

# COMUNE DI SERAVEZZA

---

Provincia di Lucca

## PIANO DI RECUPERO DEI BORGHI STORICI DELLA PIANURA *Legge Regionale n° 1/05*

...

### **Progettista**

Michela Biagi

### **Coordinamento**

Andrea Tenerini

Responsabile

Settore Gestione e Tutela del Territorio

### **Consulenti**

Dott. Geol. Vanessa Greco

### **Schedatura degli edifici**

Michela Guastini

# 4

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 2005

## INDICE

|         |                                                                                                       |     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. 1  | - Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi                                         | .1  |
| Art. 2  | - Elaborati del Piano di Recupero                                                                     | .1  |
| Art. 3  | - Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente                       | .2  |
| Art. 4  | - Unità minime di intervento                                                                          | .3  |
| Art. 5  | - Destinazioni d'uso                                                                                  | .4  |
| Art. 6  | - Categorie di intervento                                                                             | .4  |
| Art. 7  | - Procedure e modalità di intervento                                                                  | .9  |
| Art. 8  | - Edificato di impianto storico e di interesse tipologico – S                                         | .10 |
|         | - <i>S1 –Edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza</i>                  | .10 |
|         | - <i>S2 – Edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza</i>                          | .10 |
| Art. 9  | - Edificato di recente formazione o trasformato – T                                                   | .11 |
|         | - <i>T1 – Aree ed edifici di nessun interesse, su lotto saturo e relativi spazi di pertinenza</i>     | .11 |
|         | - <i>T2 – Aree ed edifici di nessun interesse, di recente impianto e relativi spazi di pertinenza</i> | .12 |
| Art. 10 | - Aree di recupero e rinnovo urbano                                                                   | .13 |
|         | - <i>RR1 – Querceta, Via Seravezza</i>                                                                | .14 |
|         | - <i>RR2 – Borgo dei Terrinchesi</i>                                                                  | .15 |
| Art. 11 | - Edifici e volumi precari – V                                                                        | .15 |
| Art. 12 | - Aree non edificate                                                                                  | .16 |

|         |                                                                                                                  |     |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. 13 | - Corti e passi a comune                                                                                         | .16 |
| Art. 14 | - Viabilità e percorsi pedonali                                                                                  | .17 |
| Art. 15 | - Prescrizioni per il decoro degli spazi aperti privati, delle corti – aie e passi a comune                      | .17 |
| Art. 16 | - Prescrizioni tecniche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia | .19 |
| Art. 17 | - Prescrizioni esecutive di dettaglio per l’attuazione degli interventi edilizi                                  | .25 |
| Art. 18 | - Norme finali e transitorie                                                                                     | .26 |

# PIANO DI RECUPERO DEI BORGHETTI STORICI DELLA PIANURA

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### *ARTICOLO 1*

#### *AMBITO DI APPLICAZIONE, OBIETTIVI E RIFERIMENTI LEGISLATIVI*

L'area interessata dal Piano di Recupero è relativa a tre nuclei storici dell'area pianeggiante compresa tra Ripa e Querceta. I nuclei soggetti a piano di recupero vengono così denominati:

- Borgo dei Terrinchesi;
- Marzocchino;
- Querceta – Via Seravezza.

il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto e nelle tavole del Quadro Conoscitivo.

Il Piano di Recupero ha come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, la valorizzazione e il restauro del patrimonio storico-culturale, il reperimento di nuovi spazi per aree verdi, la riorganizzazione dei percorsi, della viabilità e dei parcheggi, il completamento e la razionalizzazione del sistema insediativo secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi dell'identità e delle risorse fisiche, naturali, antropiche e culturali dell'ambito territoriale in cui ricadono.

Il Piano di Recupero è redatto secondo i disposti degli articoli 65 e 73 della legge regionale 01/05. Le seguenti norme e gli elaborati grafici, sostituiscono ed integrano, a tutti gli effetti, la normativa e le destinazioni di zona 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 è costituito dai seguenti elaborati:

#### **1. Quadro Conoscitivo**

- **PARTE GENERALE**
  - INQUADRAMENTO GENERALE;
  - ATLANTE STORICO CARTOGRAFICO;
  - ESTRATTO DI P.R.G. VIGENTE
- **PARTE DI DETTAGLIO**

- SCHEDATURA DEGLI EDIFICI;
- RACCOLTA DELLE SCHEDE;
- INDIVIDUAZIONE DELL' AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO;
- DETTAGLIO DELLA RIPRESA AREA 1996 RELATIVA AL SINGOLO BORGO;
- ESTRATTO DEL CATASTO LEOPOLDINO;
- ANALISI DIACRONICA DEGLI INSEDIAMENTI;
- LOCALIZZAZIONE DELLE SCHEDE DI RILIEVO;
- DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI;
- GRADO DI UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI;
- STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI;
- CONSERVAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI;
- RETI TECNOLOGICHE;
- DESTINAZIONE D'USO DELLE RESEDI E DEGLI SPAZI APERTI;
- STATO DI CONSERVAZIONE DELLE RESEDI E DELLE AREE LIBERE;
- RISORSE ESSENZIALI. ELEMENTI QUALIFICANTI E RISORSE;
- RISORSE ESSENZIALI. ELEMENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO.

## **2. Progetto**

- PLANIMETRIA GENERALE, SCALA 1:1000
- PLANIVOLUMETRICO DI RIFERIMENTO RELATIVO ALLE U.M.I. CLASSIFICATE COME RR, SCALA 1:1000

## **3. Relazione**

## **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 nel centro storico e tenendo conto delle categorie di degrado, in conformità alle disposizioni di legge.

Il presente piano di recupero individua nella planimetria generale in scala 1:1000, con apposito perimetro e simbologia grafica, l'articolazione del

territorio corrispondente a diverse "aree omogenee", a cui è assegnata una specifica disciplina di interventi così come indicato ai successivi articoli. Esse sono:

#### ARTICOLAZIONE TERRITORIALE

- *Edificato di impianto storico e di interesse tipologico – S*
  - 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 – T*
  - T1 – aree ed edifici di nessun interesse su lotto saturo e relativi spazi di pertinenza
  - T2 – aree ed edifici di nessun interesse di recente impianto e relativi spazi di pertinenza
- *Aree di recupero e rinnovo urbano*
  - RR1, Querceta - Via Seravezza;
  - RR2, Borgo dei Terrinchesi
- *Edifici e volumi precari - V*
- *Aree non edificate*
- *Corti e passi a comune*
- *Viabilità e percorsi pedonali*

Agli edifici schedati vengono assegnate inoltre, sulla base della schedatura degli edifici e del rilievo urbanistico del centro storico, ulteriori specifiche "prescrizioni esecutive di dettaglio" di cui al successivo articolo 17 delle presenti norme. 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 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.

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 "aree di recupero e rinnovo urbano" (di cui all'articolo 10), "attrezzature ricettive e di uso pubblico" (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.
- Fatto salvo quanto ulteriormente specificato ed indicato nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio", di cui all'articolo 17, e nelle "procedure e modalità di intervento", di cui all'articolo 7, il cambio di destinazione d'uso è di norma ammesso ad eccezione delle unità immobiliari destinate a residenza.

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. "Aree non edificate" (di cui all'articolo 12) è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso agricola.

All'interno dei centri storici oggetto del presente piano di recupero 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 (art. 79 comma 2 lett.a).

## **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; detti interventi non possono comportare 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 esso 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 17.

#### **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 prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della L.R. 01/05, ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le

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 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; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici;

3.B) realizzazione di autorimesse e volumi tecnici legati da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti destinate alla civile abitazione all'interno dei perimetri dei centri abitati, 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; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino le autorimesse e i volumi tecnici;

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. Non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino le autorimesse e i volumi tecnici.

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 17) riferite agli edifici ed aree schedati.

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 17.

#### **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 addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi 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, nella misura massima di mq 40 di superficie coperta o in alternativa di superficie utile, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;
- 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 non assimilate alla ristrutturazione edilizia, 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 17) riferite agli edifici ed aree schedate.

#### **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 17 ) riferite agli edifici ed alle aree schedate, nonché nelle schede allegate ai planivolumetrici di riferimento contenuti negli elaborati di progetto.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comprendono infine quelli rivolti a riqualificare gli edifici precari secondo le modalità di cui al successivo articolo 11.

#### **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);
- Concessione edilizia, 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);

- Concessione edilizia convenzionata, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (articolo 6, comma g, 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 la cessione all'amministrazione comunale delle aree e degli spazi pubblici previsti ed elencati nelle presenti norme.

Nell'area soggetta al presente piano di recupero non è in alcun caso ammessa la realizzazione di tettoie sporgenti poste in aderenza al fabbricato principale, nonché la chiusura con infissi di terrazze, balconi, altane e loggiati esistenti.

## *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 e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico del territorio. Di origine prevalentemente rurale e di impianto storico (presenti nel catasto ottocentesco), caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio dei borghi storici della pianura. Gli edifici con tipologie articolate e complesse o a schiera, sono prevalentemente organizzati all'interno di corti, oppure sono costituiti da singoli palazzi padronali che per lo stato di conservazione e la qualità architettonica rappresentano i caposaldi degli insediamenti soggetti a piano di recupero.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

E' ammesso inoltre:

- il cambio di destinazione d'uso senza aumento delle unità immobiliari esistenti.

### *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 tipico/tradizionale dei borghi storici della pianura. Di origine rurale o anche di impianto storico più recente, essi sono individuati e catalogati sulla base

delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico del territorio. Costituiscono un sistema articolato di edifici principali ed accessori in cui ricorre anche la tipologia a corte, di cui resta conservato l'impianto. Gli edifici, gli eventuali annessi e i volumi accessori sono disposti secondo un'articolata schiera lungo gli spazi aperti comuni.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a);
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 6 comma c);
- ristrutturazione edilizia ad esclusione delle addizioni volumetriche (art. 6 comma d);
- superamento delle barriere architettoniche (art. 6 comma e).

E' ammesso inoltre:

- il cambio di destinazione d'uso;
- 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. E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate a quelle esistenti 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 – Aree ed edifici di nessun interesse, su lotto saturo*

Comprendono aree ed edifici di impianto recente o storici trasformati collocati in lotti pressoché saturi caratterizzati anche da una forte densità edilizia, limitati spazi aperti e da un tessuto edilizio variamente articolato e spesso disomogeneo.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a) ;
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 6 comma c);
- ristrutturazione edilizia (art. 6 comma d);

- superamento delle barriere architettoniche (art. 6 comma e).

E' ammesso inoltre:

- il cambio di destinazione d'uso ;
- 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 – Aree ed edifici di nessun interesse, di recente impianto*

Comprendono aree ed edifici di impianto recente, di nessun interesse architettonico e tipologico, generalmente realizzati su lotti liberi o non completamente saturi. Rappresentano episodi circoscritti nel numero e nell'entità e si presentano con un tessuto edilizio organizzato per singoli lotti e caratterizzato da spazi aperti con giardini, resedi e orti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

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

E' ammesso inoltre:

- il cambio di destinazione d'uso;
- 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.

*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 standards urbanistici in continuità con il tessuto urbano ed edilizio.

Nelle "aree di recupero e rinnovo urbano" sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica .

Il progetto di ristrutturazione urbanistica è esteso all'intera superficie delle aree RR, che costituiscono quindi un'unica unità minima di intervento; è soggetto al rilascio di una concessione edilizia convenzionata che deve disciplinare le modalità di attuazione degli interventi edilizi sulle superfici fondiarie 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. e nella tabelle relative alle superfici di riferimento e ai parametri per l'edificazione di seguito riportati per ogni unità minima di intervento RR. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le indicazioni sulla localizzazione delle aree destinate a superfici fondiarie 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. e nel planivolumetrico di riferimento (con valore orientativo), in scala 1:1000, 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 di seguito riportate, mediante rilievo delle intere aree 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. Nella sistemazione delle aree aperte a destinazione pubblica non devono in alcun modo essere eliminati ulivi esistenti, le essenze arboree da utilizzare ed introdurre ex novo devono essere preferibilmente quelle autoctone (ad esempio olivi, querce, figli, platani, ontani, lecci). 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.

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

#### *RR1 – Querceta, Via Seravezza*

Comprende un'area parzialmente edificata posta internamente a Via Seravezza confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione. In questa area è presente un edificio non utilizzato e alcuni manufatti precari e superfetazioni (tettoie, volumi aggiunti, ecc.) tipologicamente degradanti, e spazi aperti oggi in parte degradati o non utilizzati.

Nell'area RR1 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 demolizione degli edifici esistenti dei corpi di fabbrica precari e in cattivo stato di manutenzione degradanti ed accessori la successiva ricostruzione, da destinare ad attività commerciali, terziaria e residenza con spazi interni di pertinenza e parcheggi.
- b) la contemporanea realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, da cedere gratuitamente al Comune, in particolare:
  - la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico, servita da via Asilo;
  - la realizzazione di percorsi pedonali con spazi a verde pubblici e di uso pubblico;
  - la realizzazione di uno spazio bici e area di aggregazione.

I parametri urbanistici per l'intervento sono:

|                                    |                        |                                               |            |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------|
| <b>Superficie totale dell'area</b> | <b>2.239,00MQ</b>      | <b>Destinazioni d'uso</b>                     |            |
|                                    |                        | Commerciale - terziario                       | 140,00 mq  |
| <b>Volume totale esistente</b>     | <b>2.065,00<br/>MC</b> | Residenziale (max 6 alloggi)                  | 500,00 mq  |
|                                    |                        | Parcheggi privati                             | 209,00 mq  |
| <b>Parametri di riferimento</b>    |                        | <b>Standard e spazi pubblici</b>              |            |
| Volume                             | 2.000,00<br>MC         | Verde pubblico e percorsi pedonali            | 983,00 mq  |
| Superficie coperta                 | 450,00 MQ              | Spazio pubblico di aggregazione e centro bici | 65,00 mq   |
| Altezza massima                    | 7,50 ML                | Parcheggi pubblici                            | 346,00 mq  |
|                                    |                        | Totale                                        | 1658,00 mq |

### *RR2 – Borgo dei Terrinchesi*

Comprende un'area ai margini del borgo storico, lungo Via dei Terrinchesi, confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione. In questa area è presente un edificio dotato di ampia resede quasi interamente coperta ad oliveto.

Nell'area RR2 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 sopraelevazione e l'ampliamento dell'edificio esistente da mantenere con l'attuale destinazione d'uso residenziale.
- b) la contemporanea realizzazione di uno spazio pubblico a parcheggio, da cedere gratuitamente al Comune, con adeguamento della sezione viaria , in particolare:

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

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Superficie a parcheggio</b>                              | 350,00 mq |
| <b>Incremento di volume relativo all'edificio esistente</b> | 250,00 mc |
| <b>H max</b>                                                | 7,00 ml   |

### *ARTICOLO 11 EDIFICI E VOLUMI PRECARI - V*

Comprendono aree ed edifici di impianto generalmente recente, di nessun interesse architettonico e tipologico, in quanto costituiti da manufatti accessori anche a carattere precario. Rappresentano episodi circoscritti nel numero e nell'entità e si presentano carredati da terreni agricoli e/o orti. Per quanto riguarda tali manufatti non è previsto nessun tipo di adeguamento ed ampliamento delle strutture esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a);
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b)
- sostituzione edilizia finalizzata all'installazione di strutture precarie da utilizzare come magazzini, ricovero attrezzi e ripostigli, senza l'impiego di pavimentazioni fisse o galleggianti e getti di calcestruzzo. Le opere, da realizzare con tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 6 e avere un'altezza superiore a ml. 2,10.

## *ARTICOLO 12 AREE NON EDIFICATE*

Comprendono aree, appezzamenti di terreno e spazi aperti costituiti da vigneti, oliveti, orti e ambienti prevalentemente destinati all'attività agricola. Indipendentemente dalle dimensioni e dall'uso, sono perimetrati sulla base del rilievo urbanistico e delle indagini storico-cartografiche contenute nel "Quadro conoscitivo", rappresentano una risorsa ambientale da tutelare e conservare.

In queste aree, fatta salva l'attività e le pratiche agricole, non è in alcun modo ammessa la trasformazione fisica dei suoli, 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 "aree non edificate" è ammessa esclusivamente l'installazione di strutture precarie per l'esercizio delle attività agricole, da utilizzare come magazzini, ricovero attrezzi e ripostigli, senza l'impiego di pavimentazioni fisse o galleggianti e getti di calcestruzzo. Le opere, da realizzare con tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 6 e avere un'altezza superiore a ml. 2,10.

Le strutture portanti devono essere realizzate esclusivamente in legno o ferro battuto verniciato, mentre gli elementi di copertura con legno, tessuti naturali o seminaturali, vetro e materiali plastici rigorosamente trasparenti. È escluso l'utilizzo di murature in pietra e laterizio, manti di copertura ed infissi di qualsiasi tipo.

## *ARTICOLO 13 CORTI E PASSI A COMUNE*

Sono aree ad uso comune costituite da passi anche carrabili e corti che strutturano gli insediamenti storici della pianura. Con gradi diversi di conservazione rappresentano un uso storico consolidato nonché un sistema di accesso alle corti soggetto a tutela e forme di conservazione in considerazione della loro collocazione rispetto alle parti costruite. Esse

rivestono quindi un ruolo centrale per il riequilibrio tra spazi aperti e aree edificate e per l'organizzazione funzionale del centro abitato.

Sono e devono restare adibite nelle forma e consistenza attuale, evidenziata da apposita campitura grafica nelle tavole di P. di R., pertanto non possono in alcun modo essere soggette al frazionamento e alla riduzione di sezione; non è ammessa la realizzazione di recinzioni, l'installazione di arredi fissi e strutture anche precarie, nonché forni e barbecue, la chiusura a mezzo di cancelli e sbarre. Devono avere il fondo coperto a ghiaia o terra armata che deve corrispondere ad un progetto unitario per l'intera area perimetrata nelle tavole di progetto; ogni altro tipo di pavimentazione e fondo deve essere gradatamente rimosso in coordinamento con gli interventi edilizi concessi ai frontisti, o al momento della realizzazione di scavi e canalizzazione per gli allacciamenti alle reti pubbliche.

#### *ARTICOLO 14 VIABILITA', PERCORSI PEDONALI*

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, nella realizzazione delle adeguate infrastrutture laterali come marciapiedi, zanelle, scivoli di raccordo, per la corretta fruizione della viabilità anche da parte dei pedoni, nella realizzazione degli elementi ed attrezzature necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle aree di sosta e lungo i marciapiedi, posti ai lati dei percorsi, 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 ai margini dei percorsi e della viabilità, 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 sistemato, con un'adeguata pendenza tale da favorire lo scolo delle acque, in una specifica griglia di raccolta.

#### *ARTICOLO 15 PRESCRIZIONI PER IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, DELLE CORTI - AIE E PASSI A COMUNE*

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.

Negli interventi che comprendono la sistemazione di spazi aperti e aree a verde, sia esistenti che di progetto, dovrà essere sempre realizzato e indicato il rilievo metrico rappresentante lo stato attuale dei luoghi, comprendente: alberature d'alto e medio fusto, percorsi pedonali, pavimentazioni, arredi, fontane, recinzioni, murature esterne, ecc. corredato da idonea documentazione fotografica. Il rilievo dovrà inoltre riportare lo stato di fatto delle recinzioni adiacenti, in modo da verificare l'inserimento dei nuovi interventi nel proprio contesto.

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 17.

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.

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 del luogo, si deve prevedere la messa a dimora di una pianta dello stesso tipo di quella abbattuta o comunque di specie tipica della pianura di Querceta (ad esempio olivi, tigli, platani, ontani, pioppi, lecci, querce). Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale esistenti devono essere conservate e tutelate.

Ad esclusione delle "aree non edificate" di cui all'articolo 12 e di quanto disposto al successivo comma, è ammessa la realizzazione gazebi 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.

*ARTICOLO 16*  
*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 presenti, 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 di interesse storico tipologico, indicate con apposita simbologia grafica nelle tavole di P.d.R, il rilievo deve comprendere anche le facciate dei corpi di fabbrica adiacenti, contermini 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.

- Non è consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originale. Ciò è consentito, se con il progetto si dimostri attraverso adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografica o iconografica) che il fabbricato originariamente presentava paramento diverso.

- 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 senza 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.

- 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 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 tettucci 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 "cacciopesto", 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.

#### • **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 fatture 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, statuae ed altri elementi decorativi 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, sfiami 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 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 17*  
*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 del centro abitato di Pozzi, compreso la schedatura degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza.

Le "prescrizioni esecutive di dettaglio" sono riferite agli edifici e agli spazi aperti individuati con la schedatura. 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. è subordinata all'applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio di seguito riportate:

- rimozione delle tettoie con struttura in legno o profilato metallico e copertura in ondulato plastico, fibro - cemento e lamiera;
- gli interventi edilizi devono prevedere l'uso di materiali e tipologie più coerenti e meno degradanti;
- sono vietate tettoie e box in ondulato plastico e metallico.
- mantenimento dei paramenti esterni e dei cantonali in marmo;
- rimozione della chiusure esterne in alluminio;
- rimozione e divieto di tamponamento di logge, balconi e sottoscala in alluminio, plastica e legno;
- nei casi in cui si prevede la demolizione e ricostruzione, è previsto l'utilizzazione di materiali e tipologie più coerenti e meno degradanti con i tipi edilizi storici;
- rimozione dei balconi in C.A.;
- Mantenimento del giardino e degli spazi aperti. Demolizione della tettoia in ondulato metallico e plastico;
- demolizione e ricostruzione, con materiali e tipologie più coerenti e meno degradanti, dei box in lamiera;
- rimozione delle tettoie di ingresso in pali di legno e coppi e tegole con altre in ferro battuto e policarbonato con riferimento alle finiture più in uso nei centri storici;
- rimozione dell'intonaco granuloso (detto comunemente "a pitocchino") e utilizzazione di quello tradizionale liscio;
- gli ampliamenti "una tantum" dovranno essere preferibilmente realizzato sul fronte retro degli edifici esistenti;
- conservazione delle componenti tecnologiche tradizionali (muratura, intonaco, aperture, fronda) degli edifici esistenti
- conservazione degli ulivi esistenti.

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 NTA del PRG vigente, ferma restando la distanza da pareti finestrate prevista dalle vigenti norme in materia.

*ARTICOLO 18*  
*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.

Seravezza – Aprile 2005