



COMUNE DI PECCIOLI  
PROVINCIA DI PISA

**PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI**  
**VARIANTE PER INTEGRAZIONI AGLI ELABORATI DEL PIANO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

<b>Arch. Roberto Agostini</b> <b>ARCHING STUDIO - PISA</b>	<b>Responsabile del procedimento</b> <b>Arch. Antonio Cortese</b>
	<b>Garante della comunicazione:</b> <b>Geom. Simone Perfetti</b>

Deliberazione di adozione del 20.05.2016 n. 12  
Deliberazione di approvazione del 06.12.2016 n° 41

**Dicembre 2016**

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

## Indice

<b>TITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>2</b>
<i>Art. 1 - Finalità.....</i>	2
<i>Art. 2 – Ambito di applicazione .....</i>	2
<i>Art. 3 – Contenuti ed elaborati della disciplina .....</i>	2
<i>Art. 4 – La schedatura del patrimonio edilizio esistente .....</i>	2
<i>Art. 5 – Norme di raccordo agli elenchi di cui all’art.7 L.R. 59/80 .....</i>	6
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI.....</b>	<b>6</b>
<i>Art. 6 - Interventi a scala edilizia.....</i>	6
<b>CAPO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>6</b>
<i>Art. 7 - Manutenzione Ordinaria (A) .....</i>	6
<i>Art. 8 - Manutenzione Straordinaria (B).....</i>	7
<i>Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo (C) .....</i>	7
<i>Art. 10 - Ristrutturazione Edilizia (D).....</i>	8
<i>Art. 11 - Ristrutturazione Urbanistica (E).....</i>	9
<b>CAPO II – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO .....</b>	<b>9</b>
<i>Art.12 -Destinazioni d'uso incompatibili .....</i>	9
<i>Art.13 -Destinazioni d'uso ammissibili .....</i>	10
<b>CAPO III – RIFERIMENTI PER LA SALVAGUARDIA DELLE CARATTERISTICHE DELL’IMPIANTO .....</b>	<b>11</b>
<i>Art. 14 – Norme generali.....</i>	11
<i>Art. 15 – Riferimenti tecnici .....</i>	11
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI.....</b>	<b>19</b>
<i>Art. 16 – Spazi inedificati .....</i>	19
<i>Art. 17 – Percorsi carrabili, pedonali e sottopassi.....</i>	19
<i>Art. 18 – Recinzioni .....</i>	20
<i>Art. 19 – Segnaletica insegne antenne e parabole e simili .....</i>	20
<i>Art. 20 – Pavimentazioni piazze e rapporto con l’accessibilità .....</i>	20

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

## **Titolo I – Norme generali**

### **Art. 1 - Finalità**

La disciplina degli interventi nei centri storici del territorio comunale di Peccioli, redatta ai sensi dell'art. 73 della L.R. 1/2005 Tit V e relativo Regolamento di Attuazione è finalizzata, oltre che alla tutela dei valori storici-architettonici, documentali presenti, al recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, al superamento delle condizioni di degrado, ed alla riorganizzazione e valorizzazione urbana degli spazi pubblici e delle pubbliche vie.

### **Art. 2 – Ambito di applicazione**

La variante si attua all'interno dell'ambito del centro storico (zone A individuate ai sensi del D.M. 1444/68) delimitate nelle tavole n° 4,5,6, e 7 e definite nell'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n° 58 del 13/11/2001.

### **Art. 3 – Contenuti ed elaborati della disciplina**

La disciplina degli interventi nei centri storici si articola nei seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Allegato n° 1 alle Norme Tecniche d'Attuazione – schede degli edifici
- Allegato n° 2 alle Norme Tecniche d'Attuazione – abaco delle tipologie costruttive generali e di valore ambientale
- Allegato n° 3 alle Norme Tecniche d'Attuazione - Quadro sintetico degli interventi

Elaborati grafici:

QUADRO CONOSCITIVO INTEGRATIVO *contenuto all'interno della relazione generale*

- Carta dell'uso del suolo al 1830 Catasto Leopoldino
- Stratificazione storica dell'edificato scala 1:2000

ELABORATI DI PROGETTO

- Quadro di unione delle schede di Peccioli capoluogo *allegato alla relazione generale*
- Quadro di unione delle schede scala 1:2.000 delle frazioni *allegato alla relazione generale*
- Quadro degli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici e mappa di accessibilità urbana *contenuto in un apposito fascicolo*

ELABORATI DELL'INDAGINE GEOLOGICA DI SUPPORTO

- Carta geologica e geomorfologia
- Carta della pericolosità
- Carta della fattibilità
- Relazione tecnica

### **Art. 4 – La schedatura del patrimonio edilizio esistente**

1. Ogni unità tipologica (edificio o gruppi di edifici) che rientra all'interno delle perimetrazioni dei centri storici è oggetto di una specifica scheda. Tutte le schede sono state raccolte all'interno di un specifico allegato

numerato con il numero 1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 73 della L.R. 1/2005 le unità minime di intervento sono da riferire alla disciplina contenuta in ogni singola scheda, finalizzata alla attuazione di interventi unitari e contestuali.

2. Ogni scheda riporta i seguenti elementi di rilevamento e conoscitivi:

*generalità di ogni edificio*

frazione località, via/piazza numeri civici; sono riportati i dati anagrafici di ogni edificio, con i numeri civici attuali alla data di adozione della presente normativa

*tipo di proprietà*

la differenziazione è stata fatta tra la proprietà prevalente alla data di adozione della presente normativa distinguendo in pubblica, privata, ente o associazione, ente religioso;

*destinazione d'uso urbanistica*

la differenziazione è stata fatta rilevando la destinazione prevalente alla data di adozione della presente normativa, distinguendo in residenziale; mista residenziale rurale, quando il fabbricato mantiene caratteristiche di ruralità degli usi, specialmente là dove il tessuto insediativo storico mantiene ancora vitali le integrazioni con il contesto agricolo circostante negli usi in atto nelle pertinenze; fabbricato ad uso agricolo; artigianale/industriale; misto residenziale e commerciale, per quegli immobili in cui la maggior parte dei piani terra sono utilizzati a fini commerciali, e i piani soprastanti ad uso abitativo; misto residenziale e uffici, in quegli immobili in cui ci sia la compresenza di entrambe le destinazioni.

*condizioni di degrado*

Il rilevamento delle condizioni di degrado riguarda le varie categorie così come definite dall'art. 9 Reg. Att. Tit. V della L.R. 1/2005, e precisamente:

- degrado fisico ove le condizioni di staticità connesse all'usura del tempo, ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alle funzioni, la fatiscenza delle strutture e delle finiture, la carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici, limitino la piena funzionalità degli edifici, ed il loro effettivo valore d'uso; sono state rilevate, con analisi diretta sul posto, le condizioni di degrado relative ai: muri portanti, coperture, solai, scale, infissi, intonaci e/o paramenti murari, definendo per ognuno dei suddetti elementi una classe di degrado che va da nullo, medio, rilevante; l'individuazione della classe di degrado è il risultato di una analisi complessiva sull'intero edificio relativamente ad ogni singolo elemento.
- degrado igienico ove la mancanza di adeguati impianti igienico-sanitari, insufficiente aerazione e illuminazione diurna, la presenza di condizioni di umidità all'interno dei vani, limitino la piena funzionalità degli edifici, ed il loro effettivo valore d'uso; sono state rilevate, con analisi diretta sul posto, le condizioni di degrado relative ai: servizi igienici, impianti, umidità ascendente, definendo per ognuno dei suddetti elementi una classe di degrado che va da nullo, medio, rilevante; l'individuazione della classe di degrado è il risultato di una analisi complessiva sull'intero edificio relativamente ad ogni singolo elemento.
- degrado socio-economico in cui sussistano condizioni di abbandono totale o parziale, o vi siano condizioni di utilizzazione degli immobili incompatibili con la predominante funzione residenziale dei centri storici; il grado di utilizzazione come indicatore di degrado socio-economico è stato rilevato nelle

seguenti classi: abbandono completo dell'edificio , parziale abbandono, completo utilizzo, uso improprio degli edifici e/o annessi.

#### *riferimenti bibliografici*

Sono riportati all'interno della scheda i riferimenti a pubblicazioni, documentazioni in cui informazioni o elementi conoscitivi riguardano direttamente l'edificio in oggetto, o le caratteristiche costruttive e tipologiche; tali riferimenti sono funzionali alla definizione di un quadro di conoscenze entro cui indirizzare eventuali interventi di conservazione e recupero.

3. nella seconda parte della scheda sono riportati i seguenti dati di rilevamento tipologico, fondamentali per fornire un quadro di riferimento entro cui definire le tipologie d'intervento ammissibili:

#### *epoca di costruzione*

Il riferimento temporale assunto con certezza è il catasto d'impianto di cui il quadro conoscitivo fornisce una ricostruzione con le destinazioni d'uso all'epoca; gli edifici sono quindi classificati come precedenti all'impianto Leopoldino, se non risultanti sulle planimetrie catastali al 1830, presente all'impianto Leopoldino se risultante sul catastale dell'epoca, successivo all'impianto se non riportato sul catastale datato 1940, ed edificio recente se non risultante su tale planimetria catastale; inoltre sono segnalati ampliamenti recenti sia in base al confronto dei catastali che sulla base di rilievi diretti; il confronto tra i vari catasti è sintetizzato nell'apposita elaborato grafico della stratificazione storica contenuto nella Relazione Generale.

#### *tipologia dei fabbricati*

Per ogni edificio è definita la tipologia in rapporto ad un processo tipologico generalizzato su cui si sono evoluti la gran parte dei tessuti insediativi storici; si individua quindi lo stadio evolutivo del processo tipologico distinguendo tra casa a schiera, casa a schiera plurifamiliarizzata, casa in linea o palazzo; tipologie che si collocano marginalmente ai tessuti urbani storici se si tratta di ville fattoria, o di più recenti ville unifamiliari; tipologie di recente evoluzione come edifici pluripiano e/o plurifamiliari; sono inoltre individuati in casi in cui si tratta di edifici specialistici.

#### *tipologia delle pertinenze e degli annessi*

Il rilevamento delle caratteristiche tipologiche delle pertinenze permettono di classificare se oltre all'edificio sono presenti spazi all'aperto, distinguendoli in giardini per la presenza di sistemazioni a verde, in corti o resede se semplicemente spazi di pertinenza all'aperto o in orti se in presenza di coltivazioni orticole; all'interno della pertinenza gli annessi sono distinti in rapporto all'uso, ricovero di animali o ricovero di attrezzi e mezzi, limonaie e serre stabili; inoltre sono riportate le strutture accessorie delle pertinenze come pozzi, lavatoi, forni e cisterne; la presenza di recinzione che chiudono gli spazi all'aperto; la scheda individua l'eventuale permanenza degli annessi e delle strutture accessorie rispetto al catasto Leopoldino, verificandone la presenza sulle apposite carte storiche contenute nella Relazione Generale.

#### *caratteri dell'impianto architettonico*

La scheda individua le seguenti caratteristiche architettoniche di pregio ambientale degli edifici: la scala esterna con tipologia a profferlo, quindi quelle scale che risultano coperte da una tettoia retta da pilastri in muratura, molto spesso coincidente con il prolungamento della falda del tetto; oppure scale esterne normali con parapetto su strada; la necessità di scale esterne nasce, soprattutto in immobili generalmente con tipologia a schiera, o in fabbricati rurali isolati, quando i piani terra sono utilizzati a fini non residenziali e i piani alti dell'edificio come

abitazione. La disciplina di questa tipologia edilizia ha notevole importanza, perchè si inserisce, seppur privati, nel contesto di pubblica fruizione del centro storico, per cui, spesso con piccoli resedi di proprietà, devono concorrere alla valorizzazione degli spazi pubblici e delle pubbliche vie.

La presenza di scala interna caratteristica di tipologie di rifusione e di palazzi nati su progetto unitario.

La presenza di apparati decorativi, di facciata come cornici, portali, fregi, modanature, festoni, realizzati con tecniche pittoriche, o con stucchi, oppure elementi isolati come stemmi iscrizioni su pietra coevi con gli immobili oppure di recupero.

I caratteri architettonici di interesse storico riguardano soprattutto le componenti dell'organismo edilizio che rivestono interesse storico documentale per particolari tecniche o tipologie costruttive la cui leggibilità è da conservare e mantenere.

#### *referimento agli abachi*

Attraverso il rilevamento diretto sono stati redatti tre abachi di riferimento per quanto riguarda la tipologia di gronda, la tipologia del paramento murario, e del manto di copertura; in ogni scheda un lettera individua in riferimento agli abachi suddetti la tipologia della gronda, del paramento murario, del manto di copertura. Negli abachi sono catalogate le tipologie più diffuse; si riportano separatamente le varianti del tipo suddivise per singola frazione.

Gli abachi costituiscono l'allegato n° 2 alle N.T.A.. Sono rilevate le tipologie base con relativa descrizione delle modalità costruttive, ed oltre a queste un repertorio fotografico delle varianti al tipo più comuni.

Oltre all'abaco delle tipologie di gronda, del paramento murario, del manto di copertura, sono repertoriati con schede fotografiche volumi a zaino canne fumarie e comignoli che divengono di indirizzo per eventuali casi di incongruità da sottoporre ad intervento di contestualizzazione.

#### *elementi descrittivi*

Per ogni edificio la scheda contiene una descrizione relativa al processo tipologico di riferimento, il suo grado di evoluzione, le varie fasi di formazine del fabbricato, ed una descrizione degli eventuali caratteri di pregio dell'edificio da sottoporre ai vari gradi di conservazione o viceversa la descrizione di eventuali elementi di incongruità da sottoporre ad interventi di sostituzione o contestualizzazione.

#### *prescrizioni*

Sono individuate complessivamente per ogni singolo edificio o differenziate per ogni sua parte, le categorie d'intervento ammissibili in riferimento a quanto disciplinato al successivo Titolo II delle presenti norme.

Oltre alle categorie generali d'intervento si disciplinano, in rapporto agli elementi riportati nella parte descrittiva della scheda, i caratteri degli edifici da sottoporre ad interventi di conservazione valorizzazione e mantenimento, e quelli da sottoporre ad interventi di sostituzione e ripristino o di contestualizzazione.

#### *rapporti dell'edificato con il contesto agricolo*

Il rilevamento si spinge nell'analisi del rapporto che alcuni edifici mantengono ambiti interstiziali dei centri storici ancora rurali, o con il contesto agricolo circostante che spesso si trova a diretto contatto con il tessuto insediativo storico. Considerata la matrice rurale di gran parte dei centri storici del territorio di Peccioli, si ritiene di considerare le eventuali caratteristiche rurali e i modelli d'uso, che permangono rispetto all'impianto, come valori comuni di riferimento per la valorizzazione dei centri e delle relative identità.

In questo senso sono da considerare caratteri da valorizzare attraverso conservazione e/o recupero:

- il permanere di integrazione con il contesto agricolo, laddove ad esempio le pertinenze degli edifici a diretto contatto con il paesaggio rurale, non hanno subito processi di sostituzione dei modelli d'uso, con relativo inserimento di elementi estranei alla cultura rurale;
- la permanenza di aie, alberature tipiche, emergenze vegetazionali
- il permanere della struttura fondiaria, dove non ci sono state modifiche degli assetti proprietari (frazionamenti e superfetazioni) rispetto all'impianto, documentato nelle apposite tavole del catasto leopoldino

#### **Art. 5 – Norme di raccordo agli elenchi di cui all'art.7 L.R. 59/80**

Le schede relative agli elenchi di cui all'art. 7 L.R. 59/80 approvati dalla Giunta Regionale Toscana con Deliberazione n° 12750 del 22/11/82, si intendono sostituite ed integrate dalle schede di cui all'Allegato n° 1 alle Norme Tecniche di Attuazione; I nuovi elenchi sono contenuti nell'apposito Allegato n° 3 alle N.T.A..

Tutti gli elementi conoscitivi contenuti nelle vecchie schede sono stati recepiti ed integrati all'interno delle nuove relative ad ogni singolo edificio; la documentazione fotografica e le note analitiche contenute nelle vecchie schede relativa all'epoca di redazione degli elenchi rimangono come quadro conoscitivo documentale dello stato di fatto.

### **Titolo II – Disciplina degli interventi ammessi**

#### **Art. 6 - Interventi a scala edilizia**

Per ogni edificio che rientra all'interno della delimitazione dei centri storici, di cui agli specifici elaborati del Regolamento Urbanistico, è stata predisposta una scheda specifica in cui sono individuate le categorie d'intervento ammissibile sugli immobili e loro pertinenze. Tali categorie d'intervento sono successivamente definite ai sensi degli art. 78 e 79 della L.R. 1/2005 con le necessarie articolazioni.

Per tutte le unità immobiliari, che hanno destinazione d'uso in contrasto con quanto previsto dalla presente disciplina, fino all'attuazione delle previsioni del presente strumento urbanistico, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e adeguamento alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso previsti dalle presenti norme ai successivi articoli anche in assenza degli interventi edilizi di seguito elencati e comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle singole schede riguardo la salvaguardia dei caratteri architettonici.

### **Capo I – Definizione degli interventi**

#### **Art. 7 - Manutenzione Ordinaria (A)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare (compresa installazione di antenne e

parabole di uso domestico) o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici

#### **Art. 8 - Manutenzione Straordinaria (B)**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne e installazione;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

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

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione.
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.

#### **Art. 9 - Restauro e risanamento conservativo (C)**

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si suddividono in

- C1) restauro scientifico
- C2) risanamento igienico tipologico



## Art. 10 - Ristrutturazione Edilizia (D)

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono così classificati:

- Risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici (Da)

Sono gli interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Sono compresi gli interventi di recupero dei sottotetti previsti al successivo art. 15 paragrafo 'coperture'.

- Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario (Db)

Sono gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario per :

- costituzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (Db.1);
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari (Db.2);

-Db.1 - Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.

L'intervento è ammesso qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare i servizi igienici all'interno e sempreché non vi siano servizi esistenti adeguati nella misura di 2 per unità immobiliare. L'inserimento dei servizi dovrà essere tale da non produrre alterazioni o forme di degrado tipologico e/o ambientale.

L'incremento volumetrico dovrà avere superficie massima pari a 6 mq. Contestualmente si possono realizzare disimpegni di collegamento ai vani esistenti, nonché una superficie massima pari a 4 mq per eventuali vani accessori.

I nuovi servizi igienici dovranno essere preferibilmente ubicati nelle cellule retrostanti rispettando i caratteri del tipo edilizio nel quale si collocano. Non sono ammessi volumi in ampliamento per gli edifici unitari conclusi, se non nei casi previsti dalle presenti N.T.A..Contestualmente all'intervento dovranno essere demoliti eventuali volumi esterni o superfetazioni estranei al tipo edilizio precedentemente usati quali servizi igienici, in modo da conseguire il miglioramento tipologico e la riqualificazione dell'area di pertinenza.

- Db.2 - Rialzamento dell'ultimo piano

E' ammessa la sopraelevazione dell'ultimo piano qualora abbia altezza media minore di m 2,70 ed alla condizione che non vengano create nuove unità immobiliari.

Il rialzamento della copertura viene consentito nella misura massima di cm. 100 da misurarsi in gronda. Tra il piano di calpestio e l'altezza sottogronda potrà essere consentito il raggiungimento di una altezza massima di ml. 2.30 purché l'altezza media non sia inferiore a ml. 2.70 nei locali abitabili o 2,40 nei locali accessori. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio in oggetto e degli edifici ad esso contigui.

Il progetto di sopraelevazione dovrà comunque valutare opportuni rapporti dimensionali con gli allineamenti dell'edilizia circostante.

- Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente (Dc)

Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

Sono ammessi, nei prospetti privi di unitarietà compositiva, interventi volti al miglioramento tipologico e formale mediante la modifica delle aperture secondo criteri di coerenza al tipo edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti.

- Ristrutturazione edilizia (D1)

Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo con fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve esclusivamente le innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- Ristrutturazione edilizia (D2)

Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e secondo le prescrizioni delle specifiche schede di cui all'allegato n° 2.

- Ristrutturazione edilizia (D3)

Ampliamento dell'edificato esistente con vincolo tipologico e di destinazione attraverso incremento in profondità e/o crescita in altezza. La realizzazione di tale intervento dovrà essere coerente alla tipologia sia nell'aspetto formale che nei materiali utilizzati e comunque nel rispetto del contenuto del successivo capo IV°.

#### **Art. 11 - Ristrutturazione Urbanistica (E)**

1. 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 modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere introdotte destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale purché riconosciute compatibili dallo strumento urbanistico.
2. Per tali interventi l'ammissibilità è definita in rapporto alle specifiche condizioni del contesto con prescrizioni puntuali contenute all'interno delle specifiche schede con relativi schemi grafici che sottolineano i necessari parametri dimensionali.

#### **Capo II – Disciplina delle destinazioni d'uso**

##### **Art.12 -Destinazioni d'uso incompatibili**

In attesa dell'adozione di programmi e misure specifici, in rapporto alla particolare rilevanza dei tessuti storici ed agli obiettivi di conservazione e valorizzazione sono individuate come incompatibili quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive a causa di inquinamento, tali da contrastare con la prevalente funzione residenziale dei centri storici. In particolare:

- - depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- - rimesse di automezzi di portata superiore ai 10 q.li;
- - impianti industriali di qualsiasi genere;
- - laboratori artigianali con macchinari e/o attività inquinanti;
- esercizi commerciali di media struttura di vendita;
- esercizi per la vendita di materiali edili e beni collegati all'edilizia;
- esercizi per la vendita di autoveicoli e relativi accessori e ricambi;

- esercizi di vendita di beni per le imprese industriali e commerciali (materie prime e semilavorati, macchinari, materiali e componenti per la meccanica, combustibili solidi e liquidi, prodotti chimici e oli lubrificanti, ecc.)
- le attività di tipo commerciale-artigianale di servizio, artigianale di produzione, incompatibili con le tipologie edilizie con il piano del commercio ed i regolamenti vigenti, in quanto insalubri.

Per le attività insalubri si intendono tutte quelle ritenute tali ai sensi della normativa vigente in materia. Per le attività esistenti ed autorizzate comprese nelle categorie sopra elencate è consentita la prosecuzione dell'attività fino al subentro o alla cessazione della stessa.

### **Art.13 -Destinazioni d'uso ammissibili**

Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 12 le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili e delle rispettive aree di pertinenza si distinguono in:

- 1) residenziale;
- 2) non residenziale ma strettamente connesso con le residenze (negozi di prima necessità – studi professionali);
- 3) produttivo:artigianato di servizio anche per produzione e commercializzazione di prodotti legati all'innovazione tecnologica comprese le attività di incubatore di impresa;
- 4) turistico – ricettivo
- 5) commerciale di vicinato (escluse le attività di cui all'articolo precedente);
- 6) direzionale
- 7) di interesse generale;

Per ogni unità immobiliare i relativi permessi di costruire indicano la destinazione d'uso sulla base delle previsioni di cui ai commi precedenti; per le unità immobiliari esistenti occorre riferirsi alla destinazione in atto al momento dell'entrata in vigore della presente normativa.

Allo scopo di favorire in generale la rivitalizzazione di un ruolo commerciale dei centri storici del territorio comunale, ed in particolare per Peccioli capoluogo anche al fine della connessione di importanti interventi di riqualificazione urbanistica di iniziativa sia pubblica che privata è consentito (anche in riferimento all'art. 99 della LRT 65/2014) in tutti i centri storici il cambio di destinazione d'uso in residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio. Per le utilizzazioni commerciali, direzionale, artigianali di servizio, è ammessa l'altezza media dei vani esistenti di 2.40 ml. (o comunque secondo quanto previsto dal REU). Ai fini dell'applicazione del Regolamento di Attuazione del Codice del Commercio DPGR 15/R del 2009 della Regione Toscana art. 28, sono da considerarsi idonei ai fini della sosta di relazione e stanziale i parcheggi esistenti al contorno del centro storico.

## **Capo III – Riferimenti per la salvaguardia delle caratteristiche dell'impianto**

### **Art. 14 – Norme generali**

Nessun intervento (salvo quelli di manutenzione ordinaria, e quelli di manutenzione straordinaria, destinati alla mera salvaguardia del bene) potrà essere assentito, se contestualmente non venga previsto nell'area di pertinenza, il restauro degli elementi notevoli dell'arredo urbano, e se non venga prevista nell'area di pertinenza, la demolizione o contestualizzazione di quegli annessi impropri, o comunque che risultino tali per essere in contrasto con i caratteri tipologici dell'insieme urbano oggetto di intervento.

Quindi per interventi (unitari su tutto l'edificio) di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia il titolo abilitativo è subordinato alla sistemazione ed al ripristino dell'area di pertinenza. La sistemazione esterna, così come quella dell'edificio si intende volta al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie -inedificata che ad esso direttamente compete. In particolare saranno da recuperare:

- la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le essenze originarie;
- la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora permangano ancora quelli originari, oppure si provvederà al ripristino degli stessi con materiali tecniche tradizionali;
- gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio come fontane, pozzi, panchine, limonaie, ecc.

Al fine della salvaguardia dei caratteri di unitarietà degli spazi aperti di pertinenza, non è ammesso l'inserimento di recinzioni che siano incongrue.

Le aree libere, ivi comprese quelle risultanti dalla demolizione, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde, con piantumazione di essenze tipiche del luogo e con la possibilità di prevedere percorsi pavimentati.

#### **Art. 15 – Riferimenti tecnici**

Ogni intervento dovrà essere rivolto al recupero del tipo edilizio e delle caratteristiche architettoniche dell'oggetto; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso l'uso appropriato delle tecniche costruttive e dei materiali.

In particolare il rispetto di caratteri di unitarietà dell'involucro edilizio condizionano gli interventi a scala edilizia, qualora questi siano da riferire a progetti di recupero dell'edificio nella sua interezza.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia le nuove realizzazioni dovranno essere improntate alla massima semplicità tendendo ad esaltare il valore estetico e formale delle preesistenze anche con l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo.

#### *coperture*

Gli interventi di restauro e consolidamento delle coperture dovranno essere realizzati senza alterazione dell'esistente rispettando la forma, i materiali sia del sistema strutturale che del manto. Qualora le coperture presentino il carattere non aderente al tipo e/o al tessuto edilizio, risultante da specifico riferimento nella scheda all'abaco di cui all'allegato n° 2 alle N.T.A., per forma, per inclinazione, per uso dei materiali, etc. sono prescritti interventi di ripristino tipologico.

Per gli edifici sottoposti a categorie di intervento A-B-C-D/a ogni intervento sulla copertura dovrà tendere alla conservazione dei caratteri esistenti di pregio ambientale, rilevati nell'apposita scheda in riferimento ai suddetti

abachi; la sostituzione degli elementi originari degradati non più recuperabili dovrà avvenire con strutture e materiali della stessa tipologia e possibilmente con materiali di recupero.

L'introduzione di materiali diversi dovrà essere giustificata da un approfondimento tecnico-progettuale concordato con l'Amministrazione Comunale. Nei prospetti frontali e laterali non sono ammesse modifiche allo spessore in vista delle coperture (relativo a materiali isolanti ed impermeabilizzanti), se non esclusivamente finalizzate al miglioramento energetico.

Qualsiasi intervento di rialzamento dovrà essere realizzato in modo unitario e non per parti, strettamente riferito alla possibilità di crescita dell'unità edilizia. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni introdotte per le zone a rischio sismico, rendendo la copertura non spingente, verificando la resistenza alle azioni orizzontali oltre ad una adeguata connessione tra gli elementi costituenti l'orditura.

Qualora l'esistente presenti elementi particolari di sottogronda essi potranno essere smontati avendo cura di ricollocarli secondo la forma precedente; le parti mancanti dovranno essere integrate con elementi di recupero.

Al fine di consentire facilità di accesso alla copertura è ammessa la realizzazione di abbaini con tipologie e modalità costruttive desumibili da esempi congrui presenti nei centri storici.

Sono inoltre ammissibili *tagli* nel manto di copertura finalizzati a creare spazi per alloggiare e contenere sistemi impiantistici e/o creare terrazze di pertinenza di locali sottotetto una per unità immobiliare e comunque relativa ad un unico vano dell'abitazione. I parapetti dovranno essere contenuti completamente al di sotto delle falde di copertura; l'accesso allo spazio aperto dovrà essere garantito da aperture adeguate al passaggio di persone. L'ammissibilità degli interventi dovrà essere valutata caso per caso sulla base della coerenza dei progetti rispetto ai caratteri di copertura, al pregio architettonico dell'edificio ed agli effetti del suo inserimento nella percezione complessiva del fronte edificato specie se in posizione ad elevata panoramicità.

Con la finalità di favorire l'uso delle coperture per la fruizione del paesaggio e la creazione di spazi verdi anche per piccole produzioni per autoconsumo, è ammissibile l'inserimento di strutture in legno, ancorate in modo puntuale, soprastanti al manto di copertura esistente, facilmente amovibili ed eventualmente coperte con pergolati.

La possibilità di usare sistemi ombreggianti con pergolati si intende estesa anche alle terrazze esistenti o realizzabili con tagli della copertura.

Tali interventi non generano incrementi di superficie utile lorda.

#### *gronde*

Le gronde risultanti da specifico riferimento nella scheda all'abaco di cui all'allegato n° 2 alle N.T.A., dovranno essere conservate, ripristinate e/o contestualizzate secondo le prescrizioni risultanti dalla tipologia di appartenenza. Preliminarmente a qualsiasi lavoro di ripristino o di modifica alle gronde dovrà essere presentata oltre ai grafici di rilevamento, una documentazione fotografica dei particolari di gronda e nel caso di cornicioni o di gronde in elementi di laterizio aggettanti, dovrà essere realizzata apposito elaborato grafico di riferimento.

L'aggetto di copertura dovrà essere conforme al tipo edilizio, e nel caso di rilevamento di tipologie congrue risultanti dalla scheda, l'aggetto non dovrà essere modificato.

Nel caso sui diversi prospetti dell'edificio siano presenti tipologie di gronda differenziate di cui alcune incongrue, se ne prescrive la contestualizzazione con inserimento di tipologie prevalenti nel contesto e congrue

rispetto alla tipologia di edificio. Nel caso la differenziazione corrisponda a fasi evolutive dell'edificio significative si prescrive il mantenimento delle diversità purché le tipologie siano tra quelle congrue all'interno dell'abaco.

#### *intonaci*

Tutti gli intonaci di facciata devono essere in buone condizioni e congruamente tinteggiati.

Nel caso di intonaci originari realizzati con tecniche tradizionali e materiali di pregio, che non siano in stato di diffuso degrado ed ancora resistenti, si dovrà preferibilmente procedere al mantenimento e relativo restauro con stuccatura delle lacune e ripresa delle colorazioni.

Il ripristino o il rifacimento integrale degli intonaci dovrà essere realizzato mediante tecniche e materiali tradizionali; in presenza di decorazioni pittoriche o particolari elementi decorativi come marcapiani, marcadavanzali, cornici, portali in pietra, zoccolature, ecc. si dovrà provvedere al loro restauro ponendoli in evidenza; solo qualora l'apparato decorativo non possa essere più ripristinato con interventi di restauro pittorico si potrà procedere previa opportuno rilievo dello stato attuale alla sostituzione degli intonaci mantenendo il colore predominante delle originarie facciate. Ai fini di evitare forme di degrado dell'aspetto esterno viene fatto divieto di introdurre intonaci plastici, granulati, a cemento, o similari.

Preliminarmente ad interventi di rifacimento degli intonaci di facciata dovranno essere analizzate le tessiture murarie per valutare la necessità eventuale di mantenere a vista porzioni o elementi di valore storico documentale.

I paramenti esterni in vista, mattoni faccia-vista, pietre, ecc. di rilevanza storico documentale, già a vista o che emergessero da interventi di spicconatura degli intonaci, dovranno essere conservati. Si dovrà procedere allo loro pulitura ad esclusione del metodo della sabbiatura e alla loro stuccatura, dove necessario con malte tradizionali di opportuna colorazione, escludendo per essi ogni forma d'intonaco.

Preliminare al rifacimento degli intonaci interni deve essere accertata e dimostrata la non esistenza di coloriture originali di pregio sottostanti; dovranno essere realizzati saggi in corrispondenza di sovrapporta, sottofinestra, imposta e chiave delle volte ed opportunamente fotografati; tale documentazione dovrà essere presentata al fine delle procedure autorizzative.

#### *tinteggiature*

Le coloriture saranno realizzate in riferimento all'ambiente e ai colori tradizionali dell'abitato. Il colore delle facciate dovrà essere autorizzato su campionatura da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; la scelta del colore sarà effettuata sulla base di riferimenti cromatici persistenti nell'edificio o nel tessuto edilizio; a tal fine dovranno essere condotti opportuni saggi nelle zone sottogronde finalizzati all'individuazione di coloriture originarie, che dovranno essere recuperati; in caso contrario in funzione della percezione di aspetti tonali, si dovrà ricorrere preferibilmente a colori caldi riconducibili alle "terre" o ad altri consolidati nel tessuto edilizio dei centri storici.

Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio superando limiti o frazionamenti di proprietà.

### *elementi decorativi e di finitura*

Gli elementi decorativi sia esterni che interni caratterizzanti gli edifici, dovranno essere salvaguardati e valorizzati. Sono in particolare da salvaguardare e valorizzare tutti gli antichi elementi architettonici, e decorativi, religiosi, devozionali, araldici, come stemmi, edicole, immaginette, tabernacoli, o altro arredo di tipo religioso, elementi decorativi in pietra o laterizio scolpiti, elementi decorativi affrescati, ecc.. Nel caso di interventi a partire dalla manutenzione straordinaria sull'edificio gli elementi suddetti dovranno essere assoggettati ad interventi di restauro previa presentazione di specifica documentazione. Qualora essi presentino fenomeni di degrado per deterioramento (sfaldamento, polverizzazione, ecc.) dovranno essere restaurati adottando tecniche specifiche di consolidamento. A qualsiasi concessione o attestazione di conformità, dovrà essere allegato il rilievo di dettaglio degli elementi decorativi, oltre ad una specifica documentazione fotografica. Nei centri storici, gli elementi di finitura quali stipiti, davanzali, ecc. dovranno essere in conformità con il tipo edilizio.

Degli elementi di finitura, ringhiere, inferriate, cancelli, lampioni, campanelli cassette per la posta, ecc. dovranno essere mantenuti quelli originari segnalati all'interno delle singole schede di cui all'allegato n° 2; gli eventuali nuovi saranno tali da non produrre degrado formale all'ambiente e comunque ispirati alla massima semplicità.

### *consolidamento*

Preliminarmente ad ogni intervento sull'esistente si dovrà studiare il comportamento statico e lo "stato strutturale" dell'edificio verificando lo stato di consistenza delle fondazioni, il tipo di muratura, gli eventuali dissesti, intervenendo successivamente con riparazioni e Risanamenti. Qualora tali risanamenti dovessero prevedere demolizioni e ricostruzioni esse dovranno essere accertate mediante un preliminare sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le opere di demolizione e ricostruzione, oltre che specificate dai rilievi dovranno essere documentate da fotografie. Gli interventi di consolidamento e di deumidificazione potranno essere eseguiti secondo le tecniche più opportune rispettando comunque i materiali esistenti che nel caso di strutture in vista non dovranno essere deteriorate e/o nascoste.

### *scale*

Le scale interne di distribuzione primaria o esterne primarie dovranno risultare aderenti al tipo edilizio e non dovranno essere alterate nell'aspetto formale e di finitura. Le scale esterne con tipologia a profferlo non possono essere chiuse con infissi e devono mantenere le caratteristiche tipologiche originarie; nel caso siano state oggetto di interventi di superfetazione, queste dovranno essere ripristinate secondo i caratteri tipologici e di finitura originari se ancora individuabili.

Per gli edifici notificati e/o parificati l'intervento al sistema di collegamento verticale non potrà comportare alcuna alterazione delle caratteristiche originarie.

Per gli edifici sottoposti a categoria A-B-C-D/a si dovrà rispettare l'uso dei materiali tradizionali e le finiture (scalini, corrimani, ecc.) non potranno essere sostituite con materiali non appropriati al tipo edilizio e/o al tessuto.

E' prescritta e dovrà essere opportunamente documentata la sostituzione degli elementi impropri al carattere dell'edificio, con altri più idonei.

Per qualsiasi tipo di intervento in cui si renda necessario l'inserimento di scale secondarie interne quali elementi congiunti all'arredo interno e/o esterno: tale intervento non dovrà compromettere la lettura unitaria del tipo edilizio.

Qualora si dovesse intervenire mediante ristrutturazione e/o rifacimento del vano scala questo dovrà essere posizionato rispettando i caratteri tipologici dell'edificio, l'esecuzione dovrà essere conforme alle prescrizioni antisismiche.

### *balconi*

I balconi esistenti di interesse ambientale sono da conservare e mantenere; si definiscono di interesse quelli che sono parte di un apparato decorativo di facciata coerente con il tipo edilizio e con il contesto. Nella maggioranza dei casi i balconi sui fronti strada principali fanno parte di assetti di facciata, anche successivi all'epoca di formazione dell'edificio a seguito di interventi complessivi di accorpamento e rifusione; in generale sono intervento ottocenteschi e primo novecenteschi.

I balconi in oggetto originari venivano realizzati generalmente per servire i bagni a zaino; erano adottate tecniche tradizionali semplici, con uso di mensole in pietra, in elementi di laterizio aggettanti, in mensole di ferro battuto; le pavimentazioni erano quasi sempre costituite in lastre di pietra, nel caso di solai a volterrane e solai in travicelli e mezzane con pavimenti di cotto; le ringhiere erano costituite da semplici elementi lineari verticali con corrimano piatto ed ancorati per punti ai solai. In ogni caso sia i balconi che le ringhiere erano ispirate alla massima semplicità.

Nei casi di contestualizzazione dei prospetti e dei balconi incongrui sono da riproporre le regole di intervento suesposte. Gli aggetti devono essere contenuti al massimo in rapporto ai casi di pregio di riferimento presenti al contorno; non sono comunque ammessi aggetti superiori a 1,3 ml..

Nel caso di situazioni complesse di degrado delle facciate da contestualizzare per la presenza di volumi incongrui che si configurano come superfetazione, indipendentemente dalle categorie di intervento indicate nelle singole schede norma, è possibile la loro demolizione con recupero della SUL incrementata fino a ~~15~~ 20 mq; è altresì applicabile il trasferimento a distanza attraverso criteri di perequazione urbanistica così come definiti nella specifica scheda di cui all'Allegato 2. In ogni caso gli interventi sono condizionati a quei casi in cui l'ampliamento si configuri come completamento per crescita tipologica di porzioni o corpi di fabbrica secondari, con vincolo tipologico e di materiali, mantenendo le medesime caratteristiche di quelli originari in rapporto al pregio e al valore storico dell'edificio.

In alternativa al fine di migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi dal punto di vista dell'efficienza energetica o per migliorare le condizioni di affaccio verso valle è ammissibile la contestualizzazione delle verande esistenti incongrue sostituendole con serre solari; allo stesso modo è possibile la chiusura di balconi da contestualizzare in quanto oggi generatori di degrado formale del prospetto realizzando con piccoli ampliamenti volumetrici serre solari anche inglobando piccoli volumi a zaino esistenti con le caratteristiche di cui all'abaco allegato 2 alle NTA. Il progetto dovrà tener conto dei caratteri del prospetto (allineamenti e gerarchie) estesi all'intera facciata tenendo conto dei caratteri cumulativi con altri possibili interventi che se attuati in tempi



successivi dovranno conformarsi ai criteri, materiali, soluzioni costruttive definiti relativi al primo atto abilitativo presentato.

Tali interventi non sono consentiti sulle facciate principali che si attestino direttamente sulle vie e spazi pubblici, e dovranno essere attuati secondo le indicazioni normative e cartografiche di cui alla specifica scheda dell'Allegato 2.

I materiali e le caratteristiche costruttive per tali interventi sono quelle indicate successivamente per la realizzazione di serre solari bioclimatiche.

#### *archi - volte – solai*

Ogni elemento architettonico caratterizzante l'edificio dovrà essere conservato e valorizzato. Gli archi, le volte dovranno essere recuperate e restaurate. Ugualmente i solai in legno dovranno essere conservati ed eventualmente ripristinati. In presenza di soffitti a cassettone, decorati ecc. si dovrà porre attenzione e cura nel consolidamento al fine di salvaguardare gli elementi decorativi originali.

Nei casi in cui le norme specifiche di scheda permettano interventi sulle strutture orizzontali, qualora si intervenga su edifici ormai alterati ma di matrice tipologica di valore, si dovrà aver cura del mantenimento di eventuali solai originari e quelli di nuova realizzazione dovranno preferibilmente essere realizzati con tipologie tradizionali.

Fermo restando gli obiettivi di salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio, nel caso di interventi unitari estesi all'intera unità tipologica o in caso di fusione di più unità immobiliari anche in verticale, ad integrazione delle categorie di intervento previste in ogni singola scheda, sono possibili interventi finalizzati ad una diversa articolazione degli orizzontamenti in funzione di specifiche esigenze di carattere distributivo e spaziale. Negli interventi sarà possibile l'uso di materiali come l'acciaio ed il vetro.

#### *infissi*

Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati o ripristinati se con tipologia congrua al tipo edilizio. Qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere eseguiti in modo da non creare incongruità di facciata.

I portoni dei fondi e di accesso ai vani scala dovranno essere mantenuti se congrui al tipo edilizio; nel caso di loro rifacimento saranno realizzati come quelli esistenti, con le stesse partiture e colori congrui.

Le chiusure dei fondi (magazzini e depositi) dovranno essere in legno, e preferibilmente realizzate mediante sporti pieghevoli; dovranno essere tinteggiati con colori coprenti congrui. In alternativa sono ammesse cancellate in ferro trattato o verniciato in modo tradizionale, con forme e partiture congrue rispetto ai caratteri tipologici dell'edificio.

Le saracinesche in lamiera potranno essere mantenute purché oggetto di interventi artistico-decorativi tali da valorizzare l'aspetto esteriore dei piani terra degli edifici e del contesto urbano.

In occasione di interventi sugli infissi dell'immobile quelli che arrecano degrado formale all'ambiente dovranno essere sostituiti.

Per l'oscuramento delle finestre sono ammesse esclusivamente *persiane* in legno o altri materiali purché non con tipologia a monoblocco e con "gelosie" di tipo orientabili; queste dovranno essere verniciate con colori congrui

preferibilmente in verde scuro, grigio, marrone e avorio nelle varie tonalità. Le persiane afferenti ad unità tipologiche unitarie o ad apparati di facciata unitari devono essere omogenee sui prospetti.

È ammissibile esclusivamente a protezione di accessi agli edifici, con esclusione di portali ad arco, la realizzazione di piccoli aggetti (massimo 60 cm. dalla facciata) costituiti da un piatto di lamiera di acciaio tinteggiata del colore della facciata di larghezza pari a quella dell'infisso.

In alternativa al legno è consentito l'uso di infissi in alluminio verniciato con finitura opaca e colorazioni uguali a quelle prevalenti degli infissi già esistenti sul fronte e in modo da conseguire nel tempo l'uniformità delle tinte. Nell'allegato n° 2 alle N.T.A. un apposito regesto di portoni e infissi individua una casistica di riferimento per la realizzazione di eventuali nuovi manufatti.

Nel caso di assetti regolari nel rapporto tra pieni e vuoti, nel caso di allineamenti sia orizzontali che verticali delle aperture, parziali o complessivi su tutta la facciata, questi dovranno essere mantenuti senza possibilità di modifica. Nel caso di alterazione parziale degli assetti suddetti si dovrà prevedere alla contestualizzazione delle forme e dimensioni delle aperture in modo da garantire sui prospetti regolarità del rapporto tra pieni e vuoti e omogeneità delle aperture; sono esclusi quei casi in cui le alterazioni fanno parte di trasformazioni irreversibili di parti dell'edificio, ormai consolidate e che abbiano una propria rilevanza tipologica e funzionale.

Al fine di valorizzare le condizioni di affaccio verso il paesaggio si possono ammettere, attraverso la razionalizzazione del rapporto tra pieni e vuoti sulle facciate alterate da riqualificare, l'ampliamento o creazione di aperture di dimensioni tali da privilegiare il rapporto con il paesaggio e nell'ambito della armonizzazione dell'intero prospetto.

#### *comignoli*

I comignoli dovranno essere di forma e dimensione tradizionale, rettangolari con prevalenza di una dimensione rispetto all'altra; questi dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate o comunque con colorazione integrata con il manto di copertura. Per la parte terminale devono essere adottate tipologie semplici realizzate con embrici contrapposti e coppo di colmo; possibilità di eventuale inserimento sottostante di frangivento realizzati in elementi di laterizio composti a semplice disegno; Esclusivamente sull'edilizia della fine dell'ottocento primi del novecento nel caso di coperture realizzate in origine con marsigliesi, sono ammesse anche altre tipologie di comignolo in riferimento a quelle diffuse all'epoca della formazione dell'edificio. Non sono ammessi comunque comignoli realizzati con elementi di cls vibrocompresso, lasciati a vista e tubazioni in lamiera se non di rame. Gli estrattori girevoli sono ammessi solo per condutture di stufe o caldaie e purchè in rame.

#### *Canne fumarie*

Le canne fumarie devono essere contenute all'interno della volumetria.

Nel caso di incongruità delle canne fumarie esistenti realizzate esternamente alla volumetria, con materiali moderni come elementi prefabbricati di tipo schunt realizzati in calcestruzzo vibrocompresso o anche in

muratura ma in stato di degrado, salvo il caso di canne fumarie antiche od ormai consolidate, si dovrà procedere alla loro contestualizzazione con i seguenti criteri:

- realizzazione delle canne fumarie su facciate interne o sul retro preferibilmente evitando di posizionarle sulle facciate principali;
- Realizzazione di sezioni rettangolari in muratura, schiacciate in facciata con prevalenza della larghezza rispetto alla profondità;
- Intonacatura e tinteggiatura con la stessa colorazione di facciata e nel caso di facciate lasciate a vista colorazioni che si integrino con i colori predominanti di facciata.
- Elementi aggettanti di mediazione con la facciata costituiti da scalettature con elementi di laterizio, mensole a scelta tra quelli di riferimento contenuti nell'abaco;
- Nel caso di impossibilità degli interventi suddetti è ammissibile l'installazione di canne fumarie in rame con eventuale inserimento di estrattori, sempre in rame, purché gli sviluppi della tubazione sopra la gronda non superino 30 cm,

Gli stessi criteri dovranno essere rispettati nel caso di nuove canne fumarie che per motivi tecnici o per motivate e documentate esigenze non possano essere realizzate all'interno della volumetria.

#### *Serre solari bioclimatiche*

Al fine di migliorare le condizioni di efficienza energetica degli alloggi, negli spazi di pertinenza a terra possono essere inserite tipologie di serre solari bioclimatiche, secondo la definizione contenuta nell'allegato al Dpgr 64R/201, sulla base di opportuna documentazione che ne dimostri la reale funzionalità. Tali interventi dovranno essere realizzati nella coerenza degli assetti compositivi dei prospetti e i materiali e le finiture dovranno essere coerenti con le caratteristiche e con gli elementi di valore delle facciate.

In particolare i materiali utilizzabili saranno il metallo verniciato opaco per le strutture che dovranno risultare filiformi, e il vetro per le chiusure con trattamento antiriflesso non specchiante.

Le serre solari possono inoltre essere ammesse nelle terrazze con adeguata esposizione, la struttura vetrata potrà svilupparsi in altezza ed in profondità mantenendosi sempre al di sotto dei volumi adiacenti senza superare il livello delle coperture esistenti e con dimensionamento finalizzato a migliorare le prestazioni energetiche dei vani interni.

Tali interventi dovranno essere attuati secondo le indicazioni normative e cartografiche di cui alla specifica scheda dell'Allegato 2.

## **Titolo II – Disciplina degli spazi aperti pubblici e privati**

### **Art. 16 – Spazi inedificati**

Gli spazi inedificati dovranno essere conservati e rispettati ad eccezione di quelli resi liberi da edifici distrutti da eventi naturali o di quelli per i quali vi è una esplicita previsione di piano. Gli spazi pavimentati a corte e le aree private a orto o giardino dovranno essere conservate sotto l'aspetto formale, funzionale e dimensionale

mantenendo i materiali tradizionali, con recupero di eventuali parti libere attualmente occupate da superfetazioni. Ogni costruzione incongrua presente in essi dovrà essere contestualizzata. All'interno di tali spazi non è ammessa la realizzazione di recinzioni.

#### **Art. 17 – Percorsi carrabili, pedonali e sottopassi**

I percorsi carrabili e pedonali, i sottopassi e gli slarghi dovranno essere ripristinati e pavimentati in lastricato o in cotto. Non è consentito l'uso dell'asfalto. Eventuali muri e dislivelli dovranno essere conservati.

#### **Art. 18 – Recinzioni**

Le recinzioni, dove possibile realizzarle, dovranno essere intonate all'ambiente riprendendo le caratteristiche di quelle tipiche della zona e in ogni caso devono rispettare quanto contenuto nel R.E.C..

#### **Art. 19 – Segnaletica insegne antenne e parabole e simili**

Fermo restando i contenuti degli articoli relativi al titolo IV° del R.E.C., la segnaletica e le insegne dovranno essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi. Per quanto riguarda le parabole e gli impianti riceventi la colorazione dovrà essere armonizzata alla colorazione dei manti di copertura in cotto, predominanti all'interno dei centri storici.

Dovranno essere mantenute eventuali insegne originarie di pregio;

#### **Art. 20 – Pavimentazioni piazze e rapporto con l'accessibilità**

Con appositi elaborati grafici contenuti in un quadro di interventi di valorizzazione degli spazi pubblici e mappa di accessibilità urbana, sono individuate tutte le pavimentazioni delle pubbliche vie e degli spazi pubblici o con essi connessi, che hanno rilevanza ambientale per la permanenza dei sistemi originari di realizzazione o per l'uso dei materiali originari; tali tipologie di pavimentazioni sono da mantenere e conservare; sono inoltre da conservare e mantenere tutti gli elementi di arredo dei centri storici che assumono una rilevanza ambientale od ormai consolidati (fonti, sedute, parapetti, corrimano nei chiassi, ringhiere, ecc.).

Nel rifacimento delle pavimentazioni sono prioritariamente da riutilizzare i materiali originari con smontaggio e relativo rimontaggio; nel caso di sostituzione devono essere adottati materiali della stessa tipologia il più possibile simili a quelli esistenti. È di riferimento per la nuova realizzazione la casistica rilevata e riportata negli elaborati suddetti.

Per il nuovo inserimento di elementi di arredo, ringhiere e corrimano sono da tenere come riferimento quelli di valore ambientale rilevabili nei centri storici; in tutti i casi la regola di riferimento è la massima semplicità con uso di materiali tradizionali.

Per tutti i servizi pubblici o di interesse generale deve essere garantita l'accessibilità ai sensi della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche; negli elaborati grafici sono indicati possibilità di circuiti accessibili che garantiscono il raggiungimento a tutti i servizi presenti; sono inoltre indicate alcune ipotesi di intervento individuati in rapporto alla fruizione dei servizi e degli spazi pubblici.

Con la finalità di garantire la permanenza di persone negli spazi pubblici del comune, sono ammissibili interventi di iniziativa pubblica per la realizzazione di sistemi di copertura a supporto di apparati scenografici utili per finalità espositive e per manifestazioni di vario genere.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, su aree pubbliche, potranno essere realizzate superfici di servizio per attività commerciali la cui dimensione sarà valutata volta per volta a seconda delle esigenze delle singole attività. I materiali usati dovranno denunciare l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo.