, luci, ecc.), potrà prevedere limitate variazioni al perimetro e alla posizione delle superfici fondiarie individuate in cartografia, per una traslazione massima non superiore a mt. 5, ferma restando i parametri e le superfici di riferimento indicate nelle presenti norme e quanto disciplinato al precedente comma.

Il progetto deve prevedere ed argomentare con idonea documentazione, la sistemazione e realizzazione di dettaglio delle zone perimetrate, che in conformità a quanto rappresentato nelle tavole del Piano di Recupero, comprenda: le tipologie edilizie, i materiali e le tecnologie da utilizzare negli interventi architettonici, le sistemazioni esterne del suolo libero, le caratteristiche e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le tecniche costruttive e i materiali di finitura da impiegare negli spazi aperti. Per questi spazi il progetto deve garantire il miglioramento dell'immagine complessiva ed il recupero dell'identità culturale del luogo, attraverso la metodica rilettura dei processi storico tipologici che, in un'ottica di continuità, giunga a codificare, nel progetto stesso, le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei tessuti urbani dei centri storici.

Nella sistemazione delle aree aperte a destinazione pubblica non devono in alcun modo essere eliminate le alberature esistenti, eventuali sistemazioni e recinzioni in pietra; le essenze arboree da utilizzare ed introdurre ex-novo devono essere preferibilmente quelle autoctone. Il progetto dovrà comunque specificare: la consistenza, il tipo e/o specie delle essenze vegetazionali, la dimensione e il trattamento delle superfici a prato e delle superfici pavimentate, le caratteristiche degli elementi di arredo urbano utilizzati, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche delle attrezzature per il tempo libero e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, che presentano uno o più fronti ricadenti sui confini di proprietà, è ammessa la ricostruzione degli stessi a confine, nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile. E' inoltre ammessa la costruzione di nuovi edifici in allineamento al confine sul fronte strada anche in aderenza a corpi di fabbrica esistenti secondo quanto indicato dal codice della strada.

Le unità minime di intervento individuate dal P.d.R. sono:

RR1 – Via Buonarroti nord

Comprende un lotto intercluso, sostanzialmente non edificato, posto all'interno del fronte urbano costruito di via Buonarroti. Si tratta di aree storicamente edificate che a seguito degli eventi bellici dello scorso secolo risultano oggi prive di strutture significative, ma che si configurano al contempo come luoghi privi di valore e in cui il degrado risulta determinato proprio dalla decisa interruzione del fronte urbano. Sono inoltre spazi posti in stretta relazione funzionale con le attrezzature pubbliche e di interesse generale già esistenti e con i principali spazi del centro storico del capoluogo. Confina a nord e sud con aree edificate esistenti di impianto storico, ma completamente ricostruite nel dopoguerra, a ovest con i versanti scoscesi del Monte di Ripa e a est con la via Buonarroti.

Nell'area RR1 Via Buonarroti Nord è previsto e consentito, secondo le superfici di riferimento di seguito riportate in tabella ed individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del P.d.R.:

- a) la ricostruzione del fronte urbano e la complessiva ricucitura del tessuto urbanistico, mediante la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale, con giardino pensile e spazi aperti di pertinenza, da realizzare su un'area specifica (superficie fondiaria) posta internamente all'area di recupero e rinnovo urbano. In particolare:
- l'edificio dovrà realizzarsi in appoggio alla parete cieca dell'edificio esistente a nord e dovrà mantenere l'allineamento del prospetto principale sul fronte strada;
 - l'edificio dovrà essere articolato su tre livelli, al piano terra potranno essere dislocate esclusivamente funzioni accessorie alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);
 - l'accesso principale al piano primo, ferma restando il vano scala interno, dovrà essere posizionato al piano primo e sarà praticabile tramite la formazione di un giardino pensile pertinenziale (altezza indicativa 2,00 mt.), costruito con muri in pietra a faccia vista e riempimento in terra, a cui si dovrà eccedere mediante scala esterna;

- i materiali e le tecniche costruttive del giardino pensile e dell'edificio dovranno essere quelle tradizionali, coerenti ed in linea con quelle presenti all'interno del centro storico, da documentare e giustificare con apposita relazione argomentativa.
- b) la contemporanea realizzazione di spazi pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, costituiti da uno slargo adeguatamente organizzato a piazza avente in particolare i seguenti requisiti minimi:
- aiuole con verde e alberature di alto fusto disposte in linea con il fronte strada e con il confine lato sud;
 - percorsi pedonali pavimentati e sedute in pietra, da porre in aderenza al giardino pensile, corredate da fontana pubblica e altri arredi (portarifiuti, rastrelliera, ecc.), debitamente raccordate ai marciapiedi esistenti nelle aree contermini.

<i>SUPERFICI DI RIFERIMENTO</i>	
Superficie territoriale area di intervento	1.100,00 mq
Superficie fondiaria per l'edificazione	1.000,00 mq
Superficie da cedere gratuitamente al comune	100,00 mq

I parametri urbanistici per l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica all'interno della superficie fondiaria sono:

<i>PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE</i>	
Volume max edificabile	550,00 mc
Superficie massima coperta (edificio)	60,00 mq
Altezza massima	pari all'edificio adiacente

RR2 – Via Buonarroti centro

Comprende un'area parzialmente edificata lungo via Buonarroti, posta in un ambito da considerarsi strategico per l'intero centro storico di Seravezza, costituita da una attività produttiva che presenta edifici di scarso valore e spazi aperti in condizioni di degrado fisico e ambientale. In questa area sono presenti, edifici produttivi di scarso interesse architettonico, volumi precari, manufatti e superfetazioni (tettoie, box, garage) tipologicamente degradanti o male utilizzati, ma anche ampi spazi e piazzali aperti che possono costituire un'importante opportunità per il reperimento di standard urbanistici e attrezzature pubbliche di servizio al capoluogo. Confina a nord con aree edificate esistenti, a sud con spazi ed edifici pubblici, a est con la via Buonarroti e a ovest con i versanti acclivi del monte di Ripa. Nell'area RR2 Via Buonarroti centro è previsto e consentito, secondo le superfici di riferimento di seguito riportate in tabella ed individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del P.d.R:

- a) la totale demolizione degli edifici, dei volumi precari, delle superfetazioni, delle tettoie, e dei box esistenti e la successiva costruzione di un nuovo edificio a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, con giardino, parcheggi e spazi coperti di pertinenza, da realizzare su un'area specifica (superficie fondiaria) posta internamente all'area di recupero e rinnovo urbano. In particolare:
- l'edificio dovrà realizzarsi con un unico corpo di fabbrica, anche con volumi articolati e complessi, avente comunque al piano terra un portico che dovrà mantenere l'allineamento sul fronte strada e costituire elemento di "filtro" tra viabilità, spazi aperti, parcheggi e strutture edificate;
 - l'edificio dovrà essere articolato su tre livelli, al piano terra potranno essere dislocate esclusivamente funzioni commerciali e direzionali, mentre ai piani superiori oltre alle precedenti funzioni potranno anche essere realizzate le residenze;
- b) la contemporanea realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato, da cedere gratuitamente al Comune, posta in continuità con la via Buonarroti, avente in particolare i seguenti requisiti minimi:
- sostanziale mantenimento del profilo altimetrico originario, costituito da un rilevato leggermente sopraelevato rispetto alla quota della viabilità esistente, attraverso la riqualificazione del muro di contenimento esistente con materiali e tecniche tradizionali in pietra e il rimodellamento della scapata a monte;

- formazione di un parcheggio pubblico, con filari alberati da ambo i lati (scarpata a monte e muro di sostegno a valle), accessibile tramite la realizzazione di specifiche rampe di ingresso e uscita che si dovranno raccordare ed innestare parallelamente alla via Buonarroti;
- formazione di un'isola ecologica, debitamente attrezzata per il lavaggio e con sistemi di contenimento visivo, da ricavarsi con il parziale sbancamento del rilevato esistente in modo da rendere accessibile l'area direttamente dalla viabilità.

<i>SUPERFICI DI RIFERIMENTO</i>	
Superficie territoriale area di intervento	3.400,00 mq
Superficie fondiaria per l'edificazione	1.500,00 mq
Superficie da cedere gratuitamente al comune	1.900,00 mq

I parametri urbanistici per l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica all'interno della superficie fondiaria sono:

<i>PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE</i>	
Volume max edificabile	2.700,00 mc
Superficie massima coperta	300,00 mq
Altezza massima	9,00 ml

RR3 – Via Buonarroti sud

Comprende un'area parzialmente edificata posta a sud del sistema edificato di via Buonarroti costituita da un edificio di proprietà pubblica (oggi utilizzato come magazzino) in pessime condizioni conservative e da spazi aperti di pertinenza che presentano superfetazioni, manufatti precari e aree scarsamente utilizzate. Confina a nord con l'area classificata RR2, a sud con aree edificate esistenti, a est con via Buonarroti e a ovest con i pendii scoscesi del monte di Ripa. Nell'area RR3 via Buonarroti sud è previsto e consentito:

- a) l'ampliamento, fino ad un massimo del 30% del volume esistente, o la demolizione con successiva ricostruzione, comprensiva dell'ampliamento, dell'edificio esistente in cattivo stato di manutenzione, da destinare esclusivamente ad alloggi parcheggio e residenza pubblica con relativi spazi interni di pertinenza;
- b) la contemporanea realizzazione di una piccola area a parcheggio, collegata con via Buonarroti, debitamente corredata di filare alberato sul lato monte e di marciapiedi e percorsi pedonali sul lato a valle da collegare con gli spazi pubblici previsti nell'area RR2.

ARTICOLO 11.

SPAZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE – A

Sono aree ed edifici pubblici, di uso pubblico e/o di proprietà della pubblica amministrazione, esistenti e di progetto, collocate generalmente in ambiti particolarmente strategici all'interno dei centri storici. Esse rivestono quindi un ruolo centrale per il riequilibrio tra spazi pubblici e aree edificate, per l'organizzazione funzionale del centro abitato, per la dotazione degli standards urbanistici (parcheggi, verde pubblico, attrezzature) e per il recupero della qualità ambientale degli insediamenti. Si articolano in:

P - Parcheggi

I parcheggi pubblici, esistenti e di progetto, sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968, risultano di massima identificati nelle planimetrie generali. Il progetto esecutivo (di recupero o nuova realizzazione) provvederà a dettagliare gli interventi precisandone la forma e le dimensioni, indicando le localizzazioni degli accessi, la disposizione degli stalli di sosta e dei marciapiedi. Nei parcheggi e lungo i percorsi pedonali possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti, cabine telefoniche e opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Non è di norma ammessa l'installazione di cartelli, insegne e segnaletica pubblicitaria. Nella realizzazione di nuovi parcheggi deve essere evitato l'abbattimento di alberi, gli

eventuali stalli di sosta andranno quindi di norma collocati tra un albero e l'altro.

I progetti di sistemazione dei parcheggi devono realizzare le finalità indicate ed elencate nel presente articolo e dovranno comunque specificare: la consistenza, il tipo e/o specie delle essenze vegetazionali, la dimensione e il trattamento delle superfici a prato e delle superfici pavimentate, le caratteristiche degli elementi di arredo urbano utilizzati, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche delle attrezzature per l'abbattimento delle barriere architettoniche, la consistenza delle attrezzature fisse per il tempo libero da installare.

La realizzazione di nuovi parcheggi, nelle aree indicate dal P.d.R., è ammessa anche con l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti), in questo caso il progetto deve essere accompagnato da una convenzione, da stipulare con il Comune di Seravezza, che disciplini le modalità della gestione, l'utilizzo pubblico e/o privato delle aree e le caratteristiche tipologiche degli interventi edilizi, secondo le indicazioni e i materiali contenuti nel presente articolo.

V - Verde attrezzato

Sono aree assimilabili a quelle indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e costituiscono gli spazi a verde attrezzato anche di corredo di attrezzature e strutture esistenti. In particolare il P.d.R. individua una unica area posta né l'alpeggio di Cerreta San Nicola, prospiciente e contermini alla chiesa e alla canonica esistenti, in queste aree è previsto e consentito, anche con intervento privato da convenzionare con il Comune di Seravezza, la formazione di uno spazio pubblico attrezzato per la sosta, la ricreazione e lo svago che risulti funzionale alla fruizione escursionistica e turistica della montagna versiliese, nonché alle attività ricreative, di visita e utilizzo dell'alpeggio e che pertanto sia adeguatamente attrezzato con strutture e infrastrutture di supporto alle stesse funzioni richiamate. In particolare si prevede:

- a) la formazione di uno spazio aperto attrezzato con fontanile, barbecue, sedute e piani di posa, da realizzarsi in pietra con tecniche tradizionali (semplicemente appoggiati al suolo o con l'ausilio di minime strutture di fondazione) e che risulti adeguatamente organizzato per il turismo itinerante e per il campeggio temporaneo in modo anche da garantire la sosta e la ricreazione all'aperto dell'alpeggio;
- b) la sistemazione ambientale degli spazi ad elevata panoramicità che consenta la fattiva ed efficace percezione del paesaggio costiero e apuano, anche mediante l'ausilio di specifiche strutture informative;
- c) la formazione di uno spazio attrezzato volto a costituire un punto tappa di un più ampio itinerario didattico – documentale, da mettere in relazione con la fruizione naturalistica del contesto territoriale e più in generale da raccordare con gli altri itinerari escursionistici di fruizione della montagna versiliese e apuana, che garantisca attraverso l'ausilio di specifico materiale informativo (pannelli, segnaletica, cartellonistica, ecc.) una adeguata informazione sulle principali emergenze ambientali presenti nell'area e che documenti i fatti e le vicende storiche connesse con la "linea gotica" evidenziando i principali riferimenti territoriali presenti e le relazioni con l'alpeggio.

A - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Sono comprese le aree destinate agli asili nido, alle scuole materne, elementari e scuole medie e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968, nonché le aree indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 6, comma d) ad esclusione delle addizioni volumetriche di cui al punto 3B e 3C (stesso comma) delle presenti norme. E' comunque ammessa la riorganizzazione funzionale degli spazi interni agli edifici anche con il cambiamento delle destinazioni d'uso, dei piani e del numero di vani.

All'interno dei centri interessati dal Piano di Recupero, nella fascia di rispetto prevista dall'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, non sono ammessi interventi edilizi. E' fatto salvo comunque quanto previsto dallo stesso articolo 338 del R.D. 1265/1934 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 di approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria.

ARTICOLO 12.

ORTI, AREE AGRICOLE E NATURALI NON EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE - O

Comprendono aree, appezzamenti di terreno e spazi aperti costituiti da prati, orti, seminativi, ambienti prevalentemente destinati all'attività agricola, aree naturali e boscate. Di ampie e cospicue dimensioni sono perimetrati sulla base del rilievo urbanistico e delle indagini storico-cartografiche contenute nel "Quadro conoscitivo", costituiscono le connessioni ecologiche con il territorio aperto e rappresentano per questo un ambiente da tutelare e conservare.

In particolare, per le specifiche caratteristiche storico culturali dei centri storici, posti in ambito montano, sono considerati patrimonio della collettività, ovvero risorse essenziali del territorio: gli alberi, i boschi e le colture di castagno, i viali alberati, i filari, le siepi, le corti e i giardini, nonché le recinzioni e gli arredi in pietra, i ciglioni, i terrazzi, le lunette e le altre sistemazioni agricole tradizionali, che devono essere per questo conservate e tutelate.

Sono inoltre soggetti a tutela e conservazione i manufatti di interesse culturale quali tabernacoli, fontane, lavatoi, croci, marginette, anche se non specificatamente indicati in cartografia, per i quali sono ammessi interventi di restauro conservativo di cui all'articolo 6, comma C, delle presenti norme.

In queste aree, fatta salva l'attività e le pratiche agricole tradizionali, non è in alcun modo ammessa la trasformazione fisica dei suoli, i movimenti di terra, la realizzazione di nuovi percorsi, l'abbattimento e la sostituzione di alberi, piante e essenze vegetali e la realizzazione di interventi edilizi e pavimentazioni, nonché la demolizione di recinzioni e manufatti in pietra.

Nelle zone O non è inoltre ammessa l'installazione di strutture precarie o temporanee anche se connesse con l'esercizio delle attività agricole. In queste aree è vietata la costruzione di serre, edifici accessori e autorimesse, ancorché prefabbricati o precari. E' vietata l'introduzione di specie arborea non autoctone. Non è ammesso l'utilizzo degli spazi per il deposito e/o stoccaggio di materiali vari.

La manutenzione e la sistemazione delle aree deve comunque assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque piovane impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Le recinzioni consentite sono quelle tipiche realizzate con siepi o muri in pietra locale, ovvero in legno a "trasti". Nel caso di muri in pietra, dovranno realizzarsi idonee aperture per lo scolo delle acque.

Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle aree classificate "O", qualora risultino regolarmente assentiti (anche a seguito di condono edilizio) sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria (articolo 6 delle presenti norme).

ARTICOLO 13.

VIABILITA' CARRABILE E PEDONALE

Gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente consistono nell'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas, delle adeguate infrastrutture, per la corretta fruizione della viabilità anche da parte dei pedoni, nella realizzazione degli elementi ed attrezzature necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nel restauro e recupero filologico delle pavimentazioni.

Nelle aree di sosta, esclusivamente poste ai margini dei centri storici, possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti, cabine telefoniche e opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Non è di norma ammessa l'installazione di cartelli, insegne e segnaletica pubblicitaria.

Le aree per il conferimento dei rifiuti, da collocare nelle aree di sosta ai margini dei centri storici o lungo la viabilità principale, devono essere dotate di una apposita barriera verde perimetrale, costituita da essenze arboree autoctone e da una pavimentazione in materiale bituminoso ed impermeabile che deve essere sistemata, con un'adeguata pendenza tale da favorire lo scolo delle acque, in una specifica griglia di raccolta.

Il Piano di Recupero prevede inoltre, in connessione con l'attuazione dei progetti di recupero e rinnovo urbano o di spazi ed attrezzature pubbliche, percorsi pedonali esistenti da riqualificare e recuperare. I percorsi esistenti per lo più costituiti da antiche mulattiere, sentieri montani e tracciati storici, dovranno essere mantenuti nei caratteri originali, con divieto di demolizione dei selciati e delle

pavimentazioni in pietra locale esistenti. E' escluso l'impiego di asfalto e cemento, nonché di pietre, blocchi prefabbricati e pavimenti in pietra non locale, mentre è di norma prescritto l'impiego di conci in pietra locale posati a secco.

ARTICOLO 14.

PRESCRIZIONI PER IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, DELLE CORTI E AIE COMUNI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro urbano a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro urbano e alla salvaguardia della pubblica incolumità.

I progetti riguardanti interventi edilizi elencati e disciplinati al precedente articolo 6, dovranno essere estesi a l'intera area individuata come unità minima di intervento, compreso gli spazi aperti, i giardini, gli orti e le eventuali corti o aree di pertinenza utilizzate a comune con altre unità. Tutti gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio", di cui al successivo articolo 16.

I progetti devono sempre comprendere un apposito elaborato che descriva lo stato attuale dei luoghi e la sistemazione complessiva degli spazi aperti a seguito degli interventi edilizi. Devono comunque essere indicate: le alberature che si intende conservare, le nuove alberature da inserire, le pavimentazioni e i percorsi pedonali, gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, le recinzioni, gli arredi fissi, le aree a prato, gli orti e gli spazi a giardino. Il rilievo dovrà inoltre riportare lo stato di fatto delle aree adiacenti e contermini, in modo da verificare l'inserimento dei nuovi interventi nel proprio contesto.

Nelle opere comportanti scavi di fondazione e canalizzazioni, si dovranno prevedere tecniche di intervento che non offendano gli apparati radicali delle piante, mantenendo comunque di norma una distanza minima tra lo scavo e le alberature d'alto fusto non inferiore a 3 ml.

Nel caso di abbattimento di alberature esistenti, che può essere consentito di norma solo per essenze non autoctone ed in contrasto con le caratteristiche dei luoghi, si deve prevedere la messa a dimora di una pianta dello stesso tipo di quella abbattuta o comunque di specie tipica della montagna versiliese. Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale, individuate nella carte allegate al Quadro Conoscitivo, devono essere conservate e tutelate.

Ad esclusione delle aree classificate O (orti, aree agricole e naturali non edificate di interesse ambientale e paesaggistico) di cui all'articolo 12, è ammessa la realizzazione di forni e barbecue, purché realizzati nel resede e comunque non visibili da spazi pubblici e piazze e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento edilizio comunale e da specifiche ordinanze sindacali. Le opere, da realizzare con materiali e tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 4 e avere un'altezza superiore a ml. 2,50.

Nelle corti, aie e spazi aperti comuni non è ammessa la realizzazione di recinzioni, l'installazione di arredi fissi e strutture anche precarie. La realizzazione di pavimentazioni esterne e sistemazioni fisse, da realizzarsi con tipologie e tecnologie tradizionali, è ammessa esclusivamente con un progetto unitario per ogni unità minima di intervento. In assenza di un progetto unitario è ammesso l'utilizzo e l'impiego di pavimentazione con terra stabilizzata o con ghiaia fine. Deve comunque essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza.

All'interno dei centri storici, ad eccezione delle opere previste per le aree classificate RR, non è in alcun caso ammessa la demolizione e la sostituzione di muri di recinzione in pietra.

Nella realizzazione di nuovi accessi alle aree edificate private la progettazione deve conformarsi all'andamento e l'assetto naturale del terreno, non essendo di norma ammessi tracciati da realizzarsi secondo le linee di massima pendenza.

Gli sbancamenti e/o riporti, consentiti solo per brevi tratti e limitati movimenti di terra, non dovranno costituire impatto ambientale. In ogni caso si dovrà comunque assicurare un idoneo smaltimento delle acque meteoriche, documentato attraverso gli elaborati progettuali con disegni di dettaglio che descrivano lo stato attuale dei luoghi e lo stato finale a seguito dei lavori.

Nel caso di nuovi interventi edilizi su strade private esistenti, è prescritto il restauro per le opere d'arte e dei manufatti con caratteristiche storico-tipologiche tradizionali quali muri e spallette in pietra,

pavimentazioni e selciati, e il ripristino filologico, con materiali e tecniche costruttive tradizionali, per le parti realizzate con materiali e tecnologie incongrue. E' comunque escluso l'impiego di pavimentazioni bituminose e cemento.

ARTICOLO 15.

PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per tutti gli edifici soggetti a interventi di "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia", di cui al precedente articolo 6, il progetto deve essere corredato dal rilievo geometrico in scala non inferiore al rapporto 1:50, con dettagli e particolari in scala inferiore.

Nella rappresentazione delle piante, delle sezioni e soprattutto dei prospetti delle facciate devono essere chiaramente indicate le finiture, le cornici, i bugnati, le strutture in pietra e gli altri elementi decorativi e strutturali presenti con le principali caratteristiche, compreso iscrizioni, insegne, targhe e stemmi, il tipo ed il colore delle tinteggiature esistenti, eventuali superfetazioni o materiali incongrui. Qualora l'intervento riguardi edifici inseriti all'interno di corti, aie e spazi aperti comuni con edifici tra loro contermini o con pareti aderenti, il rilievo deve comprendere anche le facciate dei corpi di fabbrica adiacenti e contigui.

Nella relazione e negli elaborati di progetto devono inoltre essere indicati e descritti i materiali costitutivi e le tecniche tipologiche e costruttive di ogni componente edilizia. Il progetto deve inoltre essere accompagnato da idonea documentazione fotografica riguardante i prospetti esterni, gli elementi di dettaglio delle facciate e della copertura, i vani e gli ambienti interni.

In riferimento alle singole componenti edilizie, costituenti il fabbricato, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

• **Strutture verticali, tessiture murarie e prospetti**

Per strutture verticali si intende un sistema di componenti, materiali ed opere che costituiscono e realizzano le separazioni verticali tra esterno ed interno e tra spazi interni di un edificio. Queste sono generalmente la parti di edificio che necessitano di minor intervento e in cui, fatti salvi i casi di lesioni, con operazioni assidue di manutenzione è possibile assicurare nel tempo la continuità d'uso delle strutture storiche originali.

Le strutture verticali (muri perimetrali, muri interni, pilastri e colonne) e le facciate per le quali il Piano di Recupero prevede la conservazione, dovranno essere oggetto solo di interventi di restauro scientifico con il ripristino degli elementi architettonici originari documentabili, ripristino che dovrà comunque essere realizzato in armonica composizione con la forma consolidata dei corpi di fabbrica e della facciata.

- La manutenzione e il restauro delle strutture murarie deve avvenire con sostituzione degli elementi deteriorati con elementi dello stesso materiale, che possono essere legati con malte cementizie quando si tratta di brani di muro da intonacare.

- In presenza di piccole riprese in muratura a faccia vista è ammesso solo smontare e rimontare, con il metodo del "cuci e scuci" gli elementi originali da sostituire con elementi simili e con malta uguale alla preesistente per grana e colore.

- E' consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati, solo nei casi di ripristino del paramento originale. Ciò è consentito, quindi se con il progetto si dimostri attraverso adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografia o iconografica) che il fabbricato originariamente presentava paramento diverso. L'intonacatura di muratura in pietra a faccia vista è ammessa esclusivamente con le modalità di cui al punto successivo.

- Gli interventi di restauro devono prevedere, dove possibile, l'eliminazione di tamponamenti superfetativi (chiusura di porte, finestre, arcate, volte che si presentavano originariamente aperte, divisione di vani originari). Ove si presentino necessità distributive e funzionali, i vani e le aperture interne potranno essere chiuse utilizzando pareti vetrate con infissi in ferro o legno o elementi in prefabbricati leggeri rimovibili o con opere murarie.

- Dovranno comunque essere tutelati, conservati e restaurati gli elementi decorativi plastici e pittorici, le modanature e le lastre in pietra delle gronde e delle aperture, i bugnati e le cornici marcapiani,

eventuali stemmi ed iscrizioni, gli elementi monolitici in marmo o pietra locale e quant'altro componga l'insieme della facciata.

- Nella ripresa e nel rifacimento delle facciate e nella finitura delle modanature e decorazioni murali (marcapiani, gronde, ecc.) non è ammesso l'uso del cemento a faccia vista.

- Non sono ammessi rivestimenti esterni di qualsiasi tipo e natura, anche con materiale lapideo o in lastre di marmo e granito, fatti salvi i rivestimenti eventualmente appartenenti alla composizione originaria della facciata.

- Nei corpi di fabbrica comprendenti edifici a schiera e nel caso di accorpamento di più unità edilizie contigue, non è ammessa l'unificazione delle facciate in un'unica composizione, ma dovrà essere sempre salvaguardata e rispettata la scansione a schiera degli edifici e delle facciate prospicienti gli spazi aperti a comune, le strade e le piazze pubbliche.

- Sui fronti prospicienti le strade pubbliche, non sono ammessi nuovi corpi di fabbrica aggettanti oltre il filo della facciata, compreso terrazzi, e balconi, salvo il caso di ripristino delle condizioni storico originarie dell'edificio.

- Nella realizzazione di cordoli perimetrali in c.a., necessari al consolidamento strutturale del fabbricato, gli stessi devono essere ricavati nello spessore della muratura senza che vengano rimossi i conci posti sul fronte esterno. Comunque i cordoli non devono essere visibili sul lato esterno delle murature.

- Dovranno essere conservate le vetrine, le insegne, le modanature e le iscrizioni di negozi ed esercizi commerciali di formazione storica e vecchia fattura, compreso laboratori artigianali, che costituiscono testimonianza storica ed culturale del luogo.

• **Intonaci, tinteggiature ed elementi di finitura delle facciate**

Gli intonaci esterni ed interni di fattura e realizzazione storica o di interesse architettonico o tipologico, dovranno essere conservati e restaurati con tecniche idonee al loro mantenimento, tutela e conservazione.

- Negli interventi di manutenzione e ripristino di intonaci esistenti, la ripresa degli stessi deve essere realizzata con materiali analoghi a quelli preesistenti, risultando comunque obbligatorio il ripristino della facciata con la totale tinteggiatura di essa.

- Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche (stemmi, cornici, bugnati, ecc.), mensole, capitelli, ed altri elementi sporgenti, in pietra, marmo, stucco, cotto, ed anche a cemento, si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare particolare cura nei contatti con gli elementi decorativi che devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

- Per gli interventi sulle facciate è sempre prevista l'eliminazione dei rivestimenti non originali che coprono il sottostante paramento murario. Davanzali, bancali, e spalle di finestre e porte realizzate in cemento, cotto e/o pietra, non congrui rispetto alle originarie configurazioni delle facciate, devono essere rimossi.

- Per gli interventi su murature in pietra a faccia vista si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare specifica cura nella sigillatura delle pietre e degli elementi decorativi eventualmente presenti, con particolare attenzione per cantonali in marmo e laterizio. La sigillatura dei giunti deve essere realizzata con intonaco grezzo "tirato a rasopietra", coprendo i ciottoli di pezzatura minuta e lasciando in vista le pietre di maggiori dimensioni o squadrate. Gli elementi portanti e le strutture delle aperture devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. E' escluso l'impiego di malte cementizie e deve essere preferibilmente impiegato un legante di origine naturale con impasti di terre, pietrischi e polveri locali.

- Non è consentita l'installazione di tettoie e pensiline sporgenti sovrastanti gli ingressi e le finestre. Nel caso di rifacimento di facciate in cui siano presenti elementi di questo tipo essi devono essere rimossi.

- Gli intonaci oggetto di rifacimento dovranno essere sostituiti con altri simili, sia nella composizione delle materie prime d'impasto, che nel modo di stesura sulla superficie della parete e nella coloritura, dopo avere fotografato e rilevato il colore originario o gli eventuali ritrovamenti di colorazioni precedenti.

- Le tinteggiature dovranno essere eseguite in riferimento ai colori tradizionali dell'abitato. Nella

tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture a fresco, con intonaci colorati in pasta, oppure a "cocciopesto", comunque in relazione alle tracce di colorazione reperibile sulle facciate e ai caratteri dell'edificio da restaurare.

- Per gli intonaci comuni la coloritura deve avvenire con tinteggiatura a calce o con opportuno fissaggio, usando terre naturali al fine di ottenere le diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche del luogo.

- Per gli interventi sulle facciate che presentano condotte e cavi esterni (elettricità, telefono, ecc.) è previsto, in accordo con gli enti di erogazione del servizio, lo spostamento degli stessi all'interno della muratura esistente con l'impiego di idonee tubazioni sottotraccia o l'interramento degli stessi preferibilmente lungo i muri perimetrali del fabbricato con adeguati pozzetti di ispezione.

• **Infissi interni ed esterni**

Si definiscono infissi, sia esterni che interni, quei meccanismi tecnici di chiusura delle aperture murarie destinati a svolgere funzioni inerenti al passaggio di aria e luce e lo scambio di comunicazione tra spazi interni e/o esterni al sistema edilizio. Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati e ripristinati; qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere eseguiti nelle forme analoghe alle originali o comunque nei tipi tradizionali, in legno naturale o ferro e tinteggiati nei colori tradizionali.

- Nella realizzazione di infissi di oscuramento esterni sono consentiti esclusivamente meccanismi a scuro interno o a persiana esterna (tipo alla fiorentina). Queste dovranno essere preferibilmente verniciate con colori tipici e tradizionali del luogo o comunque riferibili alle gamme di colore congruenti con la composizione della facciata.

- Le porte e finestre in legno ed in ferro esistenti e di pregevole fattura e comunque quelle originarie devono essere, ove possibile, riutilizzate, recuperate e restaurate. Nella realizzazione di nuove porte esterne di accesso ad abitazioni e vani scale sono prescritti portoncini in legno ad una o due ante con cornici e riquadri con forme e colori tradizionali del luogo o comunque riferibili e congruenti con la composizione della facciata.

- Tutti gli infissi esterni, di qualsiasi forma e tipologia, compreso aperture di negozi e laboratori, devono essere realizzati in legno o in acciaio con specchi in vetro. Non è ammessa la posa in opera di serrande, avvolgibili, saracinesche, serramenti in alluminio, leghe leggere, e materiali plastici.

- Nel caso di richiesta di interventi comportanti la sostituzione degli infissi antichi ed originari, è comunque obbligatoria la documentazione fotografica, attestante l'effettivo degrado degli stessi.

- In occasione di interventi edilizi sugli immobili gli infissi che arrecano degrado formale all'edificio perché di fattura e materiale recenti dovranno essere sostituiti.

- Le recinzioni in ferro, i cancelli e cancellate di pregevole fattura, originarie e di interesse storico-architettonico dovranno essere conservate, evitando in ogni caso la sostituzione con elementi in alluminio, zincati, in plastica, in cotto, pietra o cemento. In caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali, la composizione e la tipologia originaria. Eventuali cippi, capitelli, vasi, stemmi, iscrizioni, statue ed altri elementi decorativi e di arredo presenti nelle recinzioni non possono essere rimossi e devono quindi essere recuperati e restaurati.

• **Partizioni orizzontali, coperture e gronde**

Si definiscono partizioni orizzontali dell'edificio le strutture portanti e di copertura degli ambienti delimitanti gli spazi interni dell'edificio. Per coperture si intende l'insieme di tutte le opere e componenti edilizie che hanno come funzione principale quella di separare lo spazio interno all'organismo edilizio con l'ambiente esterno in direzione verticale.

Gli interventi sulle strutture orizzontali e sulle coperture devono tendere alla conservazione degli elementi strutturali orizzontali ed obliqui che contengono caratteristiche originali (solai, volte, archi, travi e partizioni secondarie) ed eventuali decorazioni plastiche o pittoriche in esse contenute.

- La manutenzione e il restauro dei solai ad orditura lignea è rappresentato dalla sostituzione parziale degli elementi analoghi per materiali e misure e da riprese degli intonaci senza sostituzione degli eventuali incannucciati di sostegno. Se i solai antichi sono coperti da decorazioni pittoriche esse andranno conservate e restaurate.

- Le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche, quando esse

presentano cedimenti dovuti a sovrastanti strutture si procederà in primo luogo ad eliminare le cause del cedimento e poi a rimettere in forza le volte che presentino aperture all'intradosso con opportune cementazioni, con iniezioni di resine epossidiche, con cuciture e con grappe metalliche.

- Nei solai in legno in cui, in appoggio all'orditura secondaria, è presente uno scempiato in mattoni o in legno e/o la relativa pavimentazione in cotto o legno e vietata la trasformazione e/o la demolizione delle pavimentazioni che non possono quindi di norma essere rimosse ed andranno quindi conservate. La sostituzione di elementi deteriorati andrà eseguita con materiali uguali in forma e materiale a quelli esistenti. In questo caso non è possibile installare, sopra o in sostituzione dell'originaria pavimentazione, pavimenti con materiali diversi da quelli esistenti.

- In qualsiasi intervento edilizio comportante il rifacimento di solai in legno e cotto, in cui siano presenti pavimenti difformi da quelli originari (ceramica, gres, klinker, marmette, ecc.) quest'ultimi andranno sostituiti con materiali tradizionali in legno e cotto.

- Il ripristino strutturale di solai, coperture e volte, qualora necessario, deve essere realizzato, previo rilievo della struttura originale nelle misure, materiali e tecniche da sostituire. In questo caso gli elementi di difficile riproducibilità e che richiederebbero sezioni maggiorate, in misura tale da compromettere in maniera inaccettabile l'aspetto complessivo della struttura, possono essere sostituiti con travi lamellari composte o con travi in acciaio entrambe a vista.

- La manutenzione e gli interventi edilizi sulle coperture devono essere realizzati conservando e recuperando gli elementi accessori tradizionali presenti, compresi comignoli, torri, altane, sfiati e abbaini, che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all'impianto originario. Essi dovranno essere conservati nella loro integrità, eventuali parti deteriorate andranno sostituite con materiali e pezzi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.

- E' vietato qualsiasi intervento che modifichi le quote e le pendenze dei tetti esistenti, salvo i casi di ripristino della struttura originaria, realizzato mediante adeguata indagine storico-architettonica. In questo caso i materiali e le tecnologie edilizie inserite nella struttura di copertura con interventi edilizi recenti, andranno rimossi e sostituiti con materiali e tipologie tradizionali.

- I travicelli, le mensole, le cornici e le lastre in pietra sporgenti, costituenti le gronde delle coperture originali devono essere mantenuti e restaurati. Eventuali elementi deteriorati potranno essere sostituiti con altri della stessa forma e materiale. Non è comunque, in nessun caso, consentito la trasformazione e il cambiamento della dimensione di oggetto in gronda.

- Grondaie e pluviali devono essere realizzati in ghisa, rame o lamiera zincata; per quest'ultima è prevista comunque la verniciatura. I pluviali devono inoltre, dove possibile, essere mantenuti esterni alla muratura. E' vietato l'uso di materie plastiche.

- Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate, se costituito da tegole ed embrici toscani dovrà essere conservato con il recupero degli elementi sani e la sostituzione degli elementi dello stesso tipo.

- Negli interventi edilizi i volumi tecnici eccedenti l'ultimo piano abitato, andranno di norma evitati, e comunque dovranno essere opportunamente e compositivamente integrati con le coperture esistenti.

• **Segnaletica, insegne e tende**

Le vetrine, le mostre dei negozi e le insegne antiche o comunque facenti parti della composizione complessiva della facciata, di edifici di interesse storico e tipologico, sono parte integrante del significato e della forma complessiva della strada e devono per questo essere conservate a cura e spese dei proprietari.

- La segnaletica e le insegne dovranno comunque essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi posti sulle facciate. Per questi motivi le insegne dei negozi e le indicazioni pubblicitarie in genere, dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

- Non sono ammesse insegne a bandiera o comunque sporgenti dal profilo della facciata; esse inoltre non dovranno comunque arrecare intralcio al passaggio o produrre degrado dell'ambiente urbano.

- Negli interventi edilizi sugli edifici e nel rifacimento di negozi, laboratori ed uffici è prescritto l'impiego di insegne tradizionali, dipinte su supporto fisso non illuminante (come ad esempio legno, intonaco, ferro). Non sono in nessun caso ammesse insegne luminose realizzate in materiale plastico, è ammessa l'illuminazione indiretta delle insegne in legno e ferro con lampade alogene e ad incandescenza.

- L'utilizzo di tende e strutture di ombreggiamento è ammesso al solo piano terra in coincidenza con attività commerciali, servizi, laboratori e negozi in genere. Le tende devono essere realizzate in tessuto opaco preferibilmente naturale, evitando di norma materiale plastico, e dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

- I colori e la forma delle tende devono essere di norma uniformi su tutti i prospetti del fabbricato, cercando di garantire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi da realizzare in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture omogenee ed uniformi (un unico colore), comunque da scegliere in relazione alla colorazione delle facciate e ai caratteri dell'edificio.

- Non sono ammesse tende, anche precarie e stagionali, realizzate con strutture fisse, di qualsiasi materiale e tecnologia, ancorate ed aggettanti dal fronte degli edifici. E' ammesso l'utilizzo di elementi ed attrezzature leggere di ombreggiamento rimovibili e l'impiego di ombrelli e comunque non aderenti al fronte dell'edificio.

*ARTICOLO 16.
PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

Il P.d.R., oltre che dagli elaborati di carattere progettuale, si compone anche degli elaborati appartenenti al "Quadro Conoscitivo". Esso raccoglie le indagini storico-cartografiche, ambientali ed il rilievo urbanistico dei centri storici, compreso la schedatura degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza.

Le "prescrizioni esecutive di dettaglio", elencate per ogni centro storico nell'appendice "A" delle presenti norme, sono riferite agli edifici e agli spazi aperti individuati con la schedatura e risultano contrassegnati da un numero progressivo indicato in apposita cartografia (Quadro conoscitivo: Localizzazione della schedatura, scala 1:2.000 e 1:1.000). Esse disciplinano gli interventi di dettaglio necessari per la conservazione e salvaguardia dei valori storico-culturali e ambientali o per la riduzione dei fenomeni di degrado.

L'attuazione di qualsiasi intervento edilizio previsto dal presente P.D.R., ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi che non interessano l'aspetto esteriore degli edifici (articolo 6 delle presenti norme), è subordinata all'applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio elencate nell'appendice A, per le sole parti di immobile o fabbricato di esclusiva proprietà del richiedente l'intervento stesso.

Negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, che presentano uno o più fronti ricadenti sui confini di proprietà, è ammessa la ricostruzione degli stessi a confine, nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile.

Le addizioni volumetriche, gli ampliamenti "una tantum" e le sopraelevazioni degli edifici ad un solo piano, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione, previsti dalle presenti norme si applicano in deroga alle distanze dai confini indicate nel Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del P.R.G. vigente, ferma restando la distanza da pareti finestrate prevista dalle vigenti norme in materia.

Nel caso di discordanze tra la classificazione riportata nella cartografia e quella definita nell'appendice "A" vale la classificazione indicata in cartografia.

*ARTICOLO 17.
NORME FINALI E TRANSITORIE*

Dalla data di adozione del Piano di Recupero, non sono ammessi interventi edilizi in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

Le presenti norme devono intendersi applicabili anche in deroga ai parametri di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444, ai sensi dell'articolo 5, capoverso 2 e articolo 6 dello stesso decreto.

APPENDICE A
ELENCO DELLE PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO

Seravezza via Buonarroti

Scheda di rilievo n°	Area omogenea	Prescrizioni esecutive di dettaglio per la realizzazione degli interventi edilizi
1	AA	Mantenimento dei decori in marmo e dell'impaginazione della facciata, eliminazione della serranda in ferro con altro infisso in materiali tradizionali
2	S2	Mantenimento degli spazi aperti esterni con conservazione dei profili altimetrici e delle sistemazioni in pietra (muri di sostegno e scale), eliminazione della pensilina in legno (lato nord)
3	T1	Sostituzione della tettoia in plastica e ferro (lato nord) con materiali e tecnologie congrue e tradizionali
4	T1	nessuna
5	T2	Mantenimento degli spazi aperti esterni con conservazione dei profili altimetrici e delle sistemazioni in pietra (muri di sostegno e scale)
6	T2	Sostituzione dell'infisso in alluminio (terrazza lato nord -ovest) con altro in materiali e tecnologie tradizionali
7	T2	nessuna
9	T2	nessuna
10	T1	Demolizione e ricostruzione del box posto nella resede di pertinenza con materiali e tecnologie tradizionali
11	RR2	Mantenimento del dislivello tra strada comunale e piano di campagna del lotto di pertinenza
12	RR3	Eliminazione della tettoia esistente e realizzazione di spazi a parcheggio, mantenimento delle aperture sul fronte strada
13	T1	Demolizione e ricostruzione della tettoia esistente (lato sud) con materiali e tecnologie tradizionali

Cerreta San Nicola

Scheda di rilievo n°	Area omogenea	Prescrizioni esecutive di dettaglio per la realizzazione degli interventi edilizi
1	S1	Possibilità di ricostruire il corpo di fabbrica allo stato di rudere (lato sud-est) con l'impiego di materiali e tecnologie analoghe a quelle dell'edificio principale
2	AC	nessuna
3	S2	nessuna
4	S2	nessuna
5	S2	Sostituzione del tetto in latero-cemento con altro da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali
6	S2	Sostituzione della scala esterna in acciaio con altra da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali, sostituzione dell'intonaco a cemento altro da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali
7	AA	nessuna
8	S1	Sostituzione del tetto in latero-cemento con altro da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali