

COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

PROVINCIA DI SIENA

VARIANTE RELATIVA ALL'EDIFICATO

- L.R. n.59/80 artt.5 e 6 -

- L.R. n.74/84 art.9 -

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Revisione aggiornata in conformità alle prescrizioni regionali)

ELABORATI APPROVATI CON DEL. G.R.T.n.151 DEL 17/02/1997

Progettisti:

Prof. Arch. Romano VIVIANI e Arch. Federico FRANCI

Coll. Arch. Sandra POGGIALI

Maggio 1997

CAPO I

CONTENUTO ED ATTUAZIONE DEL PIANO DI VARIANTE

Art.1 - Contenuto del piano di variante ed ambiti d'applicazione.

La variante tutela i valori urbani, architettonici ed ambientali; inoltre programma, disciplina e progetta le trasformazioni urbanistiche ed edilizie quanto a dimensioni, morfologia e destinazione d'uso, ai fini di una migliore qualificazione del territorio edificato.

Le presenti norme, ai sensi degli art. 5 e 6 della L.R. n. 59/1980, si applicano al patrimonio edilizio ed alle relative pertinenze esistenti nelle aree edificate individuate con apposita perimetrazione nelle tavole n.4c, 5a e 6a, nelle zone agricole "E1", "E2", "E3", e nelle zone "F" del vigente Piano Regolatore.

Sono escluse dalla presente variante le zone produttive classificate "D" dal P.R.G. nonché le zone omogenee C ricomprese in strumenti attuativi convenzionati, vigenti alla data di adozione della presente variante, per le quali continuano ad applicarsi le norme di attuazione in vigore.

Le norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.8346 in data 05.09.1979 e successive varianti, sono modificate dalle presenti disposizioni secondo le modalità di cui al seguente art.3.

Art.2 - Elaborati di piano

Il progetto di variante e' costituito dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa;
- stato di diritto, aree soggette a variante - 1:4.000;
- norme tecniche di attuazione;
- cartografia relativa alle conoscenze;
- cartografia relativa alle destinazioni d'uso e agli interventi ammissibili nel territorio extraurbano in scala 1:5.000 e nei centri abitati in scala 1:2.000;
- cartografia relativa agli interventi di ristrutturazione urbanistica in scala 1:1000 ed 1:500.

Art.3 - Modalità di attuazione

I programmi e gli interventi previsti dalla presente variante verranno attuati in conformità delle vigenti leggi generali e speciali e del regolamento edilizio comunale.

Per quanto non stabilito dalle norme e dagli elaborati grafici di variante vigono le prescrizioni e le norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale.

Per i vincoli di rispetto stradale, cimiteriale, di acque pubbliche, archeologico, idrologico, geomorfologico, aree protette, edifici notificati, metanodotto, elettrodotto, anche se non evidenziati in cartografia, valgono le disposizioni di legge vigenti.

CAPO II

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.4 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (D.L.n.1444/68 art.3)

Negli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati opereranno per singoli interventi, ovvero mediante piano attuativo, nel rispetto dei disposti delle N.T.A. del vigente P.R.G. e della presente variante.

Gli interventi di iniziativa privata saranno regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto di interesse collettivo. Il progetto e la convenzione sono soggetti alla approvazione da parte del Consiglio comunale.

Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere di urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

Gli edifici esistenti in queste zone sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui alla presente variante.

L'Amministrazione comunale può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private ed interventi non realizzati direttamente dal Comune.

Per gli spazi di cui al presente articolo la variante stabilisce prescrizioni di diverso livello di approfondimento progettuale e pertanto:

4.1. Nel caso che negli elaborati grafici sia riportato un progetto esecutivo, l'intervento deve essere conforme a detto progetto, fatte salve le varianti che non incidano sul dimensionamento globale del progetto, non comportino modifiche al perimetro dell'area e non diminuiscano gli spazi d'urbanizzazione e di servizio.

Le suddette varianti sono approvate dal Consiglio Comunale.

4.2. Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni morfologiche e funzionali, l'intervento deve soddisfare i requisiti, le prescrizioni ed i vincoli posti dal piano.

4.3. Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni relative alla destinazione di zona, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto dei disposti delle N.T.A. del vigente P.R.G., nonché delle presenti norme.

Debbono comunque essere osservati i seguenti disposti:

4.a. Nelle zone destinate ad attrezzature scolastiche (D.I.n. 1444/1968, art.3, lett. a e zona "G1", art.44 delle vigenti N.T.A.) la costruzione di nuovi edifici scolastici, così come l'ampliamento e la ristrutturazione di quelli esistenti, da realizzarsi di norma mediante intervento pubblico, dovranno tenere conto, oltre che delle leggi nazionali e regionali, dell'inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'opera.

4.b. Nelle zone riservate alle attrezzature di interesse comune (D.I. n.1444/1968, art.3, lett. b e zona "G2", art.45 delle vigenti N.T.A.) l'edificazione di manufatti, così come la realizzazione

d'impianti necessari per attuare le specifiche finalita' di area e' vincolata al rispetto dei disposti del citato art.45 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

4.c. Le zone attrezzate a parco, per gioco e sport (D.I. n.1444/1968, art.3, lett. c ed art. 46 e 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.) comprendono le aree alberate d'arredo, le piazze, il verde di quartiere e le zone per attrezzature sportive, costituenti parte del patrimonio indisponibile della Pubblica Amministrazione.

In tali zone dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali o filari di specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di aree, nel quale siano indicate le quantita', la specie e la disposizione delle alberature e degli arbusti e le sistemazioni a corredo, quali ciclopiste, percorsi pedonali, piazzole di sosta, materiali ed arredi nel rispetto dei disposti dell'art.46 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Le zone per attrezzature sportive saranno realizzate mediante organici progetti d'insieme, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, gli impianti sportivi coperti e/o all'aperto e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici, secondo le prescrizioni e gli indici di cui all'art.47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Nelle aree di nuova realizzazione ed in quelle esistenti, per quanto possibile, la superficie non occupata dagli impianti e dai parcheggi, pari almeno al 20% della superficie totale, dovra' essere destinata a verde pubblico secondo i disposti del precedente a linea.

4.d. Nelle aree di parcheggio (D.I. 1444/68 art.3, lett.d e zona "G4" di cui all'art.48 delle N.T.A. del vigente P.R.G.), con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine delle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi di seconda grandezza (15 ml < h > 25 ml), nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro. La pavimentazione delle piazzole di sosta sara' di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti potra' essere non permeabile, a condizione che, complessivamente non superi il 50% della superficie totale.

Nelle aree destinate a parcheggio, il Comune potra' operare anche secondo i disposti dell'art. 9, 4° e 5° comma, della L. n.122/89.

Art.5 - Zone d'interesse generale (Zone F del D.I.1444/68)

Nelle zone per attrezzature ed impianti di interesse generale il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare anche mediante intervento diretto.

Le Amministrazioni statali opereranno con le procedure di cui all'art. 29 della L. n. 1150/42 e dell'art.81 del D.P.R. n. 616/77. Gli interventi di enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti d'interesse collettivo relativi all'attuazione e alla gestione delle zone.

Gli edifici esistenti in dette zone sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui alla presente variante.

Gli ampliamenti debbono costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente, nonche' comportare una riorganizzazione globale delle aree inedificate, al fine di assicurare il decoro ambientale e la dotazione degli spazi di servizio complessivamente necessari.

5.0. Zone per attrezzature ospedaliere.

In tali zone vigono i disposti dell'art.42 della N.T.A. del vigente Piano Regolatore, integrati dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti di cui al presente strumento.

5.1. Zone per attrezzature ed impianti tecnici.

In tali zone potranno essere realizzati attrezzature ed impianti tecnici di interesse generale, inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, d'interesse pubblico, nel rispetto degli aspetti ambientali e paesaggistici.

Almeno il 20% dell'area di intervento sarà destinata a verde alberato e parcheggi; la superficie coperta e l'altezza saranno definite in base alle esigenze funzionali dei singoli impianti.

5.2. Zone cimiteriali.

In tali zone vigono i disposti dell'art.52 della N.T.A. del vigente Piano Regolatore, oltre alla disciplina degli interventi di cui alla presente variante.

La superficie delle aree destinate a verde alberato e a percorsi scoperti sarà non inferiore al 25% della superficie totale; saranno previsti, anche in aree contermini, parcheggi nella misura minima del 10% della superficie totale; le restanti aree saranno destinate alle sepolture ed ai servizi relativi.

Art.6 - Viabilità meccanizzata, ciclabile e pedonale

La variante distingue la viabilità di scorrimento da quella di servizio proponendo un assetto che potrà essere modificato per quanto riguarda la classe delle strade senza che ciò costituisca variante di P.R.G.:

6.1. - strade di scorrimento, a senso unico, ovvero a due sensi di marcia, nelle quali è vietato il parcheggio e ridotti al minimo gli attraversamenti pedonali e ciclabili;

- **strade di servizio**, preferibilmente a senso unico; in esse è consentita la realizzazione di spazi di parcheggio, l'allargamento del marciapiede o altri interventi per la formazione di spazi e percorsi pedonali o ciclabili attrezzati;

- **strade a traffico limitato**, nelle quali è disciplinato l'accesso dei veicoli, sia vietato il parcheggio e consentita la sosta ai soli fini di carico e scarico merci.

6.2. Costituiranno variante le modifiche sostanziali di tracciato che comportino conseguenti modifiche all'assetto del sistema viario prefigurato dal P.R.G.

6.3. Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni d'accessibilità di cui alla L.n.13/89.

Art.7 - Pertinenze del patrimonio edilizio esistente

Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni delle aree inedificate di pertinenza degli edifici soggetti alle presenti norme, e' richiesto che non meno del 40% della superficie sia riservato ad opere a verde o con suolo filtrante (cfr. R.E. art.3.1.8).

7.1. Aree e corti private.

Nei centri e nuclei abitati, salvo diversa indicazione degli elaborati di piano, le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque ad essi pertinenti dovranno rimanere libere. Pertanto e' vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario o provvisorio.

Il Comune puo' intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico. Le opere di nuova pavimentazione o di ripavimentazione parziale o totale delle aree di pertinenza di edifici soggetti alle categorie d'intervento C1, C2 e D1, di cui al successivo capo III, sono soggette ad autorizzazione.

7.2. Verde privato d'interesse ambientale.

Le aree di verde privato di interesse ambientale consistono in giardini, viali, parchi, masse vegetazionali ed individui isolati di pregio, da conservare. In esse la vegetazione esistente sara' mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.

Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi pavimentati, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, focolari all'aperto e le opere a verde, quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Nelle aree di verde privato di interesse ambientale ricadenti in zone agricole sono vietati gli ampliamenti volumetrici e le nuove costruzioni di cui alla L.R.10/79.

7.3. Aree riparie.

Le aree di pertinenza di edifici ricadenti nella disciplina di cui alla presente variante, poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle gia' regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso da questo strumento, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesistica e come tali protette e mantenute.

In tali aree, per una estensione di ml.30 dal corpo d'acqua, sono vietati qualsiasi tipo di costruzione e d'infrastruttura anche a carattere precario, le attivita' inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi, non depurati secondo le norme vigenti.

L'alveo dei corpi d'acqua dovra' essere mantenuto o ripristinato in condizioni d'efficienza idraulica.

7.4. Autorimesse e parcheggi privati.

Negli interventi di sostituzione ovvero di addizione, di cui ai punti E1 ed E2 del successivo art.14, nonche' in quelli di totale riorganizzazione funzionale di edifici esistenti soggetti a ristrutturazione edilizia D3 (art.13), debbono anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore rispettivamente a:

7.4.1. Residenza, commercio tradizionale di prima necessita' ed artigianato di servizio alla residenza: mq.1 per ogni mc.10 di costruzione;

7.4.2. Esercizi pubblici, edifici commerciali ed amministrativi: un posto auto per ogni mq.20 di superficie di vendita, ovvero di superficie utile;

7.4.3. Alberghi, motels, pensioni: un posto auto per ogni camera;

7.4.4. Teatri, cinematografi, sale da concerto o conferenza; locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero: un posto auto per ogni mq.10 di superficie utile.

I suddetti spazi per parcheggio possono essere realizzati alle condizioni di cui all'art.9 della Legge n.122/1989, anche nel sottosuolo ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, fatti salvi gli edifici soggetti a restauro C1 (art.12), risanamento conservativo C2 (art.12) e ristrutturazione edilizia D1 (art.13), nei quali debbono comunque essere conservati gli elementi tipologici strutturali e formali.

7.4.5. In deroga ai disposti 5.1 e 5.4 del R.E. possono essere realizzate autorimesse private in sottosuolo in misura eccedente il 30% del Vol.f.t., fissando la misura massima degli interrati al 50% del Vol. f.t. . La relativa quantità di volume eccedente il 30% è esclusa dal computo urbanistico del Vol. max edificabile, fermi restando gli oneri amministrativi e fiscali, a condizione che siano rispettati i disposti dell'Art. 3.1.8., penultimo comma, del R.E., che sia fatto salvo quanto disposto per il verde privato di interesse ambientale (precedente art. 7.2.), che l'altezza massima non superi i ml 2,40, che la destinazione d'uso sia vincolata mediante un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere alla Conservatoria delle Ipotecche, a cura e spese dei titolari dell'intervento.

7.4.6 La dotazione di spazi destinati ad autorimesse e parcheggi privati integra quella degli standards di legge relativi agli spazi destinati a parcheggi pubblici nelle diverse zone omogenee negli interventi specificamente indicati nella presente normativa relativa alle categorie di intervento.

7.5. Campi da tennis e piscine.

Nelle aree che siano pertinenza di edifici residenziali o turistico-ricettivi, disciplinati dalla presente variante e che non rivestano carattere d'interesse ambientale ai sensi del precedente punto 7.2., e' consentita la realizzazione di campi da tennis e/o piscine con i vincoli e le prescrizioni seguenti:

Il campo da tennis o la piscina dovrà essere localizzato su area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di ml 50 e ml 75 per il campo da tennis.

Nei casi nei quali per la pendenza dei terreni non risulta possibile osservare questa prescrizione, il campo da tennis o la piscina non saranno consentiti.

La piscina dovrà avere preferibilmente forma rettangolare ed in ogni caso lati rettilinei ed angoli retti.

La piscina potrà avere comunque dimensioni fino a ml 10 x 20; potrà avere dimensioni maggiori fino a ml 12,5 x 25 solo nel caso che risulti a servizio di almeno quattro alloggi o strutture turistico-ricettive.

Non sono ammesse in nessun caso piscine di dimensioni superiori.

La piscina dovrà essere piastrellata e rivestita internamente con elementi di colore coordinato all'ambiente, escludendo il colore azzurro.

La pavimentazione dell'area circostante sarà in cotto, in pietra o travertino, ove esistente localmente. Per il campo da tennis e per la piscina è prescritto il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti ed in particolare dei muri a retta.

In ogni caso è prescritta una verifica sull'impatto ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, ai fini dell'ammissibilità delle attrezzature in questione.

La norma non si applica agli immobili compresi in aree vincolate ai sensi della L.n. 1497/39, non si applica ad immobili compresi nelle zone E classificate dal P.R.G. come zone di interesse ambientale, paesistico, panoramico o aree protette, soggette a cat. Galasso, o aree espressamente individuate dal P.R.G.

La norma non si applica in zone di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, ambientale e simili.

Tali impianti:

- dovranno mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno: in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre cm.50 dalla quota originaria del terreno;

- se posti in area extraurbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;

- eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili; pertanto il rilascio della concessione e' subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonche', per le piscine, alla stipula di una convenzione che definisca le modalita' di approvvigionamento idrico.

All'interno delle aree vincolate ai sensi della Legge n.1497/39 e nelle zone classificate dal P.R.G. come zone agricole E di interesse ambientale potranno essere realizzate le attrezzature in questione ma unicamente quando siano a servizio di attività di tipo turistico-ricettivo e agriturismo; l'autorizzazione sarà rilasciata nel rispetto delle norme precedentemente dette ed a condizione che, attraverso un approfondito studio e verifiche sull'impatto ambientale e sul più idoneo posizionamento, sia garantito il massimo rispetto dei valori paesaggistici e ambientali.

In apposita convenzione o atto d'obbligo il Sindaco potrà richiedere idonee garanzie per il rispetto delle prescrizioni e vincoli posti a condizione del rilascio dell'autorizzazione.

In ogni caso è prescritta una verifica sull'impatto ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, ai fini dell'ammissibilità delle attrezzature in questione.

Art.8 - Destinazione d'uso degli edifici

Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso in atto e della valutazione dei cambi di destinazione d'uso, si distinguono le seguenti categorie:

- 1) Residenziale
- 2) Industriale artigianale
- 3) Commerciale
- 4) Turistico ricettiva
- 5) Direzionali
- 6) Pubblica o di interesse pubblico
- 7) Agricola e attività ad essa connesse

Nella cartografia di variante assieme alle categorie di intervento sono indicate le destinazioni d'uso e le attività ammesse sugli edifici esistenti, ovvero risultanti dagli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art. 14.

Le destinazioni d'uso e le attività ammesse sono così definite:

- a) Edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Gli edifici contraddistinti dalla lettera a. sono destinati prevalentemente a funzioni residenziali.

Nelle Z.T.O. B di cui al D.M. 2.4.68 sono consentite, in locali posti al piano terra ed al primo piano, unità immobiliari adibite alle seguenti destinazioni d'uso non residenziali:

- 1) destinazioni d'uso commerciali al dettaglio, tradizionalmente integrate con la residenza, con una superficie complessiva di vendita, deposito e servizi, non superiore a mq 450;
- 2) destinazioni d'uso di tipo artigianale (artigianato di servizio) per attività non inquinanti, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia, che non producano rumori

molesti, vibrazioni, emissioni di fumi e calore; che non comportino presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi; che non risultino molesti anche per il volume di traffico indotto; che non risultino comunque incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona;

3) destinazioni d'uso direzionali, ma limitatamente ad uffici destinati all'espletamento di libere professioni a carattere individuale, escluso sedi di società di qualsiasi tipo.

Riferimenti in cartografia

Negli elaborati grafici, assieme alle categorie di intervento, sono indicate le destinazioni d'uso consentite nel rispetto delle presenti norme secondo le seguenti articolazioni:

- a.1. Negli edifici contraddistinti con la sigla a.1. le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, alla data di adozione della presente variante, non potranno essere destinate ad usi non residenziali anche se compatibili con le destinazioni d'uso non residenziali elencate nei precedenti paragrafi 1 e 2.

- a.2. Negli edifici ed aree contraddistinte con la sigla a.2. sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso da residenza a nuove destinazioni d'uso non residenziale purchè ricomprese fra quelle definite ai precedenti punti 1, 2 e 3.

b - Edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria.

Gli edifici contraddistinti con la lettera b. sono destinati oltre alla residenza anche a funzioni terziarie: commerciali, direzionali, servizi pubblici o di interesse collettivo.

Negli elaborati grafici sono individuati gli edifici nei quali è consentito lo svolgersi di attività non residenziali secondo le seguenti articolazioni:

- b.1. Negli immobili ed aree contraddistinte dalla sigla b.1. sono consentite tutte le destinazioni d'uso a. ed inoltre anche esercizi commerciali di dimensione ed interesse superiore a quelli definiti al punto 1 del precedente paragrafo, con la sola esclusione dei grandi esercizi commerciali ammessi unicamente negli edifici contraddistinti dalla sigla b.2.

- b.2. Negli immobili contraddistinti con la sigla b.2. in aggiunta alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto b.1. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- grandi esercizi commerciali;
- destinazioni direzionali quali: uffici pubblici e privati, agenzie assicurative, banche, ecc.;
- destinazioni a servizi pubblici o di interesse collettivo quali: funzioni ricreative, culturali, sanitarie, ecc.

c. - Edifici a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva.

Gli immobili e le aree contraddistinte con la lettera c. sono destinati a funzioni ricettive e di ristorazione; è consentita la presenza di unità immobiliari destinate alla residenza permanente unicamente per i proprietari o i dipendenti delle aziende.

d. - Edifici a destinazione produttiva: artigianale e/o industriale

Gli immobili contraddistinti con la lettera d. sono destinati ad attività prevalentemente produttive artigianali e/o industriali compresi i locali destinati a mostre, vendita, servizi complementari alle attività produttive.

Sono esclusi gli impianti insalubri di prima classe di cui al R.D. 1807 del 1912 e successive modificazioni.

e - Edifici a destinazione d'uso produttivo agricolo

Gli immobili contraddistinti con la lettera e. sono destinati ad attività produttive agricole, compresi l'allevamento, il vivaismo con serre stabilmente infisse al suolo, la conservazione e la trasformazione dei prodotti.

f - Destinazione d'uso di deposito a cielo aperto

Con la lettera f. sono individuate aree destinate al deposito a cielo aperto di materiali da costruzione, macchinari, attrezzature di cantiere con esclusione della vendita.

Cambi di destinazione

I cambi di destinazione d'uso di interi immobili, singole unità immobiliari e porzioni di esse saranno autorizzati nei termini previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia; potranno avvenire senza o con opere edilizie e in quest'ultimo caso i cambi di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto della categoria di intervento ammessa sull'immobile.

I cambi di destinazione d'uso, anche se compatibili con le destinazioni d'uso ammesse non dovranno snaturare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile e la situazione ambientale esistente.

Quanto sopra vale in particolare per gli immobili sottoposti alle categorie del restauro C e di ristrutturazione edilizia D.1.

E' consentita la modifica della destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante, solo nel caso che quella nuova sia compatibile con quelle ammesse dalle norme di P.R.G. nella Z.T.O. in cui ricade l'immobile.

Tuttavia per i cambi di destinazione da residenziale a terziaria (b1, b2) in edifici classificati (a1, a2), dovranno essere reperiti gli spazi da adibire a parcheggi privati nella misura minima prevista dal precedente art. 7.4.

Nei casi in cui le modifiche alla destinazione d'uso siano attuate con interventi di demolizione e ricostruzione si dovrà operare tramite Piano di Recupero da redigersi ed approvarsi secondo le disposizioni legislative e nel rispetto delle presenti norme.

Gli spazi destinati a parcheggio privato potranno essere realizzati anche interrati, secondo i disposti dell'art. 7.4. Nel caso in cui non fosse possibile reperire gli spazi da destinare a parcheggi nell'ambito degli interventi, o quando l'Amm.ne C.le lo ritenesse opportuno, questi potranno essere realizzati all'esterno dell'ambito di intervento, in aree di proprietà degli operatori privati, limitrofe e funzionali all'intervento stesso, oppure su aree destinate a spazi pubblici dagli strumenti urbanistici vigenti a condizione che comunque siano soddisfatti gli standards pubblici di legge.

Il costo di acquisizione delle aree e di realizzazione dei parcheggi sarà a carico degli operatori privati; dovrà essere stipulata apposita convenzione, nei termini di legge, per disciplinare gli impegni reciproci fra l'Amm.ne C.le e gli operatori privati.

CAPO III

INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'EDIFICATO

Art. 9 - Prescrizioni generali

In tutte le categorie di intervento le opere di cui all'art.26 della Legge n.47/1985, purché conformi alle norme di piano, sono soggette alla sola asseverazione. Le opere di manutenzione straordinaria comprese quelle di cui alle Leggi 13/1989 e 122/1989, sono soggette alla sola autorizzazione, fatti salvi i vincoli e le limitazioni specificate nella presente normativa e nella legislazione vigente.

9.1. Gradualità degli interventi

La categoria che il Piano individua per ogni edificio è intesa come la massima ammissibile, in modo tale che la scelta degli interventi da effettuarsi può usufruire di categorie inferiori, purché la realizzazione di tali interventi sia uniforme ai caratteri ed alle prescrizioni della categoria corrispondente.

Per gli edifici soggetti alla categoria di ristrutturazione urbanistica E2.4 - E2.5 - E2.6 in assenza dei suddetti interventi sono ammesse solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9.2. Deroghe a normative in vigore

Nelle unità residenziali esistenti di cui è prevista la riorganizzazione funzionale, allo scopo di tutelare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, si potranno avere altezze inferiori a ml.2,70 per i vani utili e ml.2,40 per i vani accessori, ma non inferiori rispettivamente a ml.2,40 e ml. 2.10.

Per la realizzazione di soppalchi vigono le disposizioni di cui al R.E. art.4.1.6.

Analogamente, ai fini della tutela dei caratteri architettonici ed ambientali degli edifici, le dimensioni delle finestre e dei vani utili potranno essere inferiori a quelle prescritte da regolamenti e norme vigenti.

Ai fini della sicurezza antisismica, negli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale estesi a tutto l'edificio, così come negli interventi di nuova edificazione, si soddisferanno le prescrizioni di legge.

9.3. Concessioni a sanatoria

Le superfetazioni che abbiano ottenuto concessione a sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985 e successive che siano pertinenze di edifici esistenti non soggetti alle categorie omogenee C1, C2, D1 possono essere demolite e ricostruite, purché con l'intervento si costituisca un insieme morfologicamente compatibile con l'esistente e purché le volumetrie ricostruite non superiori alla volumetria oggetto di sanatoria.

9.4. Accessibilità di base

Al fine dell'adeguamento alle leggi ed alle normative in vigore in ordine al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alla sicurezza degli edifici è consentita in deroga alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, la realizzazione, anche in ampliamento, di impianti, dispositivi e comunque mezzi necessari per la mobilità orizzontale e verticale di disabili. Le soluzioni tecniche adottate per soddisfare i requisiti d'accessibilità, visitabilità ed adattabilità non possono in nessun caso compromettere, sostituire o eliminare elementi architettonici e tipi edilizi che la presente variante sottopone a conservazione o tende a salvaguardare. Pertanto per gli edifici sottoposti alle categorie di restauro C1, di risanamento

conservativo C2 e di ristrutturazione edilizia D1, gli elaborati tecnici dovranno contenere un rilievo in scala adeguata ed una esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto, comprovanti il rispetto degli elementi sopradetti.

L'adeguamento a Leggi e Normative vigenti e' comunque obbligatorio negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione estesi all'intero edificio.

9.5. Obbligo di convenzione

Per le attività turistico-ricettive di cui all'art.8.c., gli ampliamenti volumetrici sono subordinati alla stipula di una convenzione che disciplini i tempi ed i modi di esecuzione degli impianti di smaltimento rifiuti solidi e liquidi e quanto altro necessario nel pubblico interesse.

Art.10 - Manutenzione ordinaria (Categoria A)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono tesi al mantenimento in efficienza delle unita' immobiliari e degli edifici esistenti, mediante opere di rinnovamento, riparazione e sostituzione degli elementi di finitura dei manufatti edilizi e di manutenzione ed integrazione degli impianti tecnologici in essi esistenti. La realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria non puo' alterare la superficie ed il volume delle singole unita' funzionali ne' modificare il carattere architettonico e decorativo dei manufatti stessi, compreso il colore originario dei fronti, e degli eventuali elementi d'arredo urbano.

Negli interventi di manutenzione ordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento; in particolare negli edifici soggetti alle categorie omogenee C1 e C2 si useranno i metodi e le tecniche del restauro secondo i disposti del successivo art.12.

Non sono ammesse inoltre modifiche delle destinazioni d'uso.

Art.11 - Manutenzione straordinaria (Categoria B)

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

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, ne' 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. Rifacimenti d'intonaci e coloriture esterne;
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 d'isolamento;
7. Rifacimento o installazione d'impianti di riscaldamento o raffreddamento;
8. Rifacimento o installazione d'impianti di ascensori o montacarichi;
9. Rifacimento o installazione d'impianti d'accumulazione o sollevamento idrico;
10. Rifacimento d'impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11. Installazione d'impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare.
12. Realizzazione di chiusure o d'aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
14. Costruzione di vespai o scannafossi.

Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento, in particolare negli edifici soggetti alle categorie omogenee C1 e C2, si useranno i metodi e le tecniche del restauro secondo i disposti del successivo art.12.

Art.12 - Restauro e risanamento conservativo (Categoria C)

E' consentito negli edifici soggetti alle categorie di intervento C1 e C2 l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- gli impianti e servizi tecnologici quali: impianti a rete, nuovi servizi igienici, ascensori, non potranno comportare la distruzione o il deterioramento di parti strutturali o decorative di valore; soffitti, pavimenti, pareti decorate, cornici, etc., gli elementi decorativi di valore dovranno essere salvaguardati, eventualmente rimossi, restaurati e rimessi in sito con le tecniche e metodologie del restauro scientifico e conservativo.

Eventuali integrazioni volumetriche necessarie e indispensabili per la realizzazione di ascensori, scale di sicurezza, servizi igienici, saranno ammesse unicamente quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione all'interno delle volumetrie esistenti e quando la realizzazione degli impianti sia indispensabile e richiesta da normative e leggi vigenti; in ogni caso le integrazioni volumetriche dovranno essere localizzate in parti secondarie dell'edificio, dovranno essere compositivamente inserite e verificate nell'insieme dei fronti e realizzate con materiali e tecniche analoghe a quelli del corpo di fabbrica originario rispettandone i caratteri architettonici e decorativi; in alternativa potranno essere realizzate in materiali e con tecnologie e forme attuali, chiaramente individuabili purchè non si configurino come casuali superfetazioni.

C1. E' soggetta alla categoria di restauro C1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali e' perseguita la conservazione totale dell'organismo nei suoi elementi tipologici, strutturali e formali.

Per tali edifici sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unita' formale e strutturale, alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonici e decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque disorganici o pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del manufatto e che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio.

E' consentito il consolidamento degli elementi strutturali e la riorganizzazione funzionale a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche, tipologiche, strutturali e decorative dell'edificio e si operi con i metodi e le tecniche del restauro scientifico.

L'unita' minima d'intervento e' l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unita' immobiliare.

C2. E' soggetta alla categoria di risanamento conservativo C2 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali e' perseguita la conservazione degli elementi formali, nonche' di quelli tipologici e strutturali fondamentali.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di riparazione e di sostituzione degli elementi di finitura e quelli di risanamento e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari. In caso di grave e documentato degrado fisico e' ammessa la parziale sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti; tale sostituzione dovra' tuttavia rispettare i caratteri architettonici, costruttivi e decorativi dell'organismo originario.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unita' immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo.

L'unita' minima d'intervento e' l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unita' immobiliare.

Art.13 - Ristrutturazione edilizia (Categoria D)

D1. E' soggetta alla categoria di ristrutturazione edilizia D1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali e' perseguita la conservazione dei caratteri ambientali e tipologici e degli elementi strutturali e di finitura aventi pregio architettonico o decorativo.

Per tali edifici sono ammessi, nell'ambito del volume esistente, interventi di riorganizzazione delle unita' immobiliari che comportino modificazione degli elementi verticali non strutturali, compresi l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonche' l'accorpamento e la suddivisione delle unita' stesse, con il vincolo della conservazione degli elementi architettonici e decorativi di pregio, dell'impianto tipologico fondamentale ed in particolare delle parti comuni (atrio, androne, scale) e del carattere ambientale del manufatto, mediante l'uso di tecniche e materiali originari o comunque compatibili con i caratteri del manufatto.

In caso di grave e documentato deterioramento e' consentita la parziale sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali, purché siano rispettati i caratteri architettonici, costruttivi e decorativi dell'edificio.

L'unita' minima d'intervento e' l'unita' immobiliare.

D2. E' soggetta alla categoria di ristrutturazione edilizia D2 la classe degli edifici con carenze igieniche, sanitarie o funzionali per i quali e' perseguita la conservazione dei caratteri ambientali esterni e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo.

Per tali edifici è ammesso, a condizione che siano demolite eventuali superfetazioni, uno dei due interventi di seguito descritti:

D2.1. Costruzione di servizi igienico-sanitari in ampliamento della volumetria esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni di areazione e soleggiamento dell'unita' immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da

realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

L'ampliamento non potrà essere superiore a 8 mq..

D2.2 Sopraelevazione dell'ultimo piano, della misura massima di ml. 0.40 purché non si costituiscano nuove unità immobiliari. Negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui.

L'unità minima di intervento è l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

D3. È soggetta alla categoria di ristrutturazione edilizia D3 la classe degli edifici per i quali è perseguita la conservazione e/o il ripristino dei caratteri ambientali esterni e degli elementi aventi pregio architettonico e decorativo.

D3.1 Per gli edifici soggetti a questa categoria sono ammessi interventi di totale riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio, mediante modifica, sostituzione e spostamento degli elementi anche strutturali verticali ed orizzontali interni, fatti comunque salvi eventuali elementi di pregio architettonico e decorativo.

È ammessa la modifica delle aperture dei fronti interni e di quelli posteriori paesaggisticamente non rilevanti, purché si ricostituisca un insieme morfologicamente coerente.

È ammesso inoltre l'inserimento nella copertura di lucernai filo falda, nella misura massima di uno per ogni falda, della superficie non superiore a mq.1.

L'unità minima di intervento è l'unità immobiliare. È consentita l'estensione dell'intervento di riorganizzazione funzionale a edifici contigui soggetti a questa stessa categoria o alle categorie di ristrutturazione urbanistica, di cui al successivo articolo 14. In tale caso l'intervento dovrà essere preceduto da un piano di recupero esteso a tutti gli edifici interessati.

D3.2 Per gli edifici che hanno subito notevoli manomissioni degli elementi di finitura, quali coperture, intonaci, infissi, oltre all'osservanza dei disposti di cui al precedente D3.1, il rilascio della concessione è condizionato alla messa in pristino degli elementi manomessi, in misura da determinarsi in proporzione all'intervento oggetto della concessione.

Art.14 Ristrutturazione urbanistica (Categoria E)

14.1 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D' INTERVENTO

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si applicano agli edifici per i quali è ammessa la totale trasformazione dell'organismo edilizio nonchè agli ambiti del territorio edificato, interessati da fenomeni di sottoutilizzo e di degrado urbano, per i quali è necessario operare con interventi urbanistici che possono portare anche ad una modifica del tessuto edilizio con una riorganizzazione planivolumetrica dell'esistente nonchè con ampliamenti ed addizioni.

Gli interventi individuati nelle Tavole di Variante sono i seguenti:

Categoria E 1. - Ristrutturazione Urbanistica a pari volume

Categoria E 2.1. - Ampliamenti a volumetria definita -

Categoria E 2.2. - Rialzamenti -

Categoria E 2.3. - Completamento del tessuto urbano mediante addizioni -

Gli interventi di cui sopra si attivano con intervento edilizio diretto nel rispetto della normativa relativa alle diverse categorie di intervento di cui ai successivi paragrafi 14.2 e seguenti.

Categoria E 2.4. - Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari -

Categoria E 2.5. - Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo art. 28 Legge n. 457/78 -

NORMATIVA DI CARATTERE GENERALE

1), Interventi di completamento e/o di addizione per edifici od aree inedificate ricadenti all'interno di aree sottoposte a strumenti attuativi convenzionati, vigenti alla data di adozione della presente variante, potranno essere attuati nel rispetto delle previsioni e delle norme degli stessi strumenti attuativi.

2), Gli ampliamenti volumetrici ammessi dalla L.R. n.64/95 e successive modifiche ed integrazioni, sono consentiti per gli edifici presenti nelle zone agricole assoggettati alle categorie d'intervento E, nelle varie articolazioni.

3), Per gli edifici sottoposti dalla presente variante alle categorie di intervento E, nelle sue diverse articolazioni, e ricadenti all'interno delle Z.T.O. "E" (agricole) del vigente P.R.G., gli incrementi volumetrici saranno determinati dalla L.R. 64/95, nonchè da eventuali leggi e normative nazionali e regionali vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

14.2 - CATEGORIA D' INTERVENTO E1

E 1- Sono soggetti alla categoria di ristrutturazione urbanistica E1 la classe degli edifici per i quali è ammessa la totale trasformazione dell'organismo edilizio fermo restando il volume originario. Per tali edifici sono ammessi interventi che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva funzionale nonchè di quella planivolumetrica, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario.

L'intervento di sostituzione parziale o totale di un singolo edificio senza modifica dell'assetto planivolumetrico originario è soggetto a concessione diretta.

E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica di un singolo edificio, ovvero di più edifici contermini, fermo restando il volume originario; in tali casi il rilascio della concessione sarà preceduto dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area d'intervento. Gli elaborati del Piano di Recupero porranno in relazione l'edificazione di progetto con il contesto ambientale.

Le distanze minime da osservarsi rispetto a strade, fabbricati e confini sono disciplinate dal Regolamento Edilizio agli artt. 5.9, 5.10 e 5.11.

CATEGORIA DI INTERVENTO - E 2

E2.- Questa categoria comprende manufatti edilizi di nuova costruzione, in ampliamento o in rialzamento di edifici esistenti, ovvero di completamento o di modificazione del tessuto urbanistico, come di seguito specificato.

14.3. - E 2.1 AMPLIAMENTI

Ogni intervento di nuova edificazione in ampliamento di edificio esistente, costituirà con quest'ultimo un insieme unitario e morfologicamente coerente ed avrà la consistenza massima di mc. 350.

Per tutti gli ampliamenti superiori ai 350 mc dovrà essere redatta una progettazione planivolumetrica unitaria estesa alle aree di pertinenza degli edifici interessati all'intervento. Gli elaborati costituenti il progetto planivolumetrico sono:

1. - Relazione generale in cui siano evidenziate le finalità dell'intervento e le opere necessarie al raggiungimento delle finalità esposte, i tempi e i modi di attuazione, eventuali stralci in cui si potrà articolare il progetto architettonico;

2. - Tabelle e grafici con calcoli dei parametri urbanistici riferiti allo stato attuale ed a quello di progetto;

3. - Planimetria 1:2000 di P.R.G.;

4. - Rilievo dello stato di fatto in scala non superiore a 1:200;

5. - Planimetria 1:500 o 1:200 dell'intero intervento proposto con individuazione delle aree scoperte e la loro destinazione, dell'ingombro degli edifici di progetto, allineamenti, ecc.;

6. - Tipologie edilizie e destinazione d'uso ai vari livelli;

7. - Schemi degli impianti tecnici principali e loro allacciamento alle reti esistenti.

Solo dopo l'approvazione dei progetti planivolumetrici potranno essere attuate le previsioni attraverso interventi diretti.

Il progetto planivolumetrico dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della Commissione Urbanistica Comunale.

Qualora il Comune ravvisi condizioni di degrado, gli edifici per i quali è ammessa la categoria di intervento E2.1 potranno essere inclusi nelle zone di recupero di cui all' art. 27 della Legge 457/78 e sottoposti a Piani di Recupero.

Ogni intervento dovrà rispettare i parametri e le prescrizioni della seguente tabella :

FOGLIO	SIGLA LOCALITA'	INCREMENTO VOLUMETRICO MAX. (mc. F.T.)	ALTEZZA MASSIMA	NOTE
1 1:2000	E2.1 (600) Macciano calzaturificio	600	10.00	(1)
2 1:2000	E2.1 (1500) Querce al pino	1500	come edif. esistente	(2)
3 1:2000	E2.1 (P.R. 7) Querce al pino	vedi normativa specifica art. 14.7 Piano di Recupero n. 7		
5 1:2000	E2.1 (2000) Area Minetti	2000	10.50	(1)
5 1:2000	E2.1 (1200) Chiusi Scalo	1200	9.00	(1)
9 1:2000	E2.1 (500) Montallese	500	come edif. esistente	
9 1:2000	E2.1 (520)		come edif. esistente	

NOTE :

(1) La progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni grafiche contenute nella planimetria di Variante.

(2) La progettazione dovrà essere estesa all' edificio esistente e all' area retrostante di pertinenza in relazione anche alle previsioni contenute nella lottizzazione adiacente.

NORMATIVA SPECIFICA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA CON DESTINAZIONE D' USO DI TIPO TURISTICO-RICETTIVO E DI RISTORAZIONE.

Nelle tavole di Variante sono individuati i seguenti edifici :

Foglio 309164	1 : 5000	DOPOLAVORO
Fogli 309122-309123	1 : 5000	PESCE D' ORO
Foglio 309164	1 : 5000	LA FATTORIA

La presente Variante conferma le destinazioni d' uso in atto e consente il potenziamento delle attività anche con incrementi volumetrici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- per usufruire degli incrementi volumetrici ammessi, dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico unitario esteso a tutti i manufatti edilizi esistenti ed alle aree di pertinenza funzionali allo svolgersi delle attività in atto e programmate;

- il progetto dovrà prevedere la sistemazione ambientale delle aree inedificate tenendo conto del contesto agricolo circostante;

- dovranno essere demoliti eventuali manufatti precari o comunque ambientalmente incompatibili con la destinazione d' uso e le attività di tipo ricettivo e di ristorazione;

- il Comune potrà subordinare in ogni caso la possibilità di nuova edificazione a preliminari interventi sui manufatti esistenti per un recupero di eventuali volumetrie non ancora completamente utilizzate;

- dovranno essere rispettate le indicazioni grafiche contenute nella tavola di Variante.

INCREMENTI VOLUMETRICI MASSIMI

DOPOLAVORO	MC 1500	H max = esistente+mt 3.50
PESCE D' ORO	MC 1500	H max = esistente
LA FATTORIA	MC 1500	H max = esistente

Le possibilità di incrementi volumetrici per le attività Pesce d'oro e Dopolavoro saranno subordinate alla approvazione di un piano di recupero di iniziativa dell'Amministrazione comunale o dei privati interessati esteso all'ambito dell'intervento individuato nelle tavole 309161, 309164, 309122, 309123. Detto piano dovrà oltre che disciplinare gli incrementi volumetrici ammessi, porre particolare attenzione alla salvaguardia e riqualificazione dell'ambiente naturale ed agli interventi necessari per la tutela delle acque dall'inquinamento. Dovranno essere previste idonee aree da adibire a spazi pubblici di dimensione non inferiore agli standards di legge, in particolare i parcheggi dovranno essere previsti ad opportuna distanza dalla sponda del lago.

14.4. - CATEGORIA DI INTERVENTO E 2.2. - RIALZAMENTI -

Gli interventi di rialzamento degli edifici o parti di essi ad un piano dovranno essere realizzati sul filo delle murature esterne esistenti e consentiranno la realizzazione di un solo piano dell' altezza massima di ml. 3.50 in aggiunta a quello esistente per un aumento volumetrico complessivo non superiore a mc. 350.

14.5 - CATEGORIA DI INTERVENTO E 2.3. - COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANISTICO MEDIANTE ADDIZIONI.

Tali interventi consistono in addizioni di completamento del tessuto urbanistico esistente da realizzarsi in lotti ineditati nei quali vengono confermati gli indici di piano in atto al momento dell' adozione della presente variante.

Qualora negli elaborati grafici, all'interno dei lotti soggetti a questa categoria d' intervento sia riportata l' indicazione di spazi pubblici, questi debbono essere realizzati dal privato contestualmente all'intervento; tali spazi concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

In cartografia accanto alla sigla E.2.3 viene indicata con apposita lettera la Zona omogenea del vigente P.R.G.; per ogni zona gli interventi si attueranno nel rispetto delle seguenti norme (vengono riportati integralmente gli artt. 25, 26, 27, 28 del P.R.G. vigente, relativi alle zone interessate):

" Art. 25 - Zona di completamento - Zona B1 -

Comprende le zone urbane di recente formazione, con caratteristiche edilizie, dimensioni e strutture in gran parte già condizionate dalle costruzioni e dalla viabilità esistente.

In questa zona le Concessioni Edilizie saranno rilasciate normalmente dopo l'approvazione di un P.R.G. particolareggiato.

Eccezionalmente, prima del P.R. particolareggiato, potranno essere rilasciate Concessioni edilizie su lotti ineditati mediante presentazione di progetti singoli e potranno essere consentite le demolizioni e ricostruzioni di edifici solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la destinazione d'uso esclusivamente residenziale, anche collettiva; sono ammessi uffici privati e pubblici, locali ed edifici pubblici, autorimesse, negozi, botteghe artigiane purchè con attività che non rechino disturbo e nocimento alla residenza

b) tipologia edilizia: costruzioni plurifamiliari, anche per residenze collettive, multipiani in linea o a nuclei edilizi isolati;

c) indice massimo di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 3 \text{ mc/mq}$;

d) rapporto di copertura massimo: $R_c = 1/4$;

e) altezza massima dei fabbricati: $H = \text{ml } 13,80$;

f) distanza minima del fabbricato dai confini: $d_1 =$ alla metà dell'altezza e comunque mai minore di $\text{ml } 5,00$, nel caso di edifici isolati; nel caso di costruzioni in linea le costruzioni stesse potranno sorgere a confine laterale mantenendo la distanza sul confine tergale; in tal caso occorre una convenzione tra i confinanti per eseguire costruzioni a confine laterale, eccetto il caso di costruzioni preesistenti sul confine e di nuova costruzione da realizzarsi in aderenza o in comunione;

g) distanza minima del fabbricato dalla strada: $d_2 =$ il fabbricato sarà in allineamento con i fabbricati vicini, a meno che il P.R.G. non preveda specificatamente un nuovo allineamento;

h) distanza minima tra i fabbricati: $D = \text{ml } 10,00$;

i) l'ultimazione delle aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, la sistemazione di zona prativa, ovvero inghiaiate o lastricate, sempre tenute sgombre da ogni deposito o altro, in ordine e pulizia.

Art.26 - Zona di completamento - Zona B2 -

Comprende le zone urbane di recente formazione, con caratteristiche edilizie, dimensioni e strutture in gran parte già condizionate dalle costruzioni e viabilità esistenti.

In queste zone le Concessioni edilizie possono essere rilasciate su lotti ineditati mediante presentazione di progetti singoli e sono, inoltre, consentite le demolizioni e la ricostruzione di edifici compresi nei singoli lotti, sempre nei limiti di zona, ed alle seguenti prescrizioni:

a) la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale, anche collettiva; sono ammessi edifici privati e pubblici, locali ed uffici privati e pubblici, autorimesse, negozi, botteghe artigiane purchè con attività che non rechino disturbo o nocimento alla residenza;

b) tipologia edilizia: costruzioni plurifamiliari, anche per residenze collettive, multipiani, in linea o a nuclei edilizi isolati;

c) indice massimo di fabbricabilità: $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$;

d) rapporto massimo di copertura: $R_c = 1/5$;

e) altezza massima dei fabbricati: $H = \text{ml } 10,50$;

f) distanza minima del fabbricato dai confini: $d_1 = \text{ml } 5,00$ nel caso di edifici isolati. Nel caso di edifici in linea le costruzioni potranno sorgere a confine lateralmente, mantenendo la distanza sul confine tergale; in tal caso occorre una convenzione tra i confinanti per eseguire costruzioni a confine laterale, eccetto il caso di costruzioni preesistenti sul confine e di nuova costruzione da realizzare in aderenza o in comunione;

g) distanza minima del fabbricato dalle strade: $d_2 =$ il fabbricato sarà allineato con i fabbricati vicini a meno che il P.R.G. non preveda specificatamente un nuovo allineamento;

h) distanza minima tra i fabbricati: $D = \text{ml } 10,00$;

i) l'ultimazione delle aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberazioni di alto fusto o la sistemazione a zone prative ovvero inghiaiate o lastricate; sempre tenute sgombre da ogni deposito di provviste o altro, in ordine e pulizia.

Art.27 - Zona di completamento - Zona B3 -

Comprende una zona di recente formazione in località Querce al Pino, con caratteristiche edilizie, dimensioni e strutture in gran parte già condizionate dalle costruzioni e dalla viabilità esistente.

Possono essere rilasciate Concessioni edilizie su lotti ineditati mediante presentazione di singoli progetti e sono consentite la demolizione e la ricostruzione di edifici nei relativi lotti, sempre e solo negli indici di zona:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- b) rapporto massimo di copertura; $R_c = 1/a$;
- c) altezza massima: $H = \text{ml } 10,00$;
- d) distanza minima tra fabbricati: $D = \text{ml } 10,00$;
- e) distanza minima dai confini: $d_1 = \text{ml } 5,00$;
- f) distanza minima dalle strade $d_2 = 7,50$.

Sono ammesse costruzioni per abitazioni, nonché per alberghi, motel, locali pubblici, esposizioni e mostre, laboratori e botteghe artigiane purchè con attività non nocive e non moleste.

Art.28 - Zona di completamento - Zona B4 -

Riguardano zone di recente formazione nelle località Le Liti, Pignattaia e Macciano, con caratteristiche edilizie, dimensioni e strutture in gran parte già condizionate dalle costruzioni e dalla viabilità esistente.

Possono essere rilasciate Concessioni edilizie su lotti ineditati mediante presentazione di singoli progetti e sono consentite la demolizione e la ricostruzione di edifici nei relativi lotti, sempre e solo nei limiti degli indici di zona:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2 \text{ c/mq}$;
- b) rapporto massimo di copertura: $R_c = 1/4$;
- c) altezza massima del fabbricato: $H = \text{ml } 10,00$;
- d) didistanza minima tra fabbricati: $D = \text{ml } 10,00$;
- e) distanza minima dai confini: $d_1 = \text{ml } 5,00$;
- f) distanza minima dalle strade: $d_2 = \text{ml } 7,50$.

La destinazione è esclusivamente residenziale.

Al piano terreno sono ammessi negozi per generi di prima necessità e autorimesse private; sono consentite botteghe e laboratori artigiani purchè con attività non nocive e non moleste alla residenza.

14.6 CATEGORIA DI INTERVENTO E 2.4 - MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO MEDIANTE INTERVENTI UNITARI.

NORMATIVA DI CARATTERE GENERALE

La presente categoria di intervento si applica su ambiti del territorio edificato nei quali è necessario superare le situazioni di degrado ambientale e sotto utilizzazione degli edifici attraverso la progettazione di interventi che nel loro insieme hanno lo scopo di riqualificare il tessuto urbanistico di Chiusi Scalo anche mediante il reperimento di spazi ed infrastrutture pubbliche, individuando nella progettazione unitaria, di iniziativa pubblica o privata, lo strumento tecnico indispensabile per il raggiungimento delle finalità sopra accennate.

Il progetto unitario dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e dovrà comprendere, fra gli allegati, uno schema di convenzione che regolerà i rapporti fra gli operatori privati e il Comune per una corretta attuazione degli interventi.

Per ogni ambito urbano da sottoporre a progettazione unitaria questa variante detta specifiche norme, prescrizioni, ed indirizzi da rispettare in fase di progettazione e attuazione degli interventi.

I dati quantitativi fissati per ogni intervento sono vincolanti per la redazione dei progetti unitari come pure le destinazioni d'uso ed il rispetto degli standards urbanistici.

Fermo restando che ogni progetto unitario dovrà essere esteso all'intero ambito territoriale perimetrato negli elaborati grafici gli interventi potranno essere attuati per stralci funzionali.

Prima dell'approvazione dei progetti unitari nell'ambito di intervento non sono ammessi interventi edilizi che possano compromettere la futura riqualificazione del tessuto urbano; pertanto sugli immobili esistenti saranno consentiti unicamente interventi di riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza modifiche della destinazione d'uso in atto, e frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I progetti relativi agli interventi unitari potranno essere redatti anche dalla amministrazione comunale; in questo caso le progettazioni si configureranno come piani attuativi (piani particolareggiati o piani di recupero) e dovranno essere redatti ed approvati nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Contenuto dei progetti unitari

I progetti unitari dovranno essere approvati dal C.C. acquisiti i pareri delle commissioni edilizia e urbanistica e saranno costituiti dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione tecnica illustrativa dell'intervento.
- 2 - Estratti catastali ed elenco delle proprietà incluse nel piano.
- 3 - Estratti degli strumenti urbanistici vigenti
- 4 - Piante, prospetti, sezioni in scala 1: 500 - 1 : 200 che documentino lo stato attuale con tabelle contenenti i seguenti dati :
 - a) calcolo della superficie territoriale
 - b) calcolo volumetrie esistenti.
- 5 - Planimetrie e piante di progetto in scala 1:500 e 1:200 ove siano individuate:
 - a) Aree destinate ad opere di urbanizzazione con indicazione della loro destinazione d'uso.
 - b) Aree destinate alla edificazione.
 - c) Ingombro massimo delle costruzioni
 - d) Numero dei piani
 - e) Destinazione d'uso ai vari livelli.

In apposite tabelle dovranno essere indicati:

- La superficie delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune: viabilità, parcheggi, verde pubblico attrezzato, altre attrezzature pubbliche.
- La superficie coperta massima.
- La volumetria complessiva.
- La superficie delle aree d'uso privato di pertinenza alle volumetrie edificate e/o di nuova edificazione.
- Le altezze massime dei vari corpi di fabbrica esistenti e di progetto.
- Il volume assegnato alle diverse destinazioni d'uso. I dati di cui sopra dovranno essere messi a confronto con la normativa specifica relativa a ciascun intervento.

- 6 - Prospetti, profili regolatori, sezioni in scala 1:500 e 1 : 200.
- 7 - Tipologie edilizie di intervento.
- 8 - Documentazione fotografica dello stato attuale ed inserimento dell'intervento proposto.
- 9 - Normativa di attuazione dell'intervento, fasi di attuazione, stralci funzionali.
- 10 - Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione da eseguirsi a carico degli operatori privati con preventivo del costo di esecuzione.
- 11 - Relazione geologica.
- 12 - Schema di convenzione contenente fra l'altro:
 - Le modalità di cessione delle aree a destinazione pubblica.
 - I tempi ed i modi di esecuzione delle opere di urbanizzazione.
 - I tempi ed i modi di attuazione degli interventi edilizi.
 - Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti dagli operatori privati e dall' amministrazione comunale.
 - Le sanzioni a carico degli operatori privati inadempienti.

Dopo l'approvazione del progetto unitario da parte del consiglio comunale potranno essere rilasciate le concessioni edilizie per la realizzazione delle previsioni in esso contenute.

I parametri urbanistici e le prescrizioni di tipo quantitativo dovranno essere rispettati in sede di progettazione; le eventuali indicazioni in merito alla organizzazione planivolumetrica della nuova edificazione costituiscono indirizzi alla progettazione degli interventi consentiti ed auspicati per il raggiungimento delle finalità di interesse collettivo alla base degli interventi stessi. Detti indirizzi saranno verificati in sede di progettazione esecutiva.

Le soluzioni contenute nel progetto unitario dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nella normativa specifica dell' intervento.

NORMATIVA SPECIFICA INTERVENTO UNITARIO N. 1

L' intervento ha come finalità principale il recupero funzionale dell'area, il superamento dei fenomeni di degrado edilizio e urbanistico, la formazione di nuovi tratti di viabilità urbana, e di una piazza con importante presenza di terziario.

Interventi ammessi sugli edifici esistenti: demolizione e ricostruzione nel rispetto della presente normativa:

- Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione delle sedi stradali perimetrali all'intervento : via Redi, via Manzoni e Via Torricelli; la via Manzoni dovrà essere proseguita fino al cavalcavia della variante Cassia Aurelia come indicato nelle tavole del presente strumento.

- Non meno del 50% del volume fuori terra dovrà essere destinato alla residenza; la restante volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale, direzionale e ricettiva (destinazioni d'uso b. c. art.8 delle presenti N.T.A.).

- Le aree da destinare a spazi pubblici (P.A.) non potranno essere inferiori al 40% della superficie territoriale (St) di intervento (la viabilità pubblica esistente non sarà computata).

- Gli spazi pubblici dovranno essere facilmente accessibili, utilizzabili, ed accorpati.

I.U. n.1 Tabella urbanistica

Superficie fondiaria (Sf)	max 60% St
Spazi pubblici (P.A.)	minimo 40% St
indicativamente:	
- strade	20 % P.A.
- parcheggi	40 % P.A.
- verde pubblico	40 % P.A.
Sup. coperta massima	50 % Sf
Volume max totale (fuori terra)	mc 12.000
H max	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	a2; b2 esclusa grande distribuzione, c.

NORMATIVA SPECIFICA INTERVENTO UNITARIO N. 2

L' intervento unitario ha come finalità un maggior decoro ed una rifunzionalizzazione dell' area, con la formazione di uno spazio-corte di uso pubblico, delimitato da edifici di qualità.

Interventi ammessi sugli edifici esistenti: demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le aree di uso pubblico dovranno essere accorpate ed accessibili dalla viabilità pubblica esistente: via L. da Vinci, Via Piave, Via Montegrappa;
- gli accessi carrabili alle autorimesse dovranno essere collocati su via Montegrappa e via Piave;
- le volumetrie di nuova edificazione dovranno articolarsi con uno sviluppo prevalentemente perpendicolare a via Piave e via Montegrappa;
- gli spazi scoperti fra gli edifici posti su via Leonardo da Vinci e la nuova edificazione dovranno essere esclusivamente pedonali;
- la distanza minima dei fronti principali di nuova edificazione dal fronte tergale degli edifici esistenti sulla via Leonardo da Vinci non potrà essere inferiore a ml 10.00;
- è consentito realizzare corpi di fabbrica in fregio alle vie Montegrappa e Piave a collegamento dei corpi principali di progetto con gli edifici esistenti sulla via Leonardo da Vinci purchè abbiano un'altezza non superiore a ml. 4,50 (un piano) e consentano comunque un collegamento pedonale a terra fra le due vie.

I.U. n.2 Tabella urbanistica

Superficie fondiaria (Sf)	max 65% St
Spazi pubblici (P.A.)	minimo 35% St oltre ai parcheggi pubblici di legge
indicativamente:	
-spazi pedonali	35 % St.
Sup. coperta massima	50 % Sf
Volume max totale (fuori terra)	mc 5.600
H max	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	a2

NORMATIVA SPECIFICA INTERVENTO UNITARIO N. 3

La finalità del progetto unitario n.3 consiste nella formazione di un luogo urbano significativo, in corretto rapporto con piazza Dante (piazza della Stazione) e con il tessuto urbano esistente, che consenta una buona accessibilità, anche degli autobus, a piazza della Stazione e che migliori le attuali situazioni igieniche e di degrado.

Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti totalmente o parzialmente.

Le strade Mameli e Filzi dovranno risultare, dopo l'intervento, di sezione non inferiore alla sezione esistente nei tratti in adiacenza a via Morgantini.

La nuova organizzazione planivolumetrica dovrà prevedere una riduzione della superficie coperta, la formazione di una piazza e di una fermata degli autobus.

Le volumetrie destinate a spazi d'uso pubblico coperti (porticati, loggiati, etc.) poste al piano terra non verranno computate ai fini della verifica della volumetria fuori terra.

Le destinazioni non residenziali dovranno essere localizzate al piano terra ed al 1. piano.

Fermo restando che la volumetria fuori terra non potrà essere incrementata più del 15% dell'attuale, potranno essere realizzati volumi interrati, da destinare a parcheggio pubblico od autorimesse private per il soddisfacimento degli standards di legge e prescritti dall'Art. 7.4 delle presenti norme, anche in misura superiore al 30% del volume fuori terra, in base al precedente art.7.4.5.

Dovranno essere organizzati spazi di verde pubblico elementare o comunque pedonali attrezzati, nella misura non inferiore a mq. 9.00 ogni 100 mc. di volume residenziale.

I.U. n.3 Tabella urbanistica

Superficie fondiaria (Sf)	max 50 % St
Spazi pubblici (P.A.)	minimo 50 % St
indicativamente:	
-viabilità	15% P.A..
-parcheggi pubblici	40% P.A..
-verde pubblico o pedonale	45% P.A..
Sup. coperta massima	65% Sf
Volume max totale (f.t.)	pari all' esistente + 15%
H max	ml 10,00
Destinazione d'uso ammesse	a2, c.

NORMATIVA SPECIFICA INTERVENTO UNITARIO N. 5

Il progetto unitario deve realizzare una riorganizzazione funzionale e formale dell'area, nonché l'allargamento di via Oslavia, mediante la demolizione e ricostruzione totale o parziale delle volumetrie esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed indirizzi progettuali:

Gli edifici di nuova edificazione dovranno essere arretrati di almeno 10 m. da Via Oslavia e dovrà essere prevista, a corredo della viabilità, una barriera di alberature ad alto fusto su di una fascia di mt. 5.00 di area pubblica contenente anche un percorso pedonale.

In ogni punto la larghezza di via Oslavia non dovrà essere inferiore a ml. 12,00.

I.U. n.5 Tabella urbanistica

Superficie fondiaria (Sf)	max 60 % St
Spazi pubblici (P.A.)	minimo 40 % St
indicativamente:	
-viabilità	10 % P.A.
-parcheggi pubblici	30 % P.A.
-verde pubblico e pedonale	60 % P.A.
Sup. coperta massima	50 % Sf
Volume max totale (f.t.)	pari all' esistente + 15%
H max	ml 10,00
Destinazioni d'uso ammesse	a1

NORMATIVA SPECIFICA INTERVENTO UNITARIO N. 6

La finalità dell' intervento unitario n. 6 consiste oltre che nel recupero di un' area centrale degradata e non in uso, nella realizzazione di un collegamento pedonale fra la via Mameli e la fornace di Montollo. Tale percorso sarà debitamente attrezzato con pavimentazione, alberature, panchine, illuminazione, ecc., e potrà passare anche all' interno dei nuovi edifici.

I volumi di porticati e percorsi coperti d'uso pubblico, non saranno computati nel conteggio del volume edificato.

Eventuali parcheggi interrati avranno accesso da via Morgantini e/o da via Niccolini.

Di norma al piano terra saranno localizzate le attività non residenziali, ai piani superiori quelle residenziali.

I.U. n.6 Tabella urbanistica

Superficie fondiaria (Sf)	max 50% St
Spazi pubblici (P.A.)	minimo 50% St
indicativamente:	
-parcheggi pubblici	45% P.A.
-verde pubblico e pedonale	55 % P.A.
Volume max totale (f.t.)	pari all' esistente
H max	ml 10,00
Destinazione d'uso ammesse	a1, c.

14.7 - MODIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO MEDIANTE PIANO ATTUATIVO (P.d.R. art. 28 Ln. 457/78)

Gli interventi di modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo si attuano in zone classificate di recupero dal presente strumento ai sensi dell'Art. 27 della L. n. 457/78. Tali zone sono perimetrate negli elaborati grafici ed individuate mediante la sigla P.R.n., seguita da una numerazione progressiva.

In tali zone il rilascio delle concessioni relative alle opere di cui al successivo elenco è subordinato alla formazione di un piano di recupero, ai sensi dell' art. 28 della L. n. 457/78.

Prima dell'approvazione del Piano di Recupero negli edifici esistenti in ogni area saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riorganizzazione funzionale

interna delle singole unità immobiliari senza frazionamento né accorpamento delle stesse, né modifiche alle destinazioni d'uso in atto.

Per ogni zona valgono inoltre le seguenti norme:

P.R. n.1 - Nella zona individuata con tale sigla si persegue il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e fisico.

A tale fine è consentita: la sostituzione parziale o totale degli edifici compresi nell'area, un aumento volumetrico massimo per ciascun edificio esistente di mc. 350, l'adozione di una tipologia edilizia a schiera e destinazione d'uso residenziale a1, di altezza non superiore a ml. 7.00, purchè contestualmente siano realizzati; l'allargamento della sede stradale pubblica fino a complessivi ml. 8.00 e la formazione di parcheggi pubblici, in aggiunta alle autorimesse private, nelle quantità di legge e secondo i disposti di cui ai precedenti artt. 4c e 4d.

P.R. n. 2 e 3 - Le zone di recupero individuate con le sigle P.d.R. n.2 e P.d.R. n.3 comprendono i due isolati di Chiusi Scalo delimitati dalle Vie: Cassia Aurelia; A. Manzoni; L. Da Vinci;

Al fine di superare le condizioni di degrado fisico, igienico e socio economico, incompatibili con le finalità della variante che riconosce ed intende potenziare la vocazione di centro urbano e commerciale della via L.da Vinci, la A.C. potrà redigere appositi Piani di Recupero estesi agli interi isolati.

I privati, singolarmente o riuniti in consorzio, potranno presentare progetti di Piano di Recupero, ai sensi dell'Art. 28 della L. n. 457/78 estesi a parti organiche degli isolati.

I P.d.R. dovranno tendere a ridurre la superficie coperta esistente, liberando gli spazi interni degli isolati per il reperimento di aree pedonali di uso pubblico.

Gli edifici privi di valore potranno essere sottoposti ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti anche in forme planivolumetriche nuove; gli edifici principali da conservare sono individuati in planimetria e su di essi sarà applicata la categoria di intervento indicata.

La volumetria complessiva fuori terra risultante da operazioni di demolizione e ricostruzione non potrà superare quella esistente; sarà comunque concessa la realizzazione di volumetrie interrato da destinarsi ad autorimesse e per locali di servizio alle attività e destinazioni d'uso ammesse nella zona; la quantità delle volumetrie interrato dovrà essere fissata dalle norme specifiche dei P.d.R..

La destinazione d'uso prevalente delle zone dovrà essere residenziale, potranno essere consentite attività terziarie e di servizio ai piani terreno e primo degli edifici.

I P.d.R. dovranno specificare le destinazioni d'uso ammesse ai vari livelli e la quantità massima delle volumetrie o delle superfici utili ad uso non residenziale; a servizio delle destinazioni d'uso ed attività non residenziali dovranno essere previste e realizzate autorimesse interrato o parcheggi in superficie, nella quantità minima stabilita dall'Art. 7.4. delle presenti norme.

Nella zona individuata con la sigla P.R. n. 2 è consentito il cambio di destinazione d'uso da residenziale ed artigianale a commerciale e terziario b1, purchè contestualmente vengano demolite le superfetazioni e sia realizzato un percorso pedonale pubblico avente almeno gli accessi individuati negli elaborati grafici di progetto.

Nella zona individuata con la sigla P.R. n. 3 è consentito realizzare al piano terra degli edifici esistenti, unità commerciali della dimensione massima di mq. 100 ciascuno, purchè contestualmente sia realizzato un percorso pedonale pubblico da via Manzoni a via Pasubio.

E' altresì consentita la sopraelevazione sul filo delle murature esistenti dell' edificio ad un piano prospiciente via Pasubio, a condizione che sia demolita la superfetazione interna indicata con gli appositi simboli negli elaborati cartografici.

P.R. n.4 - Nella zona individuata con tale simbolo e costituita da due sub-aree a e b, si persegue il superamento delle condizioni di degrado fisico e geofisico. A tale fine è consentita una ordinata sistemazione delle aree a orti periurbani, secondo un progetto unitario per ciascuna area che indichi forma e dimensioni degli orti, sentieri di servizio, eventuale rete di irrigazione etc. E' ammesso il recupero della volumetria esistente, che abbia ottenuto concessione, anche a sanatoria per la costruzione di capanni di ricovero degli attrezzi, a comune tra due o più orti.

P.R. n. 5 - Nella zona individuata con questa sigla si persegue il superamento del degrado urbanistico e socio economico. E' pertanto ammesso sul lato est, un ampliamento dell'edificio esistente, di dimensione massima di mq. 1.000 di superficie coperta e di mc. 8.000 di volume, tale che si costituisca un insieme unitario e morfologicamente coerente, anche mediante il ridisegno dei fronti attuali. Contestualmente debbono essere realizzati i parcheggi di servizio nella misura determinata dal precedente Art. 7 punto 4.4, alberati come disposto dall'art. 4 punto d. delle presenti N.T.A; e le alberature esistenti nell'area di pertinenza, debbono essere salvaguardate ed integrate sulla base di un progetto complessivo di sistemazione dell'area. E' fatto tassativo divieto di interessare alla sistemazione di questa zona, aree che si trovino dalla parte opposta della strada statale n. 146.

P.R. n. 6 - Nella zona individuata con questa sigla si persegue il superamento del degrado urbanistico e socio economico. A tale fine è ammesso per ciascun albergo ivi esistente, un aumento volumetrico della misura massima di mc. 1.500. Contestualmente debbono essere soddisfatti i disposti del precedente Art. 7 punto 4.3 e tutta la zona deve essere dotata delle infrastrutture di viabilità, verde pubblico e parcheggi prescritti da leggi e normative vigenti. Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza debbono essere salvaguardate ed integrate sulla base di un progetto esteso a tutta la zona.

P.R. n. 7 - Nella tavola di variante viene individuata con apposito perimetro la zona da sottoporre a Piano di Recupero, che dovrà interessare sia gli edifici che le aree esistenti.

Il potenziamento dell' attività esistente attraverso incrementi volumetrici, sarà consentita unicamente dopo l' approvazione di un Piano di Recupero che avverrà con le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

La progettazione dovrà rispettare le seguenti norme :

- Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere disciplinati quanto a fasi e modalità di attuazione da una convenzione che verrà stipulata con il Comune secondo le disposizioni di legge.
- Gli interventi dovranno essere verificati dal punto di vista ambientale attraverso specifici elaborati grafici che ne consentano la valutazione paesaggistica ed ambientale .
- L' incremento volumetrico massimo, da destinare unicamente al miglioramento e potenziamento dell' attività alberghiera e di ristorazione, non potrà essere superiore al 50% della volumetria esistente f.t.; le nuove volumetrie dovranno essere integrate sia funzionalmente che dal punto di vista formale con quelle esistenti. Saranno consentite volumetrie interraste anche eccedenti il 30% della volumetria fuori terra per la realizzazione di locali di servizio alle attività turistico-ricettive.
- Dovranno essere realizzati parcheggi di servizio di dimensione non inferiore a quanto previsto dal precedente art.7.4., con le modalità di cui all' art. 4.d; non dovranno essere realizzati

movimenti di terra che comportino la costruzione di muri a retta di altezza a valle superiore a mt. 1.50.

- L' altezza dei nuovi corpi di fabbrica non potrà superare il profilo delle volumetrie esistenti, comunque non potranno essere realizzati più di 3 piani fuori terra.

- Non potranno essere realizzate unità immobiliari distinte da quelle esistenti; le eventuali nuove e/o distinte gestioni dell' attività di ristorazione e ricettive dovranno comunque garantire un corretto e unitario uso di sistemazione ambientale degli spazi esterni da disciplinare in sede di stipula della convenzione.

- In caso di cessazione delle attività, le volumetrie esistenti e quelle consentite in ampliamento non potranno essere destinate ad usi diversi da quelli turistico-ricettivi e di ristorazione; l' eventuale cambio di destinazione d' uso sia degli immobili che delle aree ad essi pertinenti, dovrà avvenire previa approvazione di un nuovo progetto unitario esteso all' intera zona da approvarsi dal Consiglio Comunale insieme alla stipula di una convenzione che regolerà i nuovi impegni tra gli operatori privati e la pubblica amministrazione.

P.di R. n. 8 - L'ambito territoriale individuato negli elaborati grafici di variante con la sigla P.di R. n.8 dovrà essere sottoposto a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata da progettarsi ed approvarsi nel rispetto della presente normativa.

Contenuto del P. di R.

Il piano dovrà essere esteso all'intero ambito territoriale perimetrato negli elaborati grafici e dovrà individuare e disciplinare tutti gli interventi necessari alla bonifica dell'area ed al recupero dei manufatti esistenti a nuove funzioni; in particolare dovrà:

1) Individuare e disciplinare gli interventi di risanamento ambientale e di valorizzazione paesaggistica del versante collinare con particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, al fine di eliminare fenomeni di erosione e pericoli di frane. Il recupero del versante collinare potrà essere ottenuto anche con una possibile utilizzazione delle aree accessibili ad usi pubblici.

2) Disciplinare in modo puntuale gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente; in particolare gli immobili privi di valore potranno essere demoliti e la volumetria esistente ricostruita in forme planivolumetriche nuove e destinata ad usi diversi nel rispetto degli indirizzi progettuali e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Le volumetrie costituenti il complesso dell'antica fornace e la ciminiera dovranno essere oggetto di una specifica analisi ed alla luce anche delle situazioni di degrado fisico dovranno essere individuate le parti da demolire e quelle da recuperare e salvaguardare, in quanto testimonianza di interesse architettonico e/o tipologico, attraverso interventi di risanamento e restauro.

3) Individuare gli interventi di urbanizzazione dell'area ed il grado di trasformabilità della stessa per nuove funzioni in riferimento anche al tessuto urbano esistente all'intorno.

In particolare dovranno essere individuate ed organizzate:

a) le aree a destinazione pubblica:

- viabilità meccanizzata e pedonale;
- verde pubblico attrezzato a parco urbano, piazze, ecc;
- parcheggi pubblici;
- aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico;

b) le aree destinate alla edificazione di nuove volumetrie e la loro destinazione d'uso e funzione;

c) le aree di pertinenza al complesso della vecchia fornace e le destinazioni d'uso in relazione alla funzione attribuita al complesso stesso ed alle eventuali destinazioni d'uso pubblico o collettivo;

4) individuare le "unità elementari" di intervento per l'attuazione delle previsioni indicando il ruolo degli operatori pubblici e privati, stabilendo specifiche norme di attuazione degli interventi.

Indirizzi e prescrizioni

- Viabilità di servizio, parcheggi pubblici

La viabilità meccanizzata di servizio all'area dovrà essere prevalentemente perimetrale e dovrà privilegiare la fruibilità pedonale della zona. La Via Oslavia dovrà essere opportunamente allargata con la creazione di un eventuale controviale separato dalla stessa per mezzo di un filtro di verde alberato della larghezza non inferiore a ml 5,00 entro il quale verranno organizzati percorsi pedonali ed eventuale pista ciclabile. Sulla Via Oslavia dovranno essere realizzati non più di due accessi meccanizzati alla zona.

Dovrà essere previsto un ampio parcheggio pubblico sul margine Nord della Zona in posizione centrale e funzionale al nuovo insediamento ma anche agli ambiti urbani adiacenti; il parcheggio dovrà essere opportunamente alberato: da questo si dipartiranno i percorsi pedonali e ciclabili.

La viabilità interna alla zona non dovrà avere caratteristiche di scorrimento ma unicamente di servizio interno alle diverse funzioni dovrà essere indipendente dai percorsi pedonali e ciclabili e dovrà privilegiare la fruibilità degli spazi da parte dei pedoni.

- Spazi pubblici a verde attrezzato e spazi di sosta pedonali

In posizione baricentrica alla zona ed in stretto rapporto con l'edificio dell'ex fornace dovranno essere accorpate le aree destinate a verde pubblico e gli spazi di sosta pedonali che dovranno essere attrezzati per attività collettiva all'aperto; questi spazi dovranno essere posti in relazione visiva e funzionale con il versante collinare.

- Aree destinate alla edificazione

Le aree sulle quali potranno essere edificate le volumetrie demolite dovranno essere collocate prevalentemente nel settore Nord-Est della zona. Le nuove volumetrie dovranno organizzarsi utilizzando tipologie edilizie in linea collegate da costruzioni a piastra ad uno o due piani e percorsi pedonali coperti.

Si dovrà privilegiare e garantire una percorribilità pedonale al piano terra per mezzo di percorsi coperti e porticati d'uso pubblico; a tal fine le volumetrie dei portici ad uso pubblico non verranno calcolate per la verifica dei parametri urbanistici.

Parametri urbanistici-dati quantitativi

- Volumetria massima edificabile

Il Piano di R. potrà ammettere la ricostruzione a pari volume di tutte le volumetrie prive di valore con un incremento massimo del 10%.

- Standards pubblici

1) Parcheggi

Il parcheggio pubblico accorpato a servizio dell'intera zona e degli ambiti urbani limitrofi dovrà avere una dimensione non inferiore a mq 8000.

Oltre al parcheggio di cui sopra in relazione alle volumetrie residenziali dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella misura sufficiente per assicurare lo standard di mq 3,00/abitante (un abitante teorico = 100 mc volume ad uso residenziale).

Per le destinazioni d'uso non residenziali dovrà inoltre essere verificata la seguente dotazione minima di parcheggi pubblici:

- mq 10,00 ogni 100 mc di volume destinato ad usi collettivi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico)

- mq 8,00 ogni 100 mc di volumi ad uso direzionale (uffici)

- mq 0,4 ogni mmq di superficie utile a destinazione commerciale.

Le superfici minime di cui sopra non comprendono gli spazi da destinare a parcheggi privati di cui all'art.7.4 delle presenti norme.

2) Verde pubblico e spazi pedonali attrezzati

A servizio dei potenziali residenti insediabili nella zona di intervento dovranno essere reperite ed attrezzate aree a verde nella misura non inferiore a mq 9,00 ogni 100 mc di volume a destinazione residenziale.

A corredo delle volumetrie destinate a funzioni pubbliche o di uso collettivo nell'intorno dell'antica fornace andranno previsti spazi scoperti attrezzati a piazze e parco di quartiere nella misura non inferiore a mq 5.000.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: residenziale, commerciale, direzionale, ricettive, attrezzature pubbliche e collettive, ovvero le destinazioni a, b, c, di cui all'art.8 delle N.T.A..

La quota minima di volume residenziale non potrà essere inferiore al 30% della volumetria totale.

Attuazione delle previsioni di piano

Le modalità di attuazione delle previsioni del P.di R. saranno fissate dalla normativa di attuazione dello stesso e saranno regolate da specifiche convenzioni da stipularsi nei termini di legge; le norme di attuazione del P. di R. tra l'altro dovranno:

- 1) disciplinare l'attuazione per stralci funzionali che dovranno essere individuati e comprendere sia gli interventi edilizi che le opere di urbanizzazione funzionali ai singoli stralci;

- 2) indicare ed individuare le opere di bonifica e recupero dell'area nonchè di urbanizzazione primaria da realizzarsi preliminarmente a qualsiasi intervento di nuova edificazione o di recupero a nuove funzioni delle volumetrie esistenti;

- 3) indicare gli interventi e le opere di urbanizzazione a carico degli operatori privati e le modalità di cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica, nel rispetto dei parametri e standards fissati nella presente normativa;

- 4) indicare gli ambiti da sottoporre a progetti unitari con riferimento alle unità elementari precedentemente descritte; il contenuto dei progetti unitari dovrà essere quello fissato dalle presenti norme, categoria di intervento E2.4; in particolar modo per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di recupero della fornace.

CAPO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.15 - Piani attuativi in vigore

Sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti all'atto dell'adozione della presente variante, e da questa confermati, per il periodo di validità dei medesimi.

Art.15.1 - Destinazioni d'uso in atto

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso fissate dalla presente variante sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto ad esclusione di quelle non residenziali non ammissibili a quelle indicate all'art.8 paragrafo a) punti 1 - 2 - 3 per gli edifici inclusi nelle zone omogenee a destinazione prevalentemente residenziali (Z.T.O. del D.M. 1444 del 1968 A; B; C).

Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante da atti pubblici o atti comunque in possesso della pubblica amministrazione che attestino la destinazione ad una data anteriore a quella di adozione della presente variante.

In mancanza di più certe documentazioni potrà fare fede la certificazione catastale alla data di adozione della presente variante.

CAPO V

TECNOLOGIE

Art.16 - Tecnologie

Nell'attuazione degli interventi tesi alla conservazione degli edifici e degli elementi di pregio architettonico e decorativo, si terranno presenti le raccomandazioni e le prescrizioni di cui ai successivi commi e in particolare quelle riguardanti le tecniche e i materiali di finitura.

Al fine di agevolare l'opera di tecnici e di imprenditori presso il Comune saranno costituiti un campionario di materiali e di colori e la documentazione fotografica e grafica dei caratteri dei beni culturali. Per altro il Comune potrà richiedere in corso d'opera campioni di materiali e di colori.

16.1 Fondazioni.

Qualora vi sia dissesto statico prodotto da cedimenti delle fondazioni, si dovrà procedere al consolidamento delle stesse mediante le tecniche più opportune secondo le cause dei cedimenti.

Lo stato di consistenza della fondazione in relazione alla natura del terreno e ai carichi dovrà essere accertata preliminarmente agli interventi di ristrutturazione estesi a tutto l'edificio, di ampliamento e di sopraelevazione; ove necessario saranno eseguite opere di consolidamento.

16.2 Strutture murarie in elevazione.

16.2.1 Quando siano previsti interventi che comportano rilevanti modificazioni nell'assetto dell'organismo edilizio (carichi maggiori, nuove aperture) e comunque quando la struttura si presenti ammalorata e affaticata è opportuno prevedere opere di consolidamento mediante le tecniche di volta in volta più appropriate (cuci e scuci, perforazioni armate, applicazione di tiranti).

Ove tali interventi riguardino strutture murarie verticali soggette alla conservazione totale o parziale, dovranno essere adottate le tecniche compatibili con gli elementi di pregio da salvaguardare.

Le opere di parziale demolizione e ricostruzione dovranno essere documentate mediante fotografie, rilievi in scala adeguata e le motivazioni della demolizione, precisando le tecniche e i materiali di ricostruzione.

16.2.2 Deumidificazione. L'umidità sarà di preferenza contrastata mediante le tecniche tradizionali: scannafossi, drenaggi, sistemi di areazione, etc. e tecniche che realizzino anche un'azione di consolidamento statico. E' comunque vietato l'uso di tecniche che diminuiscono la resistenza delle strutture, come tagliamuro, sifoni, etc. L'umidità per infiltrazione o condensa sarà eliminata oltre che rimuovendo le cause, anche studiando l'equilibrio igrometrico della parete.

16.2.3 Riduzione dei disperdimenti termici. Nella posa in opera di materiali isolanti dovranno essere adottate soluzioni che non alterino gli elementi di pregio sottoposti a conservazione.

16.3 Scale

16.3.1 Consolidamento. Al fine d'aumentare la resistenza ai sismi, qualora siano prevalenti le necessità di conservazione, gli sforzi di trazione presenti nella struttura muraria delle

scale, saranno assorbiti da armature inserite a regola d'arte, ancorate alla mutatura perimetrale e suggellate con malte cementizie antiritiro o epossidiche.

Gli interventi interessanti scale sottoposte a conservazione non potranno comportare alcuna alterazione delle loro caratteristiche originarie. L'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà attuarsi mediante tecniche e materiali identici a quelli originari, con particolare riferimento ai singoli elementi strutturali e di finitura come scalini, corrimani, balaustre.

In caso di sostituzione della scala è consentito l'uso di una diversa struttura portante; è comunque obbligatorio l'uso di materiali originari e comunque tradizionali per la realizzazione di gradi, sottogradi, corrimani e balaustre

16.4 Solai.

16.4.1 Consolidamento. Qualunque sia l'intervento da effettuare si dovrà sempre porre attenzione ai rafforzamenti dei solai e dei relativi collegamenti alle pareti.

I solai a volta o in legno sottoposti a conservazione dovranno essere consolidati mediante l'uso di tecniche e di materiali tali da mantenere le caratteristiche decorative e formali originarie quali, ad esempio, la sostituzione di elementi ammalorati con altri identici, l'uso di rinforzi d'acciaio, l'esecuzione sull'estradosso di solette eseguite con calcestruzzo alleggerito ed armate con rete elettrosaldata ancorata ai muri laterali.

In ogni caso dovranno essere conservate le sagomature, le soffittature a cassettoni e tutte le decorazioni presenti nelle orditure lignee, nonché le decorazioni pittoriche nella controsoffittatura.

16.5 Archi e volte

16.5.1 Consolidamento. Operando in zona sismica è opportuno trasformare le volte e gli archi in sistemi chiusi non spingenti.

Ciò sarà fatto mediante l'adozione di tecniche compatibili con la finalità di conservazione; ad esempio, con aggiunta di catene o con iniezione di miscele leganti e/o perforazioni armate o con la costruzione in aderenza di un guscio portante.

16.6 Coperture

Salvo diversa indicazione del Piano, le coperture dovranno essere mantenute nelle forme, nelle dimensioni e nelle quote d'imposta esistenti o ripristinate a quelle originarie in caso di superfetazioni e rialzamenti che risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio.

I volumi tecnici necessari per l'installazione di ascensori non devono fuoriuscire più di un metro dal manto di copertura e sarà comunque realizzato con pareti e coperture tradizionali.

16.6.1 Consolidamento. Dovranno essere eliminate eventuali spinte orizzontali indotte sulle murature interne e perimetrali mediante tecniche d'irrigidimento e di controventatura compatibili con il grado di protezione dell'edificio. A titolo esemplificativo possono essere sostituiti con finalità conservativa gli elementi ammalorati; possono essere utilizzati tiranti metallici, chiodature con base di resina o vetroresina o resine epossidiche.

16.6.2 Sostituzione. Qualora una copertura in legno venga sostituita con una nuova con materiali diversi da quelli originari, ma lo sporto di gronda faccia parte di edifici ricadenti nelle categorie d'intervento C1 e C2, la quota d'imposta dello sporto non può subire

variazioni. Lo stesso dicasi per gli edifici ricadenti nelle categorie d'intervento D1 e D3. Comunque la gronda dovrà mantenere le caratteristiche tradizionali.

16.6.3 Coibentazione. Qualora il sottotetto sia abitato, l'isolante termico e la barriera al vapore saranno posti in maniera da non coprire l'orditura in legno.

16.6.4 Manto di copertura. Dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i manti in coppi e tegole e quelli in marsigliesi, con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Sono da evitarsi tutti gli altri tipi di manto.

16.6.5 Sporto di gronda. Dovranno essere conservati e/o ripristinati gli elementi costitutivi della gronda nei materiali, nella forma, nelle dimensioni, nelle distanze reciproche dei singoli elementi e nell'aggetto. In particolare dovrà essere recuperata la maggior quantità possibile di materiale originario.

Gli elementi non più utilizzabili saranno sostituiti con altri identici. In caso di lavori di rifacimento completo della copertura o di sostituzione, si dovrà allegare alla documentazione di progetto il rilievo e la fotografia dei particolari di copertura e di gronda.

16.6.6 Canali di gronda e pluviali. I canali di gronda e pluviali dovranno essere rispettivamente a sezione semicircolare e circolare. Saranno realizzati in rame o in lamiera zincata tinteggiata con colori coprenti da scegliere in relazione ai colori di facciata. Le staffe saranno di tipo tradizionale.

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

16.7 Infissi.

16.7.1 Sostituzione. Gli infissi originari dovranno essere conservati, restaurati o ripristinati; l'eventuale sostituzione degli elementi deteriorati sarà realizzata con tecniche, materiali e forme identiche a quelle originarie.

Nuovi infissi dovranno essere realizzati in legno verniciato nei colori tradizionali o in legno naturale non esotico, con sezioni, sagome e partiture tradizionali. Le finestre dovranno avere il telaio fisso, quello mobile nonché i dispositivi di oscuramento esterni ed interni di tipo tradizionale; in particolare non è consentito l'uso di serrande avvolgibili, di veneziane esterne o di dispositivi diversi dalle persiane alla fiorentina per l'esterno e di stuoini o scuretti in legno per l'interno.

L'uso di infissi in acciaio brunito è consentito solo per particolari aperture di dimensioni non riconducibili a quelle delle aperture tradizionali, spesso presenti in edifici di tipo specialistico. Non è consentito l'uso di infissi in alluminio bronzato, in plastica o in legni esotici a vista.

Porte e portoni esterni dovranno essere realizzati nelle forme tradizionali, in legno verniciato o in legno non esotico: in presenza di cornici in pietra od in altro materiale, saranno impostati sul filo interno delle mazzette. In ogni caso sono escluse controporte di alcun genere sul filo esterno del muro.

Qualora il vano della porta o del portone sia ad arco, il sopraporta sarà realizzato in ferro battuto e/o legno e vetro. Inoltre, il ferro battuto potrà essere usato nell'esecuzione di cancelli e cancellate, inferriate di finestre e nel ripristino di elementi ammalorati. Eventuali serrande di protezione, necessarie per le unità a funzione commerciale e/o artigianale, potranno essere inserite purchè ciò non generi modifica delle aperture esistenti.

16.8 Elementi di finitura e decorativi.

16.8.1 Esterni. Le pareti originariamente intonacate dovranno essere mantenute e/o ripristinate nella finitura ad intonaco che dovrà essere a calce, di tipo civile.

Sono assolutamente vietati gli intonaci plastici o sintetici. Nel caso di edifici originariamente a mattoni o a pietra a faccia vista dovranno essere conservati o ripristinate le condizioni originarie.

Elementi decorativi in pietra o ad intonaco a rilievo, come le riquadrature di porte e di finestre, le cornici, i capitelli, i marcapiani e i marcadavanzali, dovranno essere conservati. Qualora si renda necessaria la sostituzione di questi elementi di finitura si dovranno allegare alla documentazione di progetto il loro rilievo in scala adeguata e la documentazione fotografica.

Gli stipiti ed i davanzali dovranno mantenere le caratteristiche originarie riguardo a materiali, forma e dimensione. Potranno essere posti in opera su finestre che ne erano originariamente prive i davanzali, purchè siano di materiali, di forma e di dimensioni tradizionali.

16.8.2 Interni. Le pavimentazioni in materiali tradizionali (cotto, pietra, travertino, ecc.) di particolare pregio e comunque quelle presenti negli ambienti comuni (androni, atri, logge, porticati etc.) dovranno essere conservate e/o ripristinate anche mediante l'eventuale integrazione e/o sostituzione con materiali originari.

16.8.3 Tinteggiature esterne. Le tinteggiature, le decorazioni policrome e gli altri tipi di decorazioni esistenti debbono essere conservate e/o ripristinate.

Le coloriture esterne dovranno corrispondere a quelle tradizionali per il tipo edilizio del sito, scelte anche in base alla campionatura e alla documentazione fotografica esistente. Il Comune si riserva di richiedere campioni di tinteggiatura in corso d'opera.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando diano luogo a contrasto con l'ambiente. In particolare, negli edifici a proprietà frazionata la coloritura delle facciate, la riparazione e la sostituzione di cornici, fasce di coronamento, infissi, ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, dovrà seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Non è consentita la coloritura degli elementi in pietra o in cotto.

Il posizionamento sulle fronti di impianti quali reti telefoniche, elettriche, del gas, etc., dovrà essere eseguito in modo da non alterare la conformazione architettonica dell'edificio e delle decorazioni. Si cercherà per quanto possibile di unificare le linee e saranno adottati tracciati che risultino il più possibile non visibili.

16.9 Obbligo di mantenimento del decoro urbano.

Ogni proprietario ha l'obbligo di conservare ogni parte del proprio edificio in stato di decoro, di buona manutenzione e di sicurezza. Ha pertanto l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino e di mantenimento delle facciate e delle pertinenze dell'edificio.

Qualora i lavori di manutenzione eseguiti sulle facciate di un fabbricato risultino indecorosi o contrastanti con le caratteristiche tradizionali e ambientali, s'intendono difforni dalla concessione edilizia.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i lavori necessari entro il termine di sei mesi, trascorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative s'applicano le disposizioni di Legge vigenti.