

COMUNE DI SERAVEZZA
Lucca

PIANO DI RECUPERO
CENTRO STORICO DI CAFAGGIO

Legge Regionale n°1 del 03.01.2005

TAV. 5.3

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Progettista
ARCH. ENRICO BASCHERINI

Collaboratore
ARCH. GUIDO BASCHERINI

INDICE

Art.1 Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi

Art.2 Elaborati di piano

Art.3 Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente

S - EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO

S1 – Edifici di rilevante valore architettonico ambientale

S2 – Edifici di valore architettonico ambientale

S3 - Edifici pertinenziali di valore architettonico ambientale

T – EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO

T1 –Edifici di scarso valore architettonico.

T2 –Edifici di nessun valore architettonico.

T3- Edifici pertinenziali di nessun valore.

U- AREE E SPAZI APERTI INEDIFICATI

U1 - Aree e spazi aperti di valore tipologico insediativo.

U2- Aree e spazi di valore tipologico di sviluppo.

U3- Aree e spazi di nessun interesse di intasamento.

UA- Aree e spazi (oliveti - vigneti) di interesse ambientale.

RR – AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO

RR1 – Aree ed edifici su via Cafaggio angolo via Franchetti.

RR2 – Aree ed edifici Cafaggio.

RR3 – Aree ed edifici su via Cafaggio e nuova viabilità.

RA – AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

Art.4 Unità minime d'intervento

Art.5 Destinazioni d'uso

Art.6 Categorie d'intervento

Art.7 Edificato d'impianto storico e di interesse tipologico –S-

Art.8 Edificato di recente formazione o trasformato –T-

Art.9 Aree di recupero e rinnovo urbano –RR-

Art.10 Limiti di altezza, limite di distanza tra fabbricati, limite di distanza dai confini di proprietà, strade pubbliche e/o ad uso pubblico e spazi pubblici

Art.11 Viabilità percorsi pedonali e parcheggi

Art.12 Prescrizioni per il decoro degli spazi aperti privati, delle corti aie e spazi comuni

Art. 13 Prescrizioni esecutive di dettaglio per l'attuazione degli interventi edilizi

Art. 14 Norme finali e transitorie

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi

L'area interessata dal Piano di Recupero è relativa al *centro storico di Cafaggio* ed è delimitata come attraversamento est ovest da via Cafaggio, a nord da via Franchetti a sud da via Giannetti, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto e nelle tavole del Quadro di lettura Conoscitiva. Il perimetro del presente piano attuativo corrisponde al perimetro individuato dallo strumento urbanistico generale.

Il Piano di Recupero ha come obiettivo la riappropriazione dello spazio fisico sociale economico del centro storico.

Prioritario il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, la valorizzazione e il restauro del patrimonio storico-culturale, il riordino degli spazi pubblici, 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 del territorio di Cafaggio.

Il Piano di Recupero è redatto secondo i disposti dell'articolo 9 della legge regionale 59/80 e dell'articolo 73 della L.R. 03.01.2005 n.1 *Norme per il governo del territorio*.. Le seguenti norme e gli elaborati grafici, sostituiscono ed integrano, a tutti gli effetti, la normativa e le destinazioni di zona attualmente vigenti. Le previsioni del presente piano attuativo prevalgono in caso di contrasto sullo strumento urbanistico generale. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti. La consistenza

dell'edificato , i volumi, le superfici, le destinazione d'uso e gli altri parametri ed indici urbanistici, s'intendono assentiti, con titolo abilitativo, alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

ARTICOLO 2

Elaborati del piano di recupero

In conformità a quanto stabilito dall'art. 67 della LR n.1 del gennaio 2005 *Norme per il governo del territorio* , il presente piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa

2. Quadro Conoscitivo di lettura

2.1 Lo spazio fisico-materico

2.2 lo spazio sociale-economico

2.3 lo spazio percettivo-ambientale

3. Tavola metaprogettuale

4. Tavola progettuale

4.1 Stato attuale PRG ed Aerofotogrammetria

4.2 Categorie d'intervento ed U.M.I.

4.3 Individuazione delle schede

5. Stato prescrittivo

5.1 Unità di recupero

5.2 Schede edifici

5.3 NTA

6. Indagini e studio di fattibilità geologico-tecnico

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 di lettura). L'articolazione territoriale e la disciplina urbanistica delle singole aree è inoltre individuata sulla base delle risorse storico culturali e ambientali del centro storico di Ranocchiaio e tenendo conto del degrado urbanistico, fisico, igienico e socio-economico dell'abitato.

Il presente piano di recupero individua nella planimetria generale in scala 1:500 (Tav. 4. Tavola progettuale) , 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. Vengono definite le seguenti *articolazione territoriale* :

S - EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO

- S1 – Edifici di rilevante valore architettonico ambientale
- S2 – Edifici di valore architettonico ambientale
- S3 - Edifici pertinenziali di valore architettonico ambientale

T – EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO

- T1 –Edifici di scarso valore architettonico.
- T2 –Edifici di nessun valore architettonico.
- T3- Edifici pertinenziali di nessun valore.

U- AREE E SPAZI APERTI INEDIFICATI

- U1 - Aree e spazi aperti di valore tipologico insediativo.
- U2- Aree e spazi di valore tipologico di sviluppo.
- U3- Aree e spazi di nessun interesse di intasamento.
- UA- Aree e spazi (oliveti - vigneti) di interesse ambientale.

RR – AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO

- RR1 – Aree ed edifici su via Cafaggio angolo via Franchetti.
- RR2 – Aree ed edifici Cafaggio.
- RR3 – Aree ed edifici su via Cafaggio e nuova viabilità.

RA – AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

- RR3 – Aree ed edifici su via Cafaggio e nuova viabilità.

Ad ogni singola “area omogenea” come sopra individuata, sono assegnate, sulla base della schedatura degli edifici e del rilievo urbanistico del centro storico, ulteriori specifiche dette “*prescrizioni esecutive di dettaglio*” di cui all’art. 14 , schedatura (tav.5.2) e dall’allegato A. Le prescrizioni di cui all’art. 14 e dall’allegato A disciplinano gli interventi di dettaglio necessari per la conservazione e salvaguardia dei valori storico-culturali ed ambientali o per la riduzione dei fenomeni di degrado, qualsiasi intervento è soggetto all’applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio.

ARTICOLO 4

Unità 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 (Art. 3 *Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente*).

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 conservazione (art.6 lettere a,b,c,)

ARTICOLO 5

Destinazioni d’uso

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso :

- Residenziale
- Commerciale
- Direzionale
- Turistico-ricettivo
- Artigianale di servizio
- Di servizio
- Pubbliche e di interesse pubbliche

Le zone sono concepite come prevalentemente residenziali, costituite cioè da abitazioni vere e proprie cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari (Abitazioni, attività ricettive, abitazioni collettive, attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, cinema e teatri, piccoli uffici e studi professionali, artigianato di servizio, artigianato produttivo compatibile, servizi sociali di quartiere, attrezzature per il verde, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali.)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso la modifica dell'uso in atto della singola unità immobiliare per più di 30 mq. o maggiore del 35% della superficie utile netta.

Le superficie minime per nuove attività commerciali, ed artigianali di servizio direzionale è demandata ai regolamenti d'igiene, edilizio ed altri regolamenti specifici, in mancanza di un regolamento viene fissata in mq. 35.

La destinazione attuale degli immobili è quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione e/o da atti pubblici e/o da documenti catastali.

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. "U.A." (*orti, oliveti e vigneti non edificati di interesse ambientale e paesaggistico art.12*) è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso agricola.

ARTICOLO 6

Categorie d'intervento

Le categorie d'intervento definite dal P.d.R integrano quelle dell'articolo 31 della Legge N° 457/78, e quelle dell'art. 4 LR n°52/99. In particolare le categorie vengono suddivise in :

- opere che tendono alla conservazione dell'organismo edilizio , manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere che tendono alla trasformazione dell'organismo edilizio ristrutturazione edilizia d) addizioni volumetriche e) ristrutturazione urbanistica f).

Fermo restando le “**prescrizioni esecutive di dettaglio**” di cui all'art. 13 e dell'allegato A le categorie d'intervento sono :

- a) Manutenzione ordinaria (art. 4 LR 52/99)**
- b) Manutenzione straordinaria (art. 4 LR 52/99**
- c) Restauro e risanamento conservativo (art. 4 LR 52/99)**

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

1. 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 1/10 della superficie complessiva del tetto;
2. 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;
3. realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco, massimo ½ di quella del vano utile, 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) Ristrutturazione edilizia (definite art. 4 LR 52/99)

Sono comunque considerati interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti addizioni volumetriche:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali 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 della stessa unità minima d'intervento e/o del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione con diversa collocazione sul lotto di pertinenza, ristrutturazione di volumi a destinazione residenziale destinati ad altri usi;
3. le seguenti addizioni volumetriche:
 - 3.A) costruzione di servizi igienici, cucine, vani scala e volumi tecnici, così come definiti dai regolamenti, in ampliamento alla volumetria esistente, per l'adeguamento delle condizioni funzionali-igienico-sanitarie, fino ad una superficie utile netta non superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare.
 - 3.B) 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. 1,00. La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70 con un minimo di altezza in gronda interna di mt. 2.10. 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. I rapporti di illuminazione ed areazione dovranno corrispondere a minimi requisiti previsti dai regolamenti d'igiene ed edilizi fermo restando che le aperture sulla copertura, ai fini delle verifiche dei rapporti illuminotecnici e di areazione, verranno computate per un massimo del 30% della loro superficie utile finestrata. L'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, è consentita per una superficie massima non superiore ad 1/10 della superficie complessiva del tetto;

3 C) Sono gli interventi necessari per l'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di edificabilità.

e) 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:

1. l'ampliamento "una tantum" degli edifici a più piani, nella misura massima di mq 40 di superficie utile netta, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;
2. la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, senza aumento di superficie coperta fino ad una altezza massima in gronda pari a mt 6,50.

f) 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 interventi di totale demolizione e ricostruzione con una diversa articolazione del tessuto urbanistico–edilizio : la sistemazione di dettaglio degli spazi pubblici e di uso pubblico, l’organizzazione dei percorsi viari e pedonali, le aree a verde attrezzato, gli spazi di sosta e i parcheggi, l’articolazione spaziale e tipologica dei nuovi edifici da realizzare. Tali aree sono finalizzate al miglioramento della qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione di attrezzature ed a risolvere la carenza di spazi pubblici.

Per le “aree omogenee” soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica, indicati con la sigla RR, il P.d.R., sulla base delle indagini contenute nel quadro conoscitivo di lettura e della tavola metaprogettuale 5.1, definisce attraverso uno schema planivolumetrico in scala di rapporti 1:500 avente valore orientativo, l’articolazione ed i rapporti spaziali, le quantità e i parametri urbanistici, le indicazioni tipologiche, le destinazioni d’uso, le aree e gli spazi pubblici urbanizzati da cedere al comune,

ARTICOLO 7

Edificato d’impianto storico e di interesse tipologico – S -

S1 – Edifici di rilevante valore storico architettonico.

Comprendono edifici di impianto storico e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo. Di origine prevalentemente rurale e di impianto storico. Questi caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio di Cafaggio.

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

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 senza aumento delle unità immobiliari.

S2 – Edifici di valore architettonico

Comprendono Edifici di impianto storico e di interesse tipologico che costituiscono la parte più consistente del tessuto edilizio tipico/tradizionale di Cafaggio. Di origine prevalentemente rurale, essi sono individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico contenuti nel Quadro Conoscitivo di lettura. Sono edifici che pur mantenendo un'impronta a terra pressoché originale, sono stati trasformati negli elementi di facciate e nei materiali originali. Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ad esclusione delle addizioni volumetriche di cui al punto 3B

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 senza aumento delle unità immobiliari.

S3 – Edifici di pertinenza di valore architettonico

Comprendono Edifici pertinenti di impianto storico e di interesse tipologico da

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

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**

ARTICOLO 8

Edificato di recente formazione o trasformato – T -

T1 –Edifici di scarso valore architettonico

Comprendono edifici di impianto recente o trasformati collocati in lotti pressoché saturi caratterizzati da una forte densità edilizia, limitati spazi aperti e da un tessuto edilizio disaggregato o disomogeneo. Rappresentano lo sviluppo recente del centro storico, di scarso pregio architettonico o di nessun interesse tipologico in quanto hanno subito trasformazioni sia a livello di impianto fisico a terra che formale sulle facciate. Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 con la formazione di nuove unità immobiliari. Nel caso di nuove unità con destinazione d'uso residenziale la superficie utile netta, non dovrà essere inferiore ai seguenti parametri:

45 mq. per alloggio per nuclei familiari di due persone,

60 mq. per alloggio per nuclei familiari di tre persone,

70 mq. per alloggio per nuclei familiari di 4 persone.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti 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; 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 di nessun valore architettonico

Comprendono edifici di impianto recente, di nessun interesse architettonico e tipologico, generalmente realizzati su lotti liberi o non completamente saturi. Rappresentano lo sviluppo più recente del centro storico di Cafaggio. Presentano 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
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 con la formazione di nuove unità immobiliari. Nel caso di nuove unità con destinazione d'uso residenziale la superficie utile netta, non dovrà essere inferiore ai seguenti parametri:

45 mq. per alloggio per nuclei familiari di due persone,

60 mq. per alloggio per nuclei familiari di tre persone,

70 mq. per alloggio per nuclei familiari di 4 persone.

T3– Edifici pertinenziali di nessun valore

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

Demolizione del manufatto facenti parte della stessa unità minima d'intervento e/o del medesimo organismo edilizio e la sua ricostruzione a parità di volume e/o superficie coperta con accorpamento al fabbricato principale. In tale caso non sono applicabili le deroghe ed i limiti di cui all'art.10

U1 – Spazi ed aree aperte di interesse antropico insediativo.

Sono aree e spazi di notevole interesse insediativo a livello antropico, attraverso le quali si riesce ancora a leggere l'impianto urbanistico originale.

Tali aree non possono essere frazionate, recintate, ne impegnate dagli interventi di ampliamento previsti dall'art.6.

U2- Spazi ed aree aperte di interesse antropico di sviluppo.

Sono aree e spazi di interesse insediativo a livello antropico, attraverso le quali si riesce ancora a leggere lo sviluppo dell'impianto originale.

Tali aree non possono essere frazionate, recintate, , ne impegnate dagli interventi di ampliamento previsti dall'art.6 lettere e) ed f)

U3- Spazi aperti di intasamento.

Sono aree e spazi di nessun interesse insediativo a livello antropico.

USP – Aree e spazi di interesse collettivo –

(a) Piazze e parcheggi pubblici

(b) Parcheggi privati.

Sono aree pubbliche, di uso pubblico e/o di proprietà della pubblica amministrazione, esistenti e di progetto, collocate in territori particolarmente strategici all'interno del centro abitato di Cafaggio. 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 dell'intero insediamento.

Sono e devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero, comprese quelle sportive con piccole attrezzature (bocce, ping pong, ecc.). In queste aree, tenendo conto dei progetti di recupero e rinnovo urbano previsti per il centro abitato di Cafaggio, possono anche trovare collocazione spazi per la sosta e il parcheggio.

UA- Spazi ed aree aperte (oliveti-vigneti) di interesse ambientale.

Comprendono aree, appezzamenti di terreno e spazi aperti costituiti da vigneti, oliveti, orti e ambienti prevalentemente destinati all'attività agricola. Di ampie e cospicue dimensioni sono perimetrati sulla base del rilievo urbanistico e delle indagini storico-cartografiche contenute nel "Quadro conoscitivo", costituiscono il "polmone verde di Cafaggio" e rappresentano per questo un patrimonio culturale e una risorsa ambientale da tutelare e conservare.

In particolare, per le specifiche caratteristiche storico culturali di Cafaggio sono considerati patrimonio della collettività gli alberi e le colture di Olivo, le recinzioni e

gli arredi in pietra, i ciglioni e le altre sistemazioni agricole tradizionali, che devono essere per questo conservati e tutelati.

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.

ARTICOLO 9

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 strategici del centro storico di Cafaggio (posizione baricentrica, ai bordi di una corte o di un complesso storico, in prossimità di percorsi e spazi pubblici) e costituiscono per questo anche un "serbatoio di aree" su cui prevedere interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standards urbanistici e a rinnovare il disegno complessivo, del tessuto urbano ed edilizio.

Nelle "aree di recupero e rinnovo urbano" sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica secondo quanto indicato all'articolo 6, comma f, delle presenti norme.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica, deve essere predisposto per l'intera superficie indicata dal perimetro delle rispettive RR e riportato sulle tavole grafiche.

Ogni area costituisce unità minima di intervento. Il permesso edilizio è soggetto alla stipula di una convenzione fra proprietari e comune avente i contenuti stabiliti dai regolamenti comunali.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le indicazioni previste

nelle specifiche tavole di piano ovvero l'elaborato planovolumetrico : superfici fondiarie per l'edificazione, spazi pubblici, parcheggi, viabilità , percorsi pedonali, numero dei piani altezze tipologie costruttive ecc.

La superficie fondiaria prevista negli elaborati di piano può essere modificata nell'ordine del +/- 15% a seguito di rilievo puntuale, tuttavia, tale modifica, non costituisce variante allo strumento urbanistico. In tale caso vengono adeguati proporzionalmente i relativi parametri ed indici edilizi.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica, deve contenere idonei elaborati tecnici anche di dettaglio comprendenti le strutture costruttive verticali ed orizzontali le finiture esterne ed interni degli edifici, i materiali costruttivi gli impianti tecnologici e le sistemazione esterne ecc. la verifica dei parametri urbanistici edilizi e gli altri documenti che si rendessero necessario per meglio comprendere il progetto.

RR1 – Aree su via Cafaggio incrocio via Franchetti

Comprende un'area parzialmente edificata posta internamente a Via Franchetti angolo via Cafaggio confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione e con edifici storici . Nell'area RR1 i parametri da rispettare sono quelli indicati nella tav.5.1.

Tale area risulta nodale per la ricucitura del tessuto di Cafaggio, nonché permette di dare una centralità allo stesso borgo e risolvere problemi di accesso alla viabilità.

RR2 – Aree su via Cafaggio

Comprende un'area parzialmente edificata posta internamente a Via Cafaggio confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione e con edifici storici . Attualmente l'intera area è occupata da un edificio precario con ampia copertura metallica di forte impatto ambientale.

Nell'area RR2 i parametri da rispettare sono quelli indicati nella tav.5.1.

Tale area risulta nodale per la ricucitura del tessuto di Cafaggio, nonché permette di dare una centralità allo stesso borgo e risolvere problemi di Parcheggi.

RR3 – Aree su via Cafaggio

Comprende un'area parzialmente inedita posta internamente a Via Cafaggio confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione e con edifici storici . in particolare questa area permette di mettere in comunicazione via Cafaggio con la previsione di piano (realizzazione viabilità esterna)

Nell'area RR3 i parametri da rispettare sono quelli indicati nella tav.5.1.

Tale area risulta nodale per la ricucitura del tessuto di Cafaggio, nonché permette di dare una centralità allo stesso borgo e risolvere problemi di accesso alla viabilità, ai Parcheggi e verde pubblico decisamente assente in Cafaggio.

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.

ARTICOLO 10

Limiti di altezza, limite di distanza tra fabbricati, limite di distanza dai confini di proprietà, strade pubbliche e/o ad uso pubblico e spazi pubblici

Limiti di altezza degli edifici:

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia (3A, 3B, 3C) di addizioni volumetriche non assimilati alla ristrutturazione edilizia, salvo quanto stabilito dagli art. 7, e 8 delle presenti norme, non è consentito superare le altezze degli edifici circostanti

Limite di distanza tra fabbricati

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia definite all'art.6 punto 3A , trattandosi di operazioni finalizzate all'adeguamento igienico sanitario, è consentito derogare dalla distanza di mt 10, tra parete finestrate e pareti di edifici antistanti. E' comunque prescrittivo il rispetto delle norme a riguardo contenute nel Codice Civile.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia definite all'art.6 punto 3B , nel solo caso in cui il piano sottotetto risulti dimostrato già abitato e/o abitabile trattandosi di operazioni finalizzate all'adeguamento igienico sanitario, è consentito derogare dalla distanza di mt 10, tra parete finestrate e pareti di edifici antistanti. Per tutti gli altri interventi disciplinati dal presente piano attuativo non è consentito derogare dalla distanza di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le distanze minime da tenere tra fabbricati fronteggianti, nelle operazioni di cui agli art. 6, nel caso in cui siano interposte strade e/o spazi pubblici, è ammessa la sopraelevazione sugli stacchi esistenti e/o l'allineamento senza avanzamento verso il fronte stradale o spazio pubblico.

Limiti distanza dai confini di proprietà strade e spazi pubblici

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia (3A, 3B, 3C) di addizioni volumetriche non assimilati alla ristrutturazione edilizia, è consentito in ordine alle distanze dai confini di proprietà operare con le norme contenute nel codice civile. Nel caso di costruzione sul confine non è ammessa l'apertura di vedute e luci sul fondo del vicino.

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia (3A, 3B, 3C) di addizioni volumetriche non assimilati alla ristrutturazione edilizia, è consentito in ordine alle distanza da tenere da spazi pubblici, strade pubbliche e/o private ad uso pubblico, mantenere una distanza di mt. 5.00 è tuttavia consentito costruire nuovi volumi sugli allineamenti esistenti.

ARTICOLO 12

Viabilità percorsi pedonali e parcheggi

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. Nella realizzazione di nuovi parcheggi deve essere evitato l'abbattimento di olivi, gli eventuali stalli di sosta andranno quindi di norma collocati tra una pianta e l'altra.

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 13

Prescrizioni per il decoro degli spazi aperti privati, delle corti aie e spazi aperti comuni

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 all'art. 12 e dell'allegato A.

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.

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 (ad esempio olivi, tigli, platani, ontani, pioppi, lecci, querce). Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale, devono essere conservate e tutelate.

Nelle corti, aie e spazi aperti comuni di interesse storico tipologico, indicate con apposita simbologia grafica nelle tavole di P.d.R., non è ammessa la realizzazione di recinzioni, l'installazione di arredi fissi e strutture anche precarie, nonché forni e barbecue. La realizzazione di pavimentazioni esterne e sistemazioni fisse, da realizzarsi con tipologie e tecnologie tradizionali, è ammessa esclusivamente con un progetto unitario per l'intera area perimetrata. In assenza di un progetto unitario è ammesso l'utilizzo e l'impiego di pavimentazione con terra stabilizzata o con ghiaia fine. All'interno del centro storico non è in alcun caso ammessa la demolizione e la sostituzione di muri di recinzione in pietra.

ARTICOLO 14

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 di lettura". Esso raccoglie le indagini storico-cartografiche, ambientali ed il rilievo urbanistico del centro abitato di Cafaggio, compreso la schedatura degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza.

Le "prescrizioni esecutive di dettaglio", elencate nelle schedature degli edifici di cui alle (tav.5.2) sono riferite agli edifici e agli spazi aperti individuati con la schedatura e risultano contrassegnati da un numero progressivo indicato in apposita cartografia (elaborato 5.2. Individuazione delle schede). 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 elencate nelle schedature alla voce "prescrizioni".

ARTICOLO 15

Norme finali e transitorie

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 articolo 6, dello stesso decreto. Il presente piano di recupero è redatto ai sensi dell'art.73 della LR 1/2005 è inoltre da considerare a tutti gli effetti un piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

Seravezza – Settembre 2005

Allegato A

PRESCRIZIONI TECNICHE

Per tutti gli edifici soggetti a interventi di manutenzione ordinaria manutenzione "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, statue 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, 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 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.

damettere per PR

I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme, relativi ad ogni "comparto urbanistico", redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2.000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

In tutti i casi in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata, i soggetti che ne hanno titolo ai sensi di legge presentano istanza al Sindaco allegando i seguenti elaborati in triplice copia:

1. planimetria di zona in scala 1:2.000
2. estratto di P.R.G. in scala 1:2.000
3. estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
4. elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intero comparto d'intervento;

5. planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro di intervento, l'area circostante per un raggio di ml. 100, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;
6. documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
7. rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non verranno modificati dall'intervento;
8. calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento da eseguire con la formula di Erone sulla base della planimetria di cui al precedente punto 7;
9. rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
10. relazione geognostica;
11. progetto planivolumetrico (cioè privo delle piante delle singole unità immobiliari) che illustri, con una relazione illustrativa, dato il previsto contenuto, predisposta sotto forma di normativa di attuazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso della S.U.L., per ciascun piano e complessiva, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, loro consistenza e caratteristiche;
12. illustrazione mediante plastico (o fotomontaggi prospettive o assonometrie di insieme) dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
13. relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
14. schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

TITOLO IV

COMUNE DI SERAVEZZA

Provincia di Lucca

PIANO DI RECUPERO
CENTRO STORICO DI CAFAGGIO
Leggi Regionali n° 59/80 - 5/95

•••

Progettista
ARCH.ENRICO BASCHERINI
Collaboratori
ARCH.GUIDO BASCHERINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dicembre 2004

INDICE

- Art. 1 - Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi
- Art. 2 - Elaborati del Piano di Recupero
- Art. 3 - Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Art. 4 - Unità minime di intervento
- Art. 5 - Destinazioni d'uso
- Art. 6 - Categorie di intervento
- Art. 7 - Procedure e modalità di intervento
- Edificato di impianto storico e di interesse tipologico – S
 - *S1 – Edifici di rilevante valore storico architettonico*
 - *S2 – Edifici di valore storico architettonico*
 - *S3 edifici pertinenziali di interesse storico architettonico*
 - Edificato di recente formazione o trasformato – T
 - *T1 – Edifici di scarso valore architettonico*
 - *T2 – Edifici di nessun interesse architettonico*
 - *T3 Edifici pertinenziali di nessun interesse architettonico*
- Spazi ed Aree aperte inedificate
- *Spazi ed aree aperte di interesse antropico insediativo*
 - *Spazi ed aree aperte di interesse antropico di sviluppo*
 - *Spazi aperti di intasamento*
 - *Parcheggi, spazi pubblici e verde attrezzato – SP*
 - *Orti, uliveti e vigneti non edificati di interesse ambientale e paesaggistico – O*

- Aree di recupero e rinnovo urbano
- *RR1 – Aree ed edifici su via Cafaggio*
- *RR2 – Aree ed edifici su via Giannetti*
- *RR3 – Aree ed edifici su via Cafaggio*
- Aree di recupero ambientale
- *Ru2 – Aree ed edifici su via Giannetti*
- Viabilità e percorsi pedonali
- Prescrizioni per il decoro degli spazi aperti privati, delle corti – aie e spazi aperti comuni di interesse paesaggistico
- Prescrizioni tecniche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia
- Prescrizioni esecutive di dettaglio per l’attuazione degli interventi edilizi

Art. 18 - Norme finali e transitorie

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

Ambito di applicazione, obiettivi e riferimenti legislativi

L'area interessata dal Piano di Recupero è relativa al *centro storico di Cafaggio* ed è delimitata come attraversamento est ovest da via Cafaggio, a nord da via Franchetti a sud da via Giannetti, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto e nelle tavole del Quadro di lettura Conoscitiva. Il perimetro del presente piano attuativo corrisponde al perimetro individuato dallo strumento urbanistico generale.

Il Piano di Recupero ha come obiettivo la riappropriazione dello spazio fisico sociale economico del centro storico.

Prioritario il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, la valorizzazione e il restauro del patrimonio storico-culturale, il riordino degli spazi pubblici, 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 del territorio di Cafaggio.

Il Piano di Recupero è redatto secondo i disposti dell'articolo 9 della legge regionale 59/80 e dell'articolo 73 della L.R. 03.01.2005 n.1 *Norme per il governo del*

territorio.. Le seguenti norme e gli elaborati grafici, sostituiscono ed integrano, a tutti gli effetti, la normativa e le destinazioni di zona attualmente vigenti. Le previsioni del presente piano attuativo prevalgono in caso di contrasto sullo strumento urbanistico generale. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

La consistenza dell'edificato , i volumi, le superfici, le destinazione d'uso e gli altri parametri ed indicatori tecnici, s'intendono assentiti, con titolo abilitativo, alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

ARTICOLO 2

Elaborati del piano di recupero

In conformità a quanto stabilito dall'art. 67 della LR n.1 del gennaio 2005 *Norme per il governo del territorio* , il presente piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

2. Relazione illustrativa

2. Quadro Conoscitivo di lettura

2.4 Lo spazio fisico-materico

2.5 lo spazio sociale-economico

2.6 lo spazio percettivo-ambientale

7. Tavola metaprogettuale

8. Tavola progettuale

4.1 Stato attuale PRG ed Aerofotogrammetria

4.2 Categorie d'intervento ed U.M.I.

4.4 Individuazione delle schede

9. Stato prescrittivo

9.1 Unità di recupero

9.2 Schede edifici

9.3 NTA

10. Indagini geologico-tecnico

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 di lettura*). L'articolazione territoriale e la disciplina urbanistica delle singole aree è inoltre individuata sulla base delle risorse storico culturali e ambientali del centro storico di Cafaggio e tenendo conto del degrado urbanistico, fisico, igienico e socio-economico dell'abitato.

Il presente piano di recupero individua nella planimetria generale in scala 1.500 (Tav. 4. Tavola progettuale) , 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. Vengono definite *articolazione territoriale* e sono :

S - EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO

S1 – Edifici di rilevante valore storico architettonico.

S2 – Edifici di valore storico architettonico.

S3 - Edifici pertinenziali di valore architettonico.

T – EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO

T1 –Edifici di scarso valore architettonico.

T2 –Edifici di nessun valore architettonico.

T3- Edifici pertinenziali di nessun valore architettonico.

U- SPAZI ED AREE APERTE INEDIFICATE

U1 – Spazi ed aree aperte di interesse antropico insediativo.

U2- Spazi ed aree aperte di interesse antropico di sviluppo.

U3- Spazi aperti di intasamento.

UA- Spazi ed aree aperte (oliveti - vigneti) di interesse ambientale.

RR – AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO

RR1 – Aree ed edifici su via Cafaggio angolo via Franchetti.

RR2 – Aree ed edifici Cafaggio.

RR3 – Aree ed edifici su via Cafaggio e nuova viabilità.

RA – AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

Ad ogni singola “area omogenea” come sopra individuata, sono assegnate, sulla base della schedatura degli edifici e del rilievo urbanistico del centro storico, ulteriori specifiche dette “*prescrizioni esecutive di dettaglio*” di cui all’art. , *relazionate alla schedatura (tav.5.3)*. *Le prescrizioni di cui all’art. disciplinano gli interventi di dettaglio necessari per la conservazione e salvaguardia dei valori storico-culturali ed ambientali o per la riduzione dei fenomeni di degrado, qualsiasi intervento è soggetto all’applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio.*

ARTICOLO 4

Unità 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 (Art. 3 *Disciplina del territorio e classificazione del patrimonio edilizio esistente*).

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 conservazione (art.6 lettere a, b, c,)

ARTICOLO 5

Destinazioni d'uso

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale
- Commerciale
- Direzionale
- Turistico-ricettivo
- Artigianale di servizio
- Di servizio
- Pubbliche e di interesse pubbliche

Le zone sono concepite come prevalentemente residenziali, costituite cioè da abitazioni vere e proprie cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari (Abitazioni, attività ricettive, abitazioni collettive, attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, cinema e teatri, piccoli uffici e studi professionali, artigianato di servizio, artigianato produttivo compatibile, servizi sociali di quartiere, attrezzature per il verde, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali.)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso la modifica dell'uso in atto della singola unità immobiliare per più di 30 mq. o maggiore del 35% della superficie utile netta.

Le superficie minime per nuove attività commerciali, ed artigianali di servizio direzionale è demandata ai regolamenti d'igiene, edilizio ed altri regolamenti specifici, in mancanza di un regolamento viene fissata in mq. 30.

La destinazione attuale degli immobili è quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione e/o da atti pubblici e/o da documenti catastali.

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. “U.A.”(*orti, oliveti e vigneti non edificati di interesse ambientale e paesaggistico art.12*) è ammessa esclusivamente la destinazione d’uso agricola.

ARTICOLO 6

Categorie d’intervento

Le categorie d’intervento definite dal P.d.R. integrano quelle dell’articolo 31 della Legge N° 457/78, e quelle dell’art. 4 LR n°52/99. In particolare le categorie vengono suddivise in :

- opere che tendono alla conservazione dell’organismo edilizio , manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere che tendono alla trasformazione dell’organismo edilizio ristrutturazione edilizia d) addizioni volumetriche e) ristrutturazione urbanistica f).

Fermo restando le “**prescrizioni esecutive di dettaglio**” *di cui all’art.* le categorie d’intervento sono :

- d) Manutenzione ordinaria** (art. 4 LR 52/99)
- b) Manutenzione straordinaria** (art. 4 LR 52/99
- c) Restauro e risanamento conservativo** (art. 4 LR 52/99)

Sono comunque considerati interventi di restauro e risanamento conservativo le

seguenti opere:

4. 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 1/10 della superficie complessiva del tetto;
5. 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;
6. 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) Ristrutturazione edilizia (definite art. 4 LR 52/99)

Sono comunque considerati interventi di ristrutturazione edilizia le seguenti addizioni volumetriche:

4. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
5. la demolizione di volumi secondari facenti parte della stessa unità minima d'intervento e/o del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione con

diversa collocazione sul lotto di pertinenza, ristrutturazione di volumi a destinazione residenziale destinati ad altri usi;

6. le seguenti addizioni volumetriche:

3.A) costruzione di servizi igienici, cucine, vani scala e volumi tecnici, così come definiti dai regolamenti, in ampliamento alla volumetria esistente, per l'adeguamento delle condizioni funzionali-igienico-sanitarie, fino ad una superficie utile netta non superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare.

3.B) 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. 1,00. La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70 con un minimo di altezza in gronda interna di mt. 2.10. 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. I rapporti di illuminazione ed areazione dovranno corrispondere a minimi requisiti previsti dai regolamenti d'igiene ed edilizi fermo restando che le aperture sulla copertura, ai fini delle verifiche dei rapporti illuminotecnici e di areazione, verranno computate per un massimo del 30% della loro superficie utile finestrata. L'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, è consentita per una superficie massima non superiore ad 1/10 della superficie complessiva del tetto;

3 C) Sono gli interventi necessari per l'adeguamento degli immobili per le esigenze

dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di edificabilità.

e) 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:

3. l’ampliamento “una tantum” degli edifici a più piani, nella misura massima di mq 40 di superficie utile netta, **con un’altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;**
4. la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, senza aumento di superficie coperta fino ad una altezza massima in gronda pari a mt 6,50.

f) 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 interventi di totale demolizione e ricostruzione con una diversa articolazione del tessuto urbanistico–edilizio : la sistemazione di dettaglio degli spazi pubblici e di uso pubblico, l’organizzazione dei percorsi viari e pedonali, le aree a verde attrezzato, gli spazi di sosta e i parcheggi, l’articolazione spaziale e

tipologica dei nuovi edifici da realizzare. Tali aree sono finalizzate al miglioramento della qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione di attrezzature ed a risolvere la carenza di spazi pubblici.

Per le “aree omogenee” soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica, indica ti con la sigla RR, il P.d.R., sulla base delle indagini contenute nel quadro conoscitivo di lettura e della tavola metaprogettuale 5.1, definisce attraverso uno schema planivolumetrico in scala di rapporti 1:500 avente valore orientativo, l’articolazione ed i rapporti spaziali, le quantità e i parametri urbanistici, le indicazioni tipologiche, le destinazione d’uso , le aree e gli spazi pubblici urbanizzati da cedere al comune,

ARTICOLO 7

Edificato d’impianto storico e di interesse tipologico – S -

S1 – Edifici di rilevante valore storico architettonico.

Comprendono edifici di impianto storico e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo. Di origine prevalentemente rurale e di impianto storico . Questi caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio di Cafaggio.

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

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro e risanamento conservativo

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 senza aumento delle unità immobiliari.

S2 – Edifici di valore architettonico

Comprendono Edifici di impianto storico e di interesse tipologico che costituiscono la parte più consistente del tessuto edilizio tipico/tradizionale di Cafaggio. Di origine prevalentemente rurale, essi sono individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico contenuti nel Quadro Conoscitivo di lettura. Sono edifici che pur mantenendo un impronta a terra pressoché originale, sono stati trasformati negli elementi di facciate e nei materiali originali. Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ad esclusione delle addizioni volumetriche di cui al punto

3B

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 senza aumento delle unità immobiliari.

S3 – Edifici di pertinenza di valore architettonico

Comprendono Edifici pertinenti di impianto storico e di interesse tipologico da salvaguardare. Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**

ARTICOLO 8

Edificato di recente formazione o trasformato – T -

T1 –Edifici di scarso valore architettonico

Comprendono edifici di impianto recente o trasformati collocati in lotti pressoché saturi caratterizzati da una forte densità edilizia, limitati spazi aperti e da un tessuto edilizio disaggregato o disomogeneo. Rappresentano lo sviluppo recente del centro storico, di scarso pregio architettonico o di nessun interesse tipologico in quanto hanno subito trasformazioni sia a livello di impianto fisico a terra che formale sulle facciate. Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 con la formazione di nuove unità immobiliari con superficie utile netta, nel caso di unità residenziale non inferiore a 45 mq. per alloggio per nuclei familiari di due persone, 60 mq. per nuclei di tre persone, 70 mq. per nuclei di 4 persone.

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 di nessun valore architettonico

Comprendono edifici di impianto recente, di nessun interesse architettonico e tipologico, generalmente realizzati su lotti liberi o non completamente saturi. Rappresentano lo sviluppo più recente del centro storico di Cafaggio. Presentano con 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**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia**

Sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.5 con la formazione di nuove unità immobiliari con superficie utile netta, nel caso di unità residenziale non inferiore a 45 mq. per alloggio per nuclei familiari di due persone, 60 mq. per nuclei di tre persone, 70 mq. per nuclei di 4 persone.

U- SPAZI ED AREE APERTE INEDIFICATE

U1 – Spazi ed aree aperte di interesse antropico insediativo.

Sono aree e spazi di notevole interesse insediativo a livello antropico, attraverso le quali si riesce ancora a leggere l'impianto urbanistico originale.

Tali aree non possono essere frazionate, recintate, né impegnate dagli interventi di ampliamento previsti dall'art.6.

U2- Spazi ed aree aperte di interesse antropico di sviluppo.

Sono aree e spazi di interesse insediativo a livello antropico, attraverso le quali si riesce ancora a leggere lo sviluppo dell'impianto originale.

Tali aree non possono essere frazionate, recintate, , ne impegnate dagli interventi di ampliamento previsti dall'art.6 lettere e) ed f)

U3- Spazi aperti di intasamento.

Sono aree e spazi di nessun interesse insediativo a livello antropico.

USP - Spazi a parcheggio – piazze - verde attrezzato.

Sono aree pubbliche, di uso pubblico e/o di proprietà della pubblica amministrazione, esistenti e di progetto, collocate in territori particolarmente strategici all'interno del centro abitato di Cafaggio. 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 dell'intero insediamento.

Sono e devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione, svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero, comprese quelle sportive con piccole attrezzature (bocce, ping pong, ecc.). In queste aree, tenendo conto dei progetti di recupero e rinnovo urbano previsti per il centro abitato di

Cafaggio, possono anche trovare collocazione spazi per la sosta e il parcheggio.

UA- Spazi ed aree aperte (oliveti-vigneti) di interesse ambientale.

Comprendono aree, appezzamenti di terreno e spazi aperti costituiti da vigneti, oliveti, orti e ambienti prevalentemente destinati all'attività agricola. Di ampie e cospicue dimensioni sono perimetrati sulla base del rilievo urbanistico e delle indagini storico-cartografiche contenute nel "Quadro conoscitivo", costituiscono il "polmone verde di Pozzi" e rappresentano per questo un patrimonio culturale e una risorsa ambientale da tutelare e conservare.

In particolare, per le specifiche caratteristiche storico culturali di Pozzi sono considerati patrimonio della collettività gli alberi e le colture di Olivo, le recinzioni e gli arredi in pietra, i ciglioni e le altre sistemazioni agricole tradizionali, che devono essere per questo conservati e tutelati.

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 zone O 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. E' escluso l'utilizzo di murature in pietra e laterizio, manti di copertura ed infissi di qualsiasi tipo.

ARTICOLO 8

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 strategici del centro storico di Cafaggio (posizione baricentrica, ai bordi di una corte o di un complesso storico, in prossimità di percorsi e spazi pubblici) e costituiscono per questo anche un "serbatoio di aree" su cui prevedere interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standards urbanistici e a rinnovare il disegno complessivo, del tessuto urbano ed edilizio.

Nelle "aree di recupero e rinnovo urbano" sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica secondo quanto indicato all'articolo 6, comma f, delle presenti norme.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica, deve essere predisposto per l'intera superficie indicata dal perimetro delle rispettive RR e riportato sulle tavole grafiche. Ogni area costituisce unità minima di intervento. Il permesso edilizio è soggetto alla stipula di una convenzione fra proprietari e comune avente i contenuti stabiliti dai regolamenti comunali.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare le indicazioni previste nelle specifiche tavole di piano ovvero l'elaborato planovolumetrico : superfici fondiarie per l'edificazione, spazi pubblici, parcheggi, viabilità , percorsi pedonali, numero dei piani altezze tipologie costruttive ecc.

La superficie fondiaria prevista negli elaborati di piano può essere modificata nell'ordine del +/- 15% a seguito di rilievo puntuale, tuttavia, tale modifica, non costituisce variante allo strumento urbanistico. In tale caso vengono adeguati proporzionalmente i relativi parametri ed indici edilizi.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica, deve contenere idonei elaborati tecnici anche di dettaglio comprendenti le strutture costruttive verticali ed orizzontali le finiture esterne ed interni degli edifici, i materiali costruttivi gli impianti tecnologici e le sistemazione esterne ecc. la verifica dei parametri urbanistici edilizi e gli altri documenti che si rendessero necessario per meglio comprendere il progetto.

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, tigli, 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.

RR1 – Aree su via Cafaggio incrocio via Franchetti

Comprende un'area parzialmente edificata posta internamente a Via Franchetti angolo via Cafaggio confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione e con edifici storici . Nell'area RR1 i parametri da rispettare sono quelli indicati nella tav.5.1.

Tale area risulta nodale per la ricucitura del tessuto di Cafaggio, nonché permette di dare una centralità allo stesso borgo e risolvere problemi di accesso alla viabilità.

RR2 – Aree su via Cafaggio

Comprende un'area parzialmente edificata posta internamente a Via Cafaggio confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione e con edifici storici . Attualmente l'intera area è occupata da un edificio precario con ampia copertura metallica di forte impatto ambientale.

Nell'area RR2 i parametri da rispettare sono quelli indicati nella tav.5.1.

Tale area risulta nodale per la ricucitura del tessuto di Cafaggio, nonché permette di dare una centralità allo stesso borgo e risolvere problemi di Parcheggio.

RR3 – Aree su via Cafaggio

Comprende un'area parzialmente ineditata posta internamente a Via Cafaggio

confinante con aree edificate di impianto storico e di recente formazione e con edifici storici . in particolare questa area permette di mettere in comunicazione via Cafaggio con la previsione di piano (realizzazione circuito esterno)

Nell'area RR3 i parametri da rispettare sono quelli indicati nella tav.5.1.

Tale area risulta nodale per la ricucitura del tessuto di Cafaggio, nonché permette di dare una centralità allo stesso borgo e risolvere problemi di accesso alla viabilità, ai Parcheggi e verde pubblico decisamente assente in Cafaggio.

ARTICOLO 9

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI, LIMITE DI DISTANZA TRA FABBRICATI , DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' STRADE E SPAZI PUBBLICI.

Limiti di altezza degli edifici:

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia (3A, 3B, 3C) di addizioni volumetriche non assimilati alla ristrutturazione edilizia, è consentito

Limite di distanza tra fabbricati

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia definite all'art.6 punto 3A , trattandosi di operazioni finalizzate all'adeguamento igienico sanitario, è consentito derogare dalla distanza di mt 10, tra parete finestrate e pareti di edifici antistanti. E' comunque prescrittivo il rispetto delle norme a riguardo contenute nel codice civile. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia definite all'art.6 punto 3B , nel solo caso in cui il piano sottotetto risulti dimostrato già abitato e/o abitabile trattandosi di operazioni finalizzate all'adeguamento igienico sanitario, è consentito derogare dalla distanza di mt 10, tra parete finestrate e pareti di edifici antistanti. Per tutti gli altri interventi disciplinati dal presente piano attuativo non è consentito derogare dalla distanza di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Limiti distanza dai confini di proprietà strade e spazi pubblici

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia (3A, 3B, 3C) di addizioni volumetriche non assimilati alla ristrutturazione edilizia, è consentito in ordine alle distanze dai confini di proprietà operare con le norme contenute nel codice civile. Nel caso di costruzione sul confine non è ammessa l'apertura di vedute e luci sul fondo del vicino.

Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia (3A, 3B, 3C) di addizioni volumetriche non assimilati alla ristrutturazione edilizia, è consentito in ordine alle distanza da tenere da spazi pubblici, strade pubbliche e/o private ad uso pubblico, mantenere una distanza di mt. 5.00 è tuttavia consentito costruire nuovi volumi sugli allineamenti esistenti.

ARTICOLO 10
VIABILITA', PERCORSI PEDONALI E PARCHEGGI

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.

Negli interventi di manutenzione e riqualificazione della viabilità esistente deve essere prevista, dove possibile, la piantumazione su ambo i lati di alberi di olivo.

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. Nella realizzazione di nuovi parcheggi deve essere evitato l'abbattimento di olivi, gli eventuali stalli di sosta andranno quindi di norma collocati tra una pianta e l'altra.

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 11
*PRESCRIZIONI PER IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, DELLE
CORTI - AIE E SPAZI APERTI COMUNI DI INTERESSE PAESAGGISTICO*

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 Pozzi (ad esempio olivi, tigli, platani, ontani, pioppi, lecci, querce). Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale, individuate nella carta di riferimento territoriale in scala 1:1000 allegata al Quadro Conoscitivo, devono essere conservate e tutelate.

Nelle corti, aie e spazi aperti comuni di interesse storico tipologico, indicate con apposita simbologia grafica nelle tavole di P.d.R., non è ammessa la realizzazione di recinzioni, l'installazione di arredi fissi e strutture anche precarie, nonché forni e barbecue di cui al precedente comma. La realizzazione di pavimentazioni esterne e sistemazioni fisse, da realizzarsi con tipologie e tecnologie tradizionali, è ammessa esclusivamente con un progetto unitario per l'intera area perimetrata. In assenza di un progetto unitario è ammesso l'utilizzo e l'impiego di pavimentazione con terra stabilizzata o con ghiaia fine.

All'interno del centro storico di Pozzi non è in alcun caso ammessa la demolizione e la sostituzione di muri di recinzione in pietra.

ARTICOLO 12
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 di lettura”. Esso raccoglie le indagini storico-cartografiche, ambientali ed il rilievo urbanistico del centro abitato di

Cafaggio, compreso la schedatura degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza.

Le “prescrizioni esecutive di dettaglio”, elencate nelle schedature degli edifici di cui alle (tav.5.3) sono riferite agli edifici e agli spazi aperti individuati con la schedatura e risultano contrassegnati da un numero progressivo indicato in apposita cartografia (elaborato 5.2. Individuazione delle schede). 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 elencate nelle schedature alla voce “prescrizioni”.

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 previste dalle presenti norme si applicano in deroga alle distanze da confini previste dal Regolamento Edilizio, ferma restando la distanza da pareti finestrate prevista dalle vigenti norme in materia.

ARTICOLO 13 NORME FINALI E TRANSITORIE

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 - Ottobre 2000

Allegato A
**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 originali 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 fotografia 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, statue 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 è 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 aggetto 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.

damettere per PR

I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme, relativi ad ogni "comparto urbanistico", redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione del piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2.000 oppure parti di esso definite dall'Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

In tutti i casi in cui l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata, i soggetti che ne hanno titolo ai sensi di legge presentano istanza al Sindaco allegando i seguenti elaborati in triplice copia:

1. planimetria di zona in scala 1:2.000
2. estratto di P.R.G. in scala 1:2.000
3. estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- 5.** elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intero comparto d'intervento;
5. planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro di intervento, l'area circostante per un raggio di ml. 100, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area;
6. documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
7. rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche e triangolazioni riferite a capisaldi esistenti che non verranno modificati dall'intervento;
8. calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento da eseguire con la formula di Erone sulla base della planimetria di cui al precedente punto 7;
9. rilievo metrico delle unità edilizie esistenti (piante prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100) con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
10. relazione geognostica;
11. progetto planivolumetrico (cioè privo delle piante delle singole unità immobiliari) che illustri, con una relazione illustrativa, dato il previsto contenuto, predisposta sotto forma di normativa di attuazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso della S.U.L., per ciascun piano e complessiva, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, loro consistenza e caratteristiche;
12. illustrazione mediante plastico (o fotomontaggi prospettive o assonometrie di insieme) dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale;

13. relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
14. schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

TITOLO IV

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

coperta proseguendo la falda del tetto esistente.

lotti inferiori a 1.000 mq. e nella misura massima di 40 mq. di SUN per lotti superiori a 1.000 mq. di commercio al dettaglio o di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza, nei