

COMUNE DI S. GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

ASCIANO

VARIANTE DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE A
(Sottozone A1 e A2)
(Art. 5 L.R. Toscana n.59 del 21.5.1980)

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE
CON INTRGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE
REGIONALE N° 05958 DEL 28 GIUGNO 1993

IL SINDACO

Assessore all'Urbanistica

Collaborazione: - Ufficio Tecnico Comunale
- Dott. Fabio Redi - Dipartimento
di Medievistica

Progettista

Prof. Ing. Paolo Venturucci

Collaboratori

Ing. Paolo Galantini
Ing. Antonio Ricci

Dott. Ing. PAOLO VENTURUCCHI
ALBO DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 354



COMUNE DI S. GIULIANO TERME

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

ASCIANO

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

CON INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE
REGIONALE N° 05958 DEL 28 GIUGNO 1993

IL SINDACO

Dott. Ing. PAOLO VENTURUCCI
ASCO DI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PISA N. 354

Paolo Venturucci

- Parte Prima -

NORME GENERALI

Art.	1	- Contenuti dello strumento urbanistico ...pag.	1
"	2	- Elaborati dello strumento urbanistico ... "	2
"	3	- Modalita' e procedure per l'attuazione della presente Variante	4
"	4	- Zonizzazione	5

- Parte Seconda -

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Art.	5	- Categorie d'intervento-Specificazioni ...pag.	6
"	6	- Manutenzione ordinaria e straordinaria .. "	7
"	6.1	- Manutenzione ordinaria - A	8
"	6.2	- Manutenzione straordinaria - B	8
"	7	- Restauro e risanamento conservativo - C . "	9
"	7.1	- Restauro - C1	10
"	7.2	- Risanamento conservativo - C2	11
"	8	- Ristrutturazione edilizia - D	12
"	8.1	- Ristrutturazione edilizia - D1	12
"	8.2	- Ristrutturazione edilizia - D2	13
"	8.3	- Ristrutturazione edilizia - D3	16
"	9	- Ristrutturazione urbanistica - E	17
"	9.1	- Ristrutturazione urbanistica - E1	17
"	9.2	- Ristrutturazione urbanistica - E2	18
"	9.3	- Ristrutturazione urbanistica - E3	18
"	10	- Vincolo di studio	19
"	11	- Scale da conservare e restaurare	19

Art. 12	- Piani di recupero	pag.20
" 12.1	- Piani di recupero - Specificazioni	" 20
" 13	- Piani per l'edilizia economica e popolare "	20
" 13.1	- Piano per l'edilizia economica e popolare - PEEP1	" 21

- Parte Terza -

DESTINAZIONI FUNZIONALI E USO DEL SUOLO

Art. 14	- Destinazioni d'uso	pag.22
" 14.1	- Aree destinate alla viabilita' parcheggi e piazze-parcheggio - 1	" 23
" 14.2	- Attrezzature e spazi di uso pubblico - 2	" 24
" 14.3	- Attrezzature economico produttive - 3 ...	" 24
" 14.4	- Servizi per la residenza - 4	" 25
" 14.5	- Aree a verde - 5	" 25
" 14.6	- Aree fluviali pubbliche - 6	" 27
" 14.7	- Residenza - 7	" 27
" 14.8	- Aree ad uso misto - 8	" 28
" 14.9	- Aree di elevato valore ambientale	" 28
" 15	- Muri da conservare e restaurare	" 28
" 16	- Frazionamenti	" 29
" 17	- Variazione di destinazione d'uso	" 29

Art. 12	- Piani di recupero	pag.20
" 12.1	- Piani di recupero - Specificazioni	" 20
" 13	- Piani per l'edilizia economica e popolare "	20
" 13.1	- Piano per l'edilizia economica e popolare - PEEP1	" 21

- Parte Terza -

DESTINAZIONI FUNZIONALI E USO DEL SUOLO

Art. 14	- Destinazioni d'uso	pag.22
" 14.1	- Aree destinate alla viabilita' parcheggi e piazze-parcheggio - 1	" 23
" 14.2	- Attrezzature e spazi di uso pubblico - 2	" 24
" 14.3	- Attrezzature economico produttive - 3 ...	" 24
" 14.4	- Servizi per la residenza - 4	" 25
" 14.5	- Aree a verde - 5	" 25
" 14.6	- Aree fluviali pubbliche - 6	" 27
" 14.7	- Residenza - 7	" 27
" 14.8	- Aree ad uso misto - 8	" 28
" 14.9	- Aree di elevato valore ambientale	" 28
" 15	- Muri da conservare e restaurare	" 28
" 16	- Frazionamenti	" 29
" 17	- Variazione di destinazione d'uso	" 29

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

Art. 1

Contenuti dello strumento urbanistico

Le presenti norme, insieme agli elaborati grafici ed alle schede di U.I., disciplinano, nel quadro dello strumento urbanistico vigente, ogni intervento pubblico e privato di carattere sia urbanistico che edilizio nell'ambito delle zone A di PRG (sottozone A1 e A2) di Asciano individuate e delimitate nella cartografia allegata (Tav. 9).

Entro tali zone il presente strumento urbanistico costituisce variante e prevale:

- sulle disposizioni normative del PRG adottato con delibera consiliare del 28/12/1982 n.704 e approvato dalla Regione Toscana il 18/1/1985 con delibera n.303;
- sulle norme tecniche di attuazione e sulle prescrizioni formulate nei grafici di cui agli Elenchi (L.R. n.59/80) adottati con delibera consiliare del 28/12/1982 n.704 e approvati dalla Regione Toscana il 18/1/1985 con delibera n.303, in conformita' con quanto previsto dalla L.R. n.59/80 sia per quanto concerne le modalita' e i contenuti delle opere di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, che per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Per quanto non specificato e non in contrasto con le presenti norme, valgono le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e le Leggi e Regolamenti comunali, regionali e nazionali in quanto ammissibili, purché intesi a qualificare, recuperare e promuovere l'ambiente antico, nella salvaguardia dei suoi valori e del suo messaggio culturale.

Art. 2

Elaborati dello strumento urbanistico

La presente Variante si compone di elaborati di carattere prescrittivo ed elaborati di carattere indicativo.

Asciano - Elaborati di carattere indicativo (analisi):

- 1 - Struttura del territorio al 1830 scala 1:1000
- 2 - Analisi tipologica
e stato attuale del suolo scala 1:1000
- 3 - Indicatori di degrado fisico scala 1:1000
- 4 - Indicatori di degrado igienico scala 1:1000
- 5 - Titolo di godimento scala 1:1000
- 6 - Livello di utilizzazione edilizia scala 1:1000
- Schedatura delle unita' edilizie e delle aree delle zone A di Asciano

Asciano - Elaborati di carattere prescrittivo (progetto):

- 7 - Stralcio di PRG per le zone A1 e A2 scala 1:2000
(Stralcio delle tavole 1:2000 del PRG per le zone A1 e A2 di Asciano adottato con Delibera Consiliare del 28/12/1982, approvato dalla Regione Toscana il 18/01/1985 con Delibera n. 303 e stralcio delle relative norme di attuazione)
- 8 - Estratto degli Elenchi scala 1:2000
(Stralcio delle tavole relative agli Elenchi di Asciano di cui alla L.R. n. 59 in scala 1:2000 adottati con Delibera Consiliare del 28/12/1982 n. 704, approvati dalla Regione Toscana il 18/01/1985 con Delibera n. 303 e delle relative norme di attuazione)

- 9 - Riconfinamento delle zone A1 e A2 di PRG scala 1:1000
(Riconfinamento delle zone A1 e A2 di Aeciano in scala 1:2000 che vengono definite "aree A", in conseguenza di modeste modificazioni per motivi ambientali o storici)
- 10 - Unita' di intervento -
Riferimenti catastali scala 1:500
(Planimetria catastale in scala 1:500 con l'indicazione dell'area in oggetto della presente Variante, delle unita' di intervento e dei riferimenti catastali)
- 11 - Destinazione d'uso delle unita' di
intervento e delle aree scala 1:500
(Planimetria catastale in scala 1:500 con l'indicazione della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, precisando i vincoli per le strutture significative)
- 12 - Categorie d'intervento scala 1:500
(Planimetria catastale in scala 1:500 con l'indicazione delle categorie d'intervento ammissibili per le U.I., precisando gli edifici assoggettati a vincolo di studio e i collegamenti verticali da conservare e restaurare)
- Relazione illustrativa degli interventi
 - Norme generali di attuazione
 - Indicazioni sulle possibilita' di intervento articolate per unita' di intervento (schede di U.I.)
 - Elenco degli immobili ed aree di rilevante valore storico artistico e ambientale anche in rapporto alla L. 1/6/1939 n. 1089 e alla L. 29/6/1939 n. 1497 (edifici di categ. 1)

Art. 3

Modalita' e procedure per l'attuazione della presente Variante

L'attuazione della presente Variante avviene secondo le seguenti modalita' di intervento:

- a) intervento diretto (pubblico o privato) sulle singole unita' di intervento o aggregazioni di esse, individuate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici di progetto;
 - le delimitazioni delle aree scoperte connesse alle unita' di intervento sono soggette a verifica in sede di rilascio della concessione sulla base della documentazione catastale di cui all'art. 18.4 delle presenti norme;
 - gli interventi diretti sono consentiti attraverso la procedura dell'autorizzazione o della concessione edilizia (onerosa, convenzionata);
 - tali interventi, al fine della concessione medesima, sono subordinati alla presentazione di un progetto redatto con le modalita' specificate all'art. 18.4, esteso alla unita' di intervento, ad aggregazioni di queste, o a porzioni facenti capo a singole unita' immobiliari (nel caso di edilizia a proprieta' frazionata), eseguito secondo le indicazioni di carattere prescrittivo (elaborati grafici, normativa generale e schede di intervento a livello di U.I.);

- b) intervento tramite strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata - piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP);
 - il piano particolareggiato e il PEEP comprendono una o piu' unita' di intervento e definiscono le modalita' operative da attuare su di esse, la loro formazione, efficacia e contenuti sono quelli di cui alla L.17/8/1942 n.1150, alla L.18/4/1972 n.167 e successive modifiche;

- c) in tutte le unita' di intervento e loro aggregazioni la attuazione del piano per le "aree A" di Asciano puo' avvenire anche sulla base di Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata a norma del tit.IV della Legge 5/8/1978 n.457, per quanto concerne le procedure non regolate da detto tit.IV, si applicano le prescrizioni contenute agli art.9,10,11,12,13 della L.R. 21/5/1980 n.59.

Per quanto attiene l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi si rinvia alla L.N.74: "Norme urbanistiche integrative" del 31/12/1984 e alla L.R. 21/5/1980 n.59.

La presente Variante individua per Asciano alcuni piani attuativi (PEEP, piani particolareggiati o di recupero): i contenuti, le dimensioni degli interventi, le destinazioni d'uso relative sono fissati nelle schede specifiche di cui agli articoli 12, 12.1, 13, 13.1.

L'approvazione dello strumento attuativo e' preliminare allo intervento diretto.

Art. 4

Zonizzazione

Le "aree A" oggetto della presente Variante per il centro di Asciano, delimitate nella Tav. 9 sono suddivise in Unità' di Intervento e spazi liberi.

Sono inoltre individuate le aree da sottoporre a successivi strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (piano particolareggiato o di recupero).

Per le zone A di cui sopra sono individuate:

- norme relative alla destinazione d'uso del suolo e degli edifici (art.14)
- norme relative ai modi e ai caratteri dell'intervento edificatorio (art.5, 12 e 13 della presente normativa e schede di U.I.).

PARTE SECONDA

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 5

Categorie di intervento - Specificazioni

Gli interventi ammissibili dalla presente Variante al PRG sulle "aree A" di Asciano si articolano nelle seguenti categorie, applicabili su unita' immobiliari o su loro parti secondo le indicazioni degli elaborati di carattere prescrittivo:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA, b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA, c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Queste classi di intervento sono specificate agli articoli 6,7,8,9, e le disposizioni in essi contenute si compongono con quelle indicate nelle tavole della presente Variante e nelle schede di U.I. di cui all'art.2.

In ordine agli interventi ammessi si intendono valide le seguenti specificazioni:

- a) per "parti esterne" si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna e quindi i fronti, i porticati, ma anche gli androni (chiusi o meno da vetrate o simili), le logge, i cortili, le scale esterne, le coperture;
- b) per "fronte esterno" si intende quella parte dell'edificio che prospetta su vie o spazi pubblici (piazze o spazi di uso collettivo);
- c) per "fronte interno" si intende quella parte dell'edificio che non prospetta su vie o spazi pubblici;
- d) per "strutture primarie" si intendono quelle comunque portanti su qualunque tipo di fondazione;
- e) per "strutture secondarie" si intendono quelle portate, quali solai, scale, volte, tetti e quant'altro;
- f) per "coperture" si intende il complesso delle strutture poste al di sopra della linea di gronda principale, com-

preso altane, tettoie, colombaie, torrette, camini e simili;

- g) per "superfetazione" si intende ogni manufatto aggiunto, ancorche' autorizzato, che abbia dequalificato la situazione originaria dell'immobile o dell'ambiente;
- h) per "tipo edilizio" si intende l'organizzazione distributiva e/o strutturale, sintesi ed espressione di comportamenti simili, propri dell'area culturale, legati a modalita' operative e a specifiche tecniche costruttive;
- i) per "unita' edilizia" si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinto da quelli adiacenti e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, ecc.) in modo unitario;
- l) per "unita' immobiliare" si intende l'articolazione interna all'unita' edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale;
- m) per "unita' di intervento" si intende l'entita' immobiliare afferente ad una o piu' particelle catastali indicata nei grafici prescrittivi e nelle schede di cui al precedente art.2.

Art. 6

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono compatibili con interventi di ogni altra categoria, che possono precedere o seguire senza vincoli di numero e di frequenza, purché non contraddicano le indicazioni del piano e delle schede di U.I.

Tutte le unita' edilizie delle "aree A" rientrano in questa categoria fatta eccezione per quelli edifici, o parte di essi, individuati come superfetazioni (E3) o ascritti alla categoria di intervento E2.

Art. 6.1

Manutenzione ordinaria - A

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione ne' a concessione edilizia, ma a semplice comunicazione preventiva al Sindaco dell'inizio dei lavori.

Art. 6.2

Manutenzione straordinaria - B

Sono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'art.48 della Legge 5/8/1978 n.457, quelle opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonche' per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche alle 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 quelli sottoelencati, quando comportino esecuzioni di opere murarie:

- 1) rifacimento di 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 di isolamento;

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

Per gli immobili compresi nell'Elenco o assoggettati alle categorie C1 o C2 della presente Variante gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati secondo criteri che non contrastino con le esigenze restaurative dell'organismo architettonico e con le indicazioni del piano e delle schede di U.I.

E' comunque facolta' dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di manutenzione straordinaria l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico.

Art. 7

Restauro e Risanamento conservativo - C

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso previste nello strumento urbanistico vigente.

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto delle

indicazioni del piano e delle schede di U.I.

Sono previste due sottoclassi:

C1) Restauro

C2) Risanamento conservativo.

Art. 7.1

Restauro - C1

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno far riferimento alla moderna cultura del restauro, nonché ai documenti ufficiali in materia e in particolare alla Circ. Min. P.I. 117/6 del 1972 denominata "Carta del Restauro 1972".

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, o, in assenza di questo, la documentazione stratigrafica dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia, in equilibrio con le esigenze di attualizzazione funzionale.

Comprendono:

- la ricostruzione fisiologica di limitate parti eventualmente demolite o sostituite;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali orizzontali significativi, in quanto documento di una cultura tecnico-costruttiva storica con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- l'inserimento degli impianti igienici e tecnologici essenziali all'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la conservazione degli elementi di finitura originali, quali pavimenti, infissi, decorazioni, manufatti particolari.

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico, di indagini ed eventuali saggi sulle strutture tesi ad accertarne la natura e lo stato di conservazione. L'inizio della fase ricognitoria dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri Enti.

Dovrà essere presentata una relazione contenente le notizie storiche e bibliografiche raccolte, la descrizione delle fasi costruttive dell'immobile, indicando le parti che si

ritiene vadano salvaguardate anche in rapporto allo stato di conservazione.

Art. 7.2

Risanamento conservativo - C2

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'immobile alle moderne esigenze d'uso.

Sono comprese nell'intervento di risanamento conservativo:

- la sostituzione di vespai inefficienti con solai o tavellonati impermeabilizzati al piano terra;
- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-tecnologici richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio in rapporto ad esigenze di illuminazione/aerazione di nuovi locali di servizio igienico purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate e in ogni caso nel rispetto delle indicazioni specifiche di cui alle schede di U.I.;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali originali o comunque significativi della cultura tecnico/costruttiva storica con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la rimozione delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico, di indagini ed eventuali saggi sulle strutture tesi ad accertarne la natura e lo stato di conservazione. L'inizio della fase ricognitoria dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri Enti.

E' fatto comunque obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi decorativi significativi per la figurazione esterna ed interna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti l'arredo urbano a questi connessi.

Art. 8

Ristrutturazione edilizia - D

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

La realizzazione degli interventi previsti in questa categoria su richiesta dell'Amministrazione Comunale può essere condizionata alla preliminare eliminazione delle superfetazioni, intese come elementi incongrui e disorganici, sia nei confronti della tipologia originaria dell'edificio, sia nei confronti del decoro del manufatto.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle categorie D1, D2, D3.

Art. 8.1

Ristrutturazione edilizia - D1

Opere che comportino, oltre all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Sono in particolare comprese nella categoria di intervento D1:

- l'utilizzazione abitativa ad uso residenziale di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità funzionale sottostante; si considerano abitabili i locali sottotetto aventi altezza minima di mt.2.20 all'intradosso, e media di mt.2.40 se trattasi di locali di servizio e disimpegni, di mt.2.70 per gli altri locali;
- la creazione di lucernari a filo falda (art.27).

Si rende possibile:

- l'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature,

ecc.) che non siano particolarmente significativi e che non siano costituiti da elementi di interesse architettonico (colonne, architravi, archi, volte, solai in legno pregevoli) nel rispetto delle indicazioni di cui alle schede di U.I.;

- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio in rapporto alle esigenze di illuminazione/aerazione di nuovi locali di servizio igienico purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fonti interessate e in ogni caso nel rispetto delle indicazioni specifiche di cui alle schede di U.I.

Per quanto riguarda le fronti esterne esse devono essere conservate nella loro forma e dimensione, nelle loro caratteristiche costruttive ed architettoniche, mantenendo altresì, la corrispondenza della struttura dei piani con la facciata stessa per tutte le fronti.

In particolare dovrà essere garantita:

- la conservazione delle aperture nella disposizione, nelle dimensioni e nella morfologia;
- la conservazione di elementi plastici, a rilievo e di decorazione inseriti nella muratura e/o applicati;
- la conservazione delle caratteristiche di trattamento dei paramenti;
- la conservazione degli infissi di disegno e fattura tradizionale;
- la conservazione della morfologia e delle coperture, delle gronde e dei materiali costituenti il manto.

Art. 8.2

Ristrutturazione edilizia - D2

Opere che comportino, oltre all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo D1, anche, in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444, la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Per tale categoria di intervento è previsto il mantenimento:

- a) dell'allineamento orizzontale e verticale sui fronti stradali;
- b) del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti da demolire;
- c) del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde), del tipo di gronda e di manto di copertura (art.27 e 28), secondo le indicazioni di schede di U.I.;

- d) dei collegamenti verticali dell'unita' edilizia e comunque di quelli di uso comune alle varie unita' immobiliari eventualmente presenti, art.26 (secondo le indicazioni di schede di U.I.);
- e) della partitura delle facciate esterne (sia in fronte strada che sui rimanenti spazi aperti esistenti o da recuperare mediante la demolizione di parti incongrue); e' ammessa la riapertura di eventuali aperture preesistenti facenti parte di una partitura ben individuabile. Il mantenimento della partitura delle facciate esterne deve essere comunque garantito attraverso:
- la conservazione delle aperture nella disposizione, nelle dimensioni e nella morfologia;
 - la conservazione di elementi plastici, a rilievo e di decorazioni inseriti nella muratura e/o applicati;
 - la conservazione delle caratteristiche di trattamento dei paramenti
 - la conservazione degli infissi di disegno e fattura tradizionale;

Si rende possibile:

- f) l'utilizzazione di tecnologie costruttive attuali per quegli elementi strutturali (solai, scale, travature, ecc.) che non siano particolarmente significativi e che non presentino interesse architettonico (come colonne, architravi, archi, volte, solai in legno pregevoli, ecc.);
- g) il limitato ampliamento, traslazione, spostamento o apertura di porte o finestre e relative limitate variazioni delle quote dei solai in deroga condizionata a quanto stabilito al punto precedente "e" nei limiti delle prescrizioni specifiche di cui alle schede di U.I. motivato da precise necessita' tecniche, strutturali, e funzionali;
- h) il ricavare nuovi e ulteriori vani abitabili (attuali soffitte o vani annessi alle U.I. attualmente non abitabili) e vani tecnici sempreche' risultino in conformita' con le norme presenti.

Si fa divieto:

- i) di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre e' ammesso l'inserimento di eventuali lucernari a filo falda nei limiti indicati dall'art. 27;
- l) di occupare o coprire ulteriormente superfici scoperte anche con opere provvisorie;
- m) di realizzare qualsiasi elemento aggettante sia a sbalzo che pilastrato;
- n) di tamponare logge, altane, stenditoi o spazi interesterni anche con materiali provvisori.

Con le sopra elencate caratteristiche e prescrizioni generali la categoria D2 si articola nelle seguenti sottoclassi aggregabili tra loro e specificate a livello di U.I.:

D2 a - rialzamento "una tantum" (in deroga a quanto previsto ai precedenti punti a) e c)) della linea di gronda nella misura massima di cm.60 e secondo quanto specificato nelle schede di U.I.; questo al fine di realizzare ambienti sottotetto con altezza minima e valori medi relativi stabiliti nella presente Varian-

te (art.8.1) con possibilita' di realizzare lucernari a filo falda (art.27) e fatto salvo il ripristino della tipologia, della conformazione e dei materiali di copertura e della gronda secondo le prescrizioni di cui agli art. 27 e 28. Per le parti da rialzare dovranno essere seguite le prescrizioni di cui agli art. 27 e 28; solo per questo tipo di intervento si concede e si prescrive di osservare le distanze previste dal codice civile.

- D2 b - l'incremento "una tantum" (in deroga a quanto previsto al punto 1) delle precedenti prescrizioni) dell'area coperta per la realizzazione di servizi igienici, limitatamente ad unita' edilizie minime sprovviste di ogni servizio interno all'alloggio; tale realizzazione dovra' compiersi secondo le indicazioni di scheda di U.I. relative al corretto inserimento nella struttura esistente e al rispetto dei caratteri ambientali.
- D2 c - possibilita' nella fase di consolidamento-ricostruzione di solai di scarso valore e in cattive condizioni sotto il profilo statico, di limitate variazioni delle quote dei solai stessi (+ o - 20 cm.) purchè cio' non comporti traslazioni e/o ricomposizioni di finestre che sono consentite soltanto in rapporto agli adeguamenti igienici e tecnologici e nel rispetto dei caratteri di partitura delle facciate, degli allineamenti e delle proporzioni prevalenti delle aperture.
- D2 d - possibilita' di limitati ampliamenti di edifici ad uso residenziale per spazi di servizio nei limiti fissati dagli elaborati prescrittivi di piano e delle schede di U.I.
- D2 e - possibilita' di effettuare limitate aperture o chiusure di porte e/o finestre nei limiti fissati dalle schede di U.I., al fine di areare o illuminare ambienti, oppure per ricostruire gli originari caratteri tipologici.
- D2 f - possibilita' di limitati ampliamenti di strutture per attivita' economico-produttiva o di servizio per la residenza nei limiti fissati dagli elaborati prescrittivi di piano e dalle schede di U.I.
- D2 g - possibilita' di limitati ampliamenti di strutture di servizio per l'agricoltura nei limiti fissati dagli elaborati prescrittivi di piano e dalle schede di U.I.

Le planimetrie di progetto indicano le U.I. comprese in questa categoria d'intervento specificando per ognuna di esse le sottoclassi D2 a, D2 b, D2 c, D2 d, D2 e, D2 f, D2 g, o combinazioni di queste. Per queste U.I. l'esecuzione dei lavori dovra' rispettare i caratteri generali della normativa D2 e limitarsi alla sottoclasse o sottoclassi

indicate.

Art. 8.3

Ristrutturazione edilizia - D3

Questa categoria esprime il massimo di possibilità di trasformazione per la ristrutturazione edilizia; oltre gli interventi già consentiti per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la ristrutturazione edilizia D1 e D2 e relative sottoclassi, si potranno eseguire opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, compresa anche la ridefinizione parziale o totale delle aperture.

Per tale categoria di intervento è previsto il mantenimento:

- a) dell'allineamento orizzontale e verticale sui fronti stradali;
- b) del volume esistente, calcolato con l'esclusione delle parti (superfacciate) per le quali è prevista demolizione;
- c) del profilo del tetto (linea di gronda, colmo, pendenza delle falde) e tecnologia tradizionale della copertura (in coppi ed embrici di cotto possibilmente di recupero art.27);
- d) del tipo di gronda e di materiali indicato nelle schede di U.I.e negli elaborati di piano.

Si fa divieto:

- di costruire volumi tecnici emergenti dai profili e dalle falde delle coperture, mentre è ammesso l'inserimento di eventuali lucernari filo falda (nei limiti indicati all'art.27);
- di occupare o coprire ulteriormente di superfici scoperte anche con opere provvisorie;
- di qualsiasi immissione di elementi aggettanti sia a sbalzo che pilastrati.

Art. 9

Ristrutturazione urbanistica - E

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

Art. 9.1

Ristrutturazione urbanistica - E1

Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica, del singolo edificio anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici (volumetria, distanze minime dai confini, superfici coperte, ecc.), con le precisazioni di cui alle schede di U.I. ed alle indicazioni dei Piani di recupero (PR) o di PEEP.

Questa categoria di intervento comprende edifici di recente costruzione o interamente ricostruiti, ovvero tutti quegli immobili che non costituiscono elemento essenziale della struttura dell'insediamento antico.

Per questa categoria non valgono le prescrizioni di cui agli art.21 tranne i comma 21.7, 21.8; 26; 27; 28; 29 tranne i comma 29.9; 29.11; 30; 31; 32.

Le coperture degli edifici assoggettati a questa categoria dovranno essere realizzate a tetto in coppi ed embrici in cotto, con coperture in rame oppure a terrazza con pavimentazione in cotto; sono vietati inoltre avvolgibili, serrande e infissi in alluminio anodizzato o in plastica; salvo precisazioni di scheda di U.I.

Per quanto riguarda gli esterni sono vietati i rivestimenti in materiali brillanti o ceramici.

Art. 9.2

Ristrutturazione urbanistica - E2

Opere che comportino la ricostruzione parziale o totale degli edifici crollati per eventi naturali o bellici.

Per questa categoria, qualora non sia in contrasto con le indicazioni di un Piano di recupero (PR) o PEEP, gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- presentazione di una relazione contenente notizie storiche e, dove possibile, grafiche e fotografie;
- il ripristino ed il mantenimento della dimensione e dei rapporti preesistenti tra unita' edilizie ed aree scoperte (spazi a corte, giardini, ecc.);
- rispetto del volume e delle altezze massime preesistenti.

Art. 9.3

Ristrutturazione urbanistica - E3

Demolizione di edifici, parti di essi e strutture non compatibili con il progetto complessivo sotto il profilo morfologico e/o ambientale.

Di questa categoria fanno parte:

- edifici o parti di essi (superfettazioni) per i quali e' previsto l'obbligo di demolizione senza ricostruzione;
- superfettazioni esterne alla tipologia base, ma con caratteri di utilita' (servizi igienici aggiunti) per i quali la demolizione si attua contestualmente alla realizzazione di servizi igienici interni all'unita' edilizia;
- superfettazioni (in lamiera, plastica, eternit, legno, ecc.) quali capanni, depositi, garages, tettoie, ecc. per le quali e' prevista la demolizione senza ricostruzione.

Art. 10

Vincolo di studio

Per gli edifici assoggettati a "Vincolo di studio", preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere presentata una relazione contenente le notizie storiche e bibliografiche raccolte, la descrizione delle fasi costruttive dell'immobile, indicando le parti che si ritiene vadano salvaguardate anche in rapporto allo stato di conservazione.

Art. 11

Scale da conservare e restaurare

Si tratta di scale che per il loro carattere monumentale, tradizionale, ambientale o comunque di pregio, dovranno essere conservate e restaurate secondo le modalità di intervento di cui all'art.26.
Esse sono indicate sulle cartografie di progetto e nelle schede di U.I.

Art. 12

Piani di recupero

Si tratta di ambiti per i quali dovranno essere fissati, in maniera coordinata e preventivamente rispetto alle singole concessioni edilizie, i modi e le caratteristiche dei manufatti da realizzare tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata redatto così come specificato agli art.9,10, 11, 12, 13 della L.R. 21/5/1980 n.59 e successive modificazioni.

Art. 12.1

Piani di recupero - Specificazioni

Per tutti i piani di recupero si prescrive oltre gli elaborati di cui alla L.R. n.59 la presentazione di:

- = una relazione descrittiva dei materiali impiegati (mura-
ture, infissi, coperture, ecc.);
- profili di progetto;
- assonometria d'insieme con il profilo degli edifici
adiacenti o plastico;
- documentazione fotografica dello stato attuale.

Art. 13

Piano per l'edilizia economica e popolare

La presenza di una domanda di abitazioni di carattere economico e popolare unita all'esistenza in Asciano di ambiti da lungo tempo in stato di notevole degrado, giustifica la volontà di riqualificazione delle aree centrali mediante un piano per l'edilizia economica e popolare nel centro storico, la cui formazione, approvazione, efficacia e contenuti sono rispettivamente quelli di cui alla L.17/8/1942 n.1150 e alla L.18/4/1972 n.167 e successive modifiche.

Art. 13.1

Piano per l'edilizia economica e popolare - PEEP1

Scheda: Asciano - Via Barachini, 5,7,9,11 - Part. 177

Si tratta di un edificio in avanzato stato di degrado con parti crollate e con la presenza di gravi lesioni.

Tipo di intervento: D3

Destinazione d'uso: 7 - 8A a,d,e - 8B a

Norme di attuazione: l'intervento a PEEP e' finalizzato alla creazione di una serie di alloggi con servizi ed attrezzature. Il progetto dovra' essere ispirato ai caratteri di linearita' ed ordine propri dell'edificio conservando o ripristinando gli stipiti in gorfantina e le aperture ad arco. Data la presenza di zone non sufficientemente illuminate e areate, e' ammessa una riduzione di volume finalizzata al miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.

PARTE TERZA

DESTINAZIONI FUNZIONALI ED USO DEL SUOLO

Art. 14

Destinazioni d'uso

Le zone oggetto della presente Variante di Asciano sono principalmente destinate alla residenza e ad attrezzature pubbliche e private di interesse sociale.

Vi sono inoltre ammessi:

- Uffici pubblici
- Uffici privati
- Sedi di società, Banche e Istituti
- Esercizi commerciali con superficie complessiva di vendita inferiore a 50 mq (salvo precisazioni di scheda di U.I.)
- Esercizi commerciali specializzati
- Alberghi e pensioni
- Agenzie di viaggio e turismo
- Botteghe per artigiani con superficie complessiva inferiore a 50 mq. (salvo precisazioni in scheda di U.I.), per attività non inquinanti, non nocive né rumorose (lavorazioni tradizionali locali e di servizio alla residenza) e produttive
- lavorazioni artigianali specializzate, tradizionali ed artistiche (salvo precisazioni di scheda di U.I.)

Tali destinazioni non devono contrastare con la struttura formale e funzionale degli edifici in cui sono inserite e devono essere compatibili con i caratteri ambientali propri della zona.

Eventuali ambienti al piano terra a destinazione residenziale possono essere trasformati a nuova diversa destinazione nei limiti e nelle zone indicati dagli elaborati di piano e nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio, le modificazioni necessarie devono inserirsi

con la composizione generale della facciata.

Sono comunque esclusi:

- impianti industriali di qualsiasi genere, officine e laboratori molesti;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 ql.;
- caserme (con l'esclusione di uffici di polizia, tenenze e stazioni dei carabinieri), carceri, ospizi, ospedali o case di cura con piu' di 50 letti;
- mattatoi;
- stazioni di servizio per la distribuzione del carburante;
- depositi o centri di raccolta o smistamento per rifiuti solidi urbani;
- aziende di autotrasporti di merci.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie: giardini, cortili, ripiani agricoli di rispetto dell'abitato e in genere tutti gli spazi liberi.

Dovranno essere mantenute le destinazioni a giardino e/o orto o ad aree agricole con l'obbligo del mantenimento delle specie vegetali proprie della campagna toscana.

Art. 14.1

Aree destinate alla viabilita', parcheggi e piazze-
parcheggio - 1

- "Percorsi pedonali lastricati": comprendono tutte le aree gia' pavimentate in pietra o in cotto che devono essere conservate e restaurate e le aree per le quali e' prevista la realizzazione di lastricati da parte dell'Amministrazione Comunale.
- "Percorsi pedonali pubblici": si tratta di percorsi ad esclusivo uso pedonale che dovranno essere realizzati da parte dell'Amministrazione Comunale.
- "Strada Comunale sterrata": si tratta di una strada comunale sterrata per Mirteto di larghezza di metri 2,70 realizzata per il primo tratto mediante un leggero ampliamento dell'antico tracciato e per il secondo con una nuova soluzione stante l'eccessiva pendenza dello antico percorso. Eventuali muri di contenimento dovranno essere realizzati con pietra locale a vista salvaguardando al massimo i caratteri morfologici della zona (asperita' naturali, rocce affioranti, alberature, ecc.).
- "Strade e percorsi sterrati": si tratta di aree da mantenere sterrate e per le quali quindi sono vietate pavimentazioni o asfaltatura.

- (esercizi commerciali specializzati);
- e) attività artigianali per lavorazioni specializzate, tradizionali ed artistiche, non inquinanti, né rumorose
 - f) strutture per attività agricole.

Art. 14.4

Servizi per la residenza - 4

Questa categoria si articola nelle sottocategorie descritte nelle Tavole di cui all'art.2 al fine di dare destinazioni d'uso compatibili con i caratteri della struttura fisica degli immobili e precisamente:

- a) associazioni, enti culturali e ricreativi che operano a livello decentrato ;
- b) edifici religiosi e annessi;
- c) uffici pubblici (PTT, sedi amministrative decentrate, SIP, associazionismo politico e sindacale);
- d) bar e trattorie;
- e) attività commerciali per generi di prima necessità;
- f) attività artigianali di servizio.

Art. 14.5

Aree a verde - 5

14.5.1 "Verde pubblico (giardini e parchi pubblici, verde elementare)":

le tavole di progetto prevedono aree e spazi liberi per il verde pubblico, per il verde elementare e per il verde pubblico territoriale. In tali aree sono preservate e curate le alberature esistenti, sono garantite le opere di rimboschimento e rinnovo che si rendessero necessarie. La precisa definizione di questi spazi è demandata ad appositi progetti esecutivi di iniziativa pubblica.

14.5.2 "Parco della Valle delle Fonti":

in tali aree dovranno essere preservate e curate le alberature esistenti; eventuali ripristini di alberature dovranno essere effettuati con l'uso di essenze proprie dei parchi toscani. Le opere esterne dovranno

essere tese al ripristino dei caratteri morfologici attraverso l'uso di materiali autoctoni (viali e percorsi in terra battuta e ciglio erboso, pietra in lastre, percorsi in ghiaia di piccola pezzatura, ecc.).

terra battuta e ciglio erboso, vialetti in ghiaia di piccola pezzatura, ecc.).

L'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un progetto complessivo di intervento che comprenda il restauro del "Cisternone" e degli altri edifici, nonché la sistemazione del percorso pedonale per Mirteto da realizzarsi con pietra locale.

14.5.3 "Aree libere a verde di rispetto dell'abitato":

Le zone (agricole, a giardino e a bosco) contenute all'interno del perimetro della Variante sono inedificabili. In queste zone è prescritto il mantenimento del verde e delle aree a coltura agricola; sono pure vietati sbancamenti, riporti di terra e il taglio delle alberature di alto fusto. Le attività agricole e il tipo di coltivazioni consentite nella area della Variante devono essere tali da rispettare le caratteristiche tradizionali degli impianti originali. In queste zone non è consentita alcuna nuova costruzione anche di carattere precario, inclusi depositi di attrezzature tecniche.

14.5.4 "Verde privato (orti, giardini e parchi)":

Le aree libere, gli orti e giardini, i parchi, le aree di elevato valore ambientale o archeologico, contenute all'interno del perimetro delle zone oggetto della presente Variante sono inedificabili.

I giardini presenti all'interno degli isolati e quelli antistanti la pubblica via devono essere conservati con la massima cura; qualora l'originaria destinazione sia stata parzialmente o totalmente alterata, è prescritto il ripristino delle zone erbose e la messa a dimora di piante adeguate alla dimensione e localizzazione dell'area con l'uso delle essenze proprie dei giardini toscani.

Si ribadisce esplicitamente il divieto di realizzare qualsiasi costruzione, anche a carattere provvisorio, come box, garages, ripostigli e simili, sulle aree libere delle U.I., mentre possono essere eseguite quelle opere esterne (pergolati, percorsi pedonali, muretti ecc.) tesi al ripristino ed alla riqualificazione dei caratteri morfologici attraverso l'uso di materiali autoctoni (legno e ferro per i pergolati, pietra in lastre, mezzane di cotto possibilmente di recupero, muri con copertina in mezzane di recupero,

viali e percorsi in terra battuta e ciglio erboso, vialetti in ghiaia di piccola pezzatura, ecc.).
L'Ufficio Tecnico Comunale provvedera' a rendere noti gli eventuali nuovi tipi di pavimentazione e le specie vegetali piu' adatte per le sistemazioni precedentemente descritte e a elencare quelle da sconsigliare e/o vietare.

14.5.5 "Spazi a corte":

E' vietato frazionare e recintare internamente con qualunque soluzione lo spazio medesimo (muretti, reti, siepi, ecc.) e tale area dovra' essere gestita a livello condominiale.

La sistemazione di tali spazi dovra' essere basata sui seguenti elementi:

- conservazione dei lastricati in pietra;
- eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in accordo con la tradizione locale (lastricati in pietra di S.Giuliano, mezzane in cotto possibilmente di recupero, sterrato, spazi a verde, ghiaietto di fiume);
- conservazione delle alberature esistenti; per eventuali nuove alberature si dovranno usare le essenze tradizionali del luogo.

Contemporaneamente al rilascio della concessione edilizia l'Amministrazione Comunale potra' richiedere l'eliminazione di eventuali muretti, recinzioni e divisioni al genere al fine di ripristinare lo spazio a corte.

Art. 14.6

Aree fluviali pubbliche - 6

Si tratta di fiumi, canali e fossi e terreni connessi.

Art. 14.7

Residenza - 7

Si tratta di locali di abitazione e spazi annessi (garages, cantine, servizi vari).

Art. 14.8

Aree ad uso misto - 8

Sono articolate in:

- * 8A) residenza e servizi per la residenza (art. 14.7 e 14.4);
- x 8B) residenza e attrezzature economico-produttive (art. 14.7 e 14.3).

Per i casi indicati in scheda di U.I. e' ammessa anche una destinazione d'uso a sola residenza (7) o a sole attrezzature economico-produttive (3).

Art. 14.9

Aree di elevato valore ambientale

Per queste aree valgono le stesse prescrizioni di cui allo art. 14.9. In particolare stante l'elevato valore ambientale (parchi o giardini di ville, viali alberati di pregio, ecc.), eventuali interventi dovranno essere condotti con le cautele del restauro ambientale.

Art. 15

Muri da conservare e restaurare

Si tratta di strutture murarie ormai consolidate nel tempo che hanno acquisito un valore ambientale e pertanto vanno conservate e restaurate.

Art. 16

Frazionamenti

E' consentito "una tantum" il frazionamento senza cambio di destinazione d'uso, di unita' immobiliari ad uso residenziale aventi superficie maggiore di 100 mq. netti, in non piu' di due unita' a condizione che non si alterino le caratteristiche tipologiche fondamentali dell'immobile originario e comunque nel rispetto degli elementi di interesse storico.

Negli edifici con tipologia a villa o a palazzo, caratterizzati da residenza unifamiliare, possono essere concessi tali frazionamenti eccezionalmente e solo dopo specifico sopralluogo che accerti il rispetto e la non alterazione degli androni, delle scalinate e delle dimensioni degli ambienti e la conservazione dell'impianto tipologico.

Art. 17

Variazione di destinazione d'uso

La variazione di destinazione d'uso e' un intervento significativo di programmazione urbanistica.

Il presente strumento la regola sia che venga applicata da sola che in concomitanza con opere di modificazione, nuova costruzione, rifacimento o restauro dei singoli manufatti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono stabilite negli elaborati della presente Variante (tavole di piano e schede di U.I. di cui all'art. 2).

Qualora per motivi legittimi venga richiesta una variazione di destinazione d'uso su una singola proprieta' o su parti di essa, il Sindaco ha la facolta' di concederla, sentita la Commissione Urbanistica e subordinatamente all'approvazione di questa variazione da parte del Consiglio Comunale, cambiando, in questo modo, le disposizioni specifiche contenute nella presente Variante.

In generale si ritiene utile favorire l'utilizzazione delle "aree A" ad uso residenziale e quindi, in linea di massima, e' ammessa la destinazione ad uso abitativo dei manufatti destinati a diverso uso.

In rapporto a questo processo di progressivo aggiornamento degli usi e delle funzioni piu' adatte alla vita del centro di Asciano devono pero' essere rispettati i seguenti criteri cautelativi:

- non sono consentite variazioni nel caso si intenda trasformare ad uso abitativo o ad altre destinazioni manufatti destinati dal piano ad attrezzature collettive;
- non sono consentite variazioni d'uso di vani, di manufatti e di loro pertinenze destinate attualmente ad attivita' produttive, artigianali significative o di servizio primario: la loro variazione potra' essere autorizzata solo se cio' non e' negato negli elaborati della presente Variante;
- la variante di destinazione, anche se finalizzata al recupero della residenza non deve comportare opere di demolizione e ricostruzione di strutture portanti o alterazione sostanziale di altri elementi caratteristici dell'impianto originario quando cio' non e' esplicitamente consentito negli elaborati della presente Variante.

In casi particolari, non esattamente riconducibili alle prescrizioni della presente Variante, sara' la decisione del Consiglio Comunale a disciplinare gli aggiornamenti delle destinazioni d'uso previste.

La periodicit  con la quale viene proposta ed approvata la variazione di destinazione d'uso puo' essere collegata ai corrispondenti programmi pluriennali di attuazione.

PARTE QUARTA

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 18

Attuazione degli interventi - modalita' e procedure

Le procedure per attuare l'intervento, relativamente alle singole categorie, sono le seguenti salvo le disposizioni piu' restrittive (in particolare le Leggi 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497 per gli edifici notificati Cat. I) e comunque diverse derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, da prescrizioni per la sicurezza degli impianti, da norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario.

Art. 18.1

Manutenzione ordinaria - A

Per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria e' necessario dare comunicazione scritta dei medesimi preventiva al Sindaco dell'inizio dei lavori; tutto questo in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature e ponteggi esterni. La comunicazione deve essere costituita dai seguenti elaborati:

- documentazione fotografica dello stato attuale delle fronti interessate;
- documentazione piu' analitica potra' essere richiesta dall'Ufficio Tecnico o fornita autonomamente dal progettista.

Gli interventi di manutenzione ordinaria devono concorrere

alla costruzione delle linee di piano e rispettare quanto precisato a livello di U.I.
Per quanto riguarda il tipo di intervento si rinvia all' Art. 6.1.

Art. 18.2

Manutenzione straordinaria - B

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma del presente art.18 per effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria e' necessaria l'autorizzazione del Sindaco in conformita' a quanto disposto dalle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia.

Tali interventi potranno avvenire solo nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.6.2 delle seguenti norme.

Tale autorizzazione viene concessa sulla base di un progetto delle opere di cui la Commissione Edilizia prende visione.

Come documentazione necessaria a corredo della suddetta istanza di autorizzazione si richiedono i seguenti elaborati:

- 1) Estratto planimetrico 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione della zona.
- 2) Documentazione fotografica sia delle facciate esterne sia degli interni da sottoporre agli interventi di manutenzione straordinaria o comunque interessati.
- 3) Relazione tecnica e patrimoniale illustrante le finalita' dell'intervento e le modalita' di realizzazione con l'indicazione dei materiali da usare.
- 4) In caso di sistemazione o ricostruzione del tetto occorre indicare, anche con documentazione fotografica, il tipo di gronda esistente e con un particolare costruttivo quella di progetto.
- 5) Documentazione piu' analitica potra' essere richiesta dall'Ufficio Tecnico o fornita autonomamente dal progettista, in particolare per gli edifici assoggettati a restauro o risanamento conservativo.

Gli elaborati vanno distinti in elaborati stato attuale e di progetto indicando in giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da costruire.

Art. 18.3

Restauro e risanamento conservativo - C

Per effettuare gli interventi di restauro e risanamento conservativo sia di piccola che di grande entita' si prescrive che la documentazione a corredo sia la stessa che viene di seguito indicata (Art.18.4) per le domande di concessione edilizia. Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'Art.18 tali interventi potranno avvenire solo nel pieno rispetto di quanto disposto dagli Art.7.1 e 7.2 e dalle schede di U.I.

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovra' essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico ove e' necessario, di indagini sulle strutture tese ad accertarne la natura e lo stato di conservazione. L'inizio della fase ricognitoria dovra' essere comunicato preventivamente all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri Enti.

Per gli edifici assoggettati a vincolo di studio oltre a quanto precisato nell'Art.10 dovra' essere presentata una relazione contenente ipotesi e risultati di saggi per la comprensione dei caratteri tipologici dell'immobile e delle sue fasi costruttive con l'indicazione delle parti da salvaguardare, con particolare attenzione anche agli spazi esterni di pertinenza (giardini, parchi ed elementi di arredo).

Art. 18.4

Modalita' di presentazione del progetto ed elaborati richiesti per ogni categoria di intervento (*)

Tali prescrizioni si riferiscono a tutti gli interventi diretti su edifici o complessi di edifici, con esclusione di quelli appartenenti alla categoria di intervento E3

(*) Fatta eccezione per le categorie "Manutenzione ordinaria e straordinaria" per le quali valgono le prescrizioni di cui agli art. 18.1 e 18.2.

(demolizione). Il rilascio della concessione ai sensi della L. 28/1/1977 n.10 e' subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente descritto dal Regolamento Edilizio, gli elaborati di seguito elencati:

- 1) Rilievo dello stato di fatto, comprensivo dei seguenti elaborati:
 - piante (compresi i piani interrati e le coperture), prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:50, con le indicazioni delle destinazioni d'uso, delle superfici dei singoli vani e delle altezze di piano (per edifici di particolare importanza l'Amministrazione Comunale puo' richiedere elaborati in scala 1:50);
 - particolari architettonici e decorativi in scala 1:20, eventualmente sostituibili con accurata documentazione fotografica.
- 2) Documentazione fotografica del fabbricato comprendente:
 - vista d'insieme del fabbricato;
 - vista d'insieme del fabbricato e dei fabbricati adiacenti ove esistano;
 - particolari qualificanti lo spazio esterno;
 - interni significativi.
- 3) Estratto della Variante sul centro storico per la piena individuazione dell'unita' edilizia interessata dal progetto e dalle operazioni ammissibili.
- 4) Relativi certificati catastali ed estratti di mappa.
- 5) Relazione descrittiva dei caratteri strutturali, dei materiali e del tipo di finiture dell'edificio (porte, infissi, gronde, ecc.)
- 6) Progetto completo di tutti gli elementi grafici richiesti (piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi) con l'indicazione delle nuove distribuzioni, modifiche, demolizioni, ricostruzioni, destinazioni d'uso e di tutto quanto altro opportuno per illustrare l'intervento, sviluppato alle scale 1:100 o 1:50 ed 1:20 (per i particolari e le finiture).
- 7) Indicazione delle modalita' di smaltimento dei liquami.
- 8) Relazione illustrativa.

Dovranno essere anche specificati:

- le sistemazioni a verde e degli esterni in genere (comprese le recinzioni);
- le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
- le finiture murarie esterne precisando materiali, trattamento delle superfici (intonaco tradizionale, pietra e mattone, ecc.), colore, tipi di infisso, di oscuramento, di porte esterne, di ingresso e di eventuali garage, tipo di gronda, cancelli.

Art. 18.5

Strumenti urbanistici attuativi

Per la realizzazione degli interventi previsti all'interno delle zone sottoposte a strumento urbanistico attuativo (preliminare all'intervento diretto) e' fatto obbligo redigere e presentare:

- nelle zone assoggettate a piano particolareggiato o a PEEP, elaborati e grafici come specificato rispettivamente nella L.17/8/1942 n.1150 e nella L.18/4/1972 n.167 e successive modifiche, e negli art.13 e 13.1;
- nelle zone assoggettate a piano di recupero, elaborati e grafici come specificato nella Legge Regionale 21/5/1980 n.59 e successive modificazioni e secondo quanto precisato agli Art.12 e 12.1. Le opere realizzabili nelle singole U.I. individuate dai Piani di Recupero saranno effettuate subordinariamente al rilascio di una concessione edilizia a norma dell'Art.18.4.

Art. 19

Convenzioni e atti d'obbligo

Per la realizzazione degli interventi previsti e delle iniziative che rivestono interesse per il Comune, secondo i fini e le previsioni della Variante al PRG di Asciano possono essere stipulate tra il Comune e gli Enti o privati interessati apposite convenzioni che prescrivono in particolare:

- 1) la definizione dell'unita' immobiliare in tutte le sue parti, attraverso i dati dimensionali dei volumi e delle superfici, i titoli di godimento, il numero e lo stato sociale degli abitanti;
- 2) il contenuto dell'eventuale programma di intervento corredato dagli elaborati grafici previsti con la specificazione delle destinazioni d'uso;
- 3) le previsioni finanziarie, con le eventuali ripartizioni di spesa per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonche' le modalita' di utilizzazione dei contributi concessi;
- 4) le parti eventualmente da cedere gratuitamente al Comune

a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione o, in alternativa, l'indicazione delle unita' abitative che si intendono riservare a godimento in locazione a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale;

- 5) le eventuali prelazioni negli acquisti e/o locazioni degli alloggi ubicati ai piani inferiori dell'unita' edilizia e cio' in favore delle persone anziane o impedite o fisicamente minorate;
- 6) l'individuazione delle parti dell'unita' edilizia per le quali il Comune intenda eventualmente procedere all'acquisto.

Il Consiglio Comunale delibera uno o piu' schemi di convenzione per ogni unita' edilizia interessata, sulla base delle indicazioni contenute nel comma precedente.

L'Amministrazione Comunale puo' richiedere, in luogo o in aggiunta alla Convenzione, un Atto d'Obbligo unilaterale da trascrivere a cura del Comune ed a spese degli interessati, nei casi in cui cio' sia previsto dalla legislazione vigente e coi medesimi contenuti delle Convenzioni di cui al presente articolo.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI GENERALI SPECIALI

Art. 20

Campo di applicazione

Salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede di U.I. tutti i tipi di intervento previsti per le zone oggetto della seguente Variante devono rispettare le norme specificate di seguito.

Per la categoria di intervento E1 valgono le indicazioni di cui all'Art.9.1.

Art. 21

Arredo urbano

21.1 Le superfici di usura di tutte le strade comprese entro la zona soggetta al presente Piano potranno essere trattate con manto bituminoso, fatta eccezione per le aree per le quali e' espressamente prescritto nelle tavole di destinazione d'uso degli spazi la realizzazione o il mantenimento di lastricati e/o acciottolati e/o sterrati.

E' vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi, delle gradinate e delle superfici che sono lastrate in pietra e/o acciottolate.

21.2 Ornamenti, decorazioni, stemmi, iscrizioni e simili,

dovranno essere conservati, nel caso di possibile degrado l'Ufficio Tecnico valuterà la loro eventuale rimozione.

Dovranno ugualmente venir conservati e restaurati elementi di pregio di arredo urbano quali, l'illuminazione pubblica, panchine, muretti, recinzioni, cancellate, ecc., (tenendo conto delle indicazioni di U.I.).

21.3 Torrette, colombaie, altane, dovranno essere restaurate e conservate.

21.4 Gli interventi di rinnovo su scale esterne esistenti non in pietra o la costruzione di nuove scale, dovranno essere realizzate escludendo i seguenti materiali: ceramica, klinker, gres, mattonelle di graniglia, mattonelle di cemento, rivestimenti in gomma, marmi, travertini.

Si consiglia l'uso dei seguenti materiali: pietra di S.Giuliano, pietra serena, pietra di Cardoso, gorfirina, mezzane possibilmente di recupero, acciaio (salvo indicazioni di scheda di U.I.).

21.5 Entro due anni dall'adozione del presente Piano dovrà essere adottata una disciplina degli elementi di arredo urbano anche mediante la predisposizione di un apposito catalogo relativo a: lampade e lampioni stradali, banchette e tabelloni per l'affissione (da regolamentarsi con un progetto unitario), segnaletica, quadri dei percorsi di monte, cestini porta-rifiuti, panchine, elementi per l'arredo ornamentale.

21.6 Per quanto riguarda i negozi (vetrine e ingressi in particolare) la sostituzione dell'arredamento di pregio può avvenire solo dopo apposita visione della documentazione fotografica relativa da parte della commissione edilizia, le nuove soluzioni devono cogliere l'occasione di valorizzare le strutture antiche esistenti (volte da riportare a vista, pareti in pietra, in mattone, ecc.).

21.7 Le insegne luminose o non, di negozi, uffici, magazzini dovranno, di norma, essere contenute all'interno del vano dello sporto o apertura e' ammesso l'uso di lastre in pietra serena o in ottone o in rame affiancato alla porta del negozio o attività e la soluzione a lettere libere di piccola dimensione.

E' vietata ogni opera o iscrizione che possa alterare gli elementi architettonici.

21.8 E' ammessa al massimo l'installazione di un'unica antenna centralizzata per ogni unita' di intervento. Per le unita' di intervento contigue si consiglia, qualora sia possibile l'installazione di un'antenna centralizzata comune. Sono vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

21.9 I proprietari dell'unita' soggette alle categorie di intervento restauro o risanamento conservativo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterare lo stato fisico con superfetazioni e manomissioni. In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potra' imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e, qualora essi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potra' provvedere all'espropriazione del bene, in base all'Art.838 ultimo comma del Codice Civile.

Art. 22

Reti di servizio, impianti, illuminazione

22.1 Non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi di acque bianche e nere, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un preciso carattere architettonico componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni rialzate dalle coperture che non alterino l'ambiente originario. Di norma le canne fumarie vanno collocate all'interno dell'Unita' Edilizia.

22.2 Compatibilmente con le esigenze delle Societa' preposte all'installazione ed alla manutenzione, le linee degli impianti elettrici, telefonici e del gas dovranno essere collocate sottotraccia o interrate.

22.3 L'illuminazione pubblica dovra' essere attivata con sorgenti luminose collocate preferibilmente su sostegni a braccio o sospese, non e' consentito l'impiego di pali di qualsiasi tipo. Per edifici di pregio o parti significative e' consigliabile l'uso di fari che diano illuminazioni dirette e indirette, capaci di valorizzare gli ambiti caratterizzanti i due centri.

Art. 23

Fondazioni

Lo stato di consistenza delle fondazioni (ed eventuali opere di consolidamento) in relazione alla natura del terreno e ai carichi dovrà essere accertato preliminarmente a qualsiasi intervento di ristrutturazione, di ampliamento o sopraelevazione.

Qualora vi siano segni manifesti di dissesto prodotto da cedimenti differenziali, o di inadeguatezza ai carichi si dovrà procedere al consolidamento delle fondazioni mediante le opportune relative tecniche.

Art. 24

Strutture murarie

24.1 Quando l'estensione della zona da riparare sia di modesta entità e' opportuno procedere con la tecnica della costruzione muraria (metodo tradizionale di cucì e scuci).

Per la corretta applicazione di tale tecnica si deve porre cura affinché la nuova muratura sia efficacemente ammorsata a quella preesistente e nel contempo siano evitati stati di coazione, conseguenti ad un eccessivo contrasto.

24.2 Gli interventi sulle murature fatiscenti saranno eseguiti mediante graduali e parziali demolizioni e ricostruzioni oppure con tecniche moderne quali iniezioni cementizie e iniezioni armate.

24.3 In caso di pericolosità per gravi dissesti dovuti al cedimento delle fondazioni o di dissesti interni dovuti a faticenza delle masse murarie e qualora non sia possibile adottare il metodo della muratura in sostituzione o altri metodi saranno consentite opere di demolizione e ricostruzione parziale delle murature nei limiti della classificazione e di quanto indicato nelle schede di U.I.

Art. 25

Deumidificazione e isolamento dal terreno

- 25.1 La riduzione e l'eliminazione dell'umidità ascendente per capillarità nelle murature sarà attuata mediante tecniche quali scannafossi, sistemi di aereazione e/o con appropriati interventi che prevedano sbarramenti orizzontali nelle murature.
- 25.2 Eventuali ambienti abitabili al piano terreno dovranno essere sollevati da questo con una camera d'aria ottenuta con l'inserimento di un solaio, oppure con muretti, guaina impermeabilizzante e tavelloni (eventualmente scavando la terra).

Art. 26

Scale e collegamenti

- 26.1 Gli interventi che interessano scale di tipo monumentale, sia interne che esterne, e in ogni caso per tutte le scale di pregio indicate nell'elaborato di progetto "categorie d'intervento" e nelle schede di U.I. non potranno comportare alterazioni alle loro caratteristiche originarie e l'eventuale sostituzione di parti deteriorate dovrà attuarsi attraverso l'uso di materiali specifici con la conservazione dell'impianto delle volte, ripiani, ecc. adottando le cautele e la tecnica del restauro.
- 26.2 Nel caso di scale non indicate nella tavola di piano "categorie di intervento" che presentino gravi deterioramenti strutturali o pendenze eccessive e' ammesso (se non diversamente indicato nelle schede di U.I.) di ricostruire la scala con diversa struttura portante.

Art. 27

Coperture

27.1 La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale ovvero con coppi ed embrici toscani in cotto preferibilmente con il recupero di materiale vecchio.

27.2 E' ammessa la realizzazione di lucernari fissi o mobili a filo falda, sempreche' cio' non contrasti con esigenze di rispetto ambientale e sia dimostrata l'impossibilita' di illuminazione/areazione alternativa.

Per quanto riguarda la superficie dei lucernari vale quanto segue:

- per superfici di falda sottotetto inferiori a mq.20: massimo mq.1;
- per superfici di falda di sottotetto comprese tra mq.20 e mq.60, massimo 1/25 di questa superficie;
- per superfici di falda di sottotetto superiori a mq.60, massimo 1/30 di questa superficie.

Si consiglia di limitare il numero delle aperture.

27.3 Il rialzamento della linea di gronda (sottoclasse D2 a) e' consentito se specificato nelle schede di U.I., nei limiti indicati negli elaborati del piano e comunque nella misura massima di cm.60.

Per gli edifici in pietra, pietra e mattone ed in generale con pregevole tessitura muraria, le parti in rialzamento dovranno essere realizzate con materiali, caratteri e tessitura delle parti sottostanti. L'intervento dovra' risultare quale "traslazione" dello stato attuale, mantenendo la forma geometrica e l'inclinazione del manto di copertura.

Gli interventi di rialzamento della copertura dovranno essere riferiti all'intera U.I. e realizzati in modo unitario e non per porzioni di copertura, salvo precisazione in scheda. Nel caso di unita' tipologiche che comprendano piu' U.I., i lavori di rialzamento o rifacimento del tetto dovranno essere condotti in modo unitario per tutte le U.I. interessate, come precisato nelle schede di U.I.

Nel caso di coperture a tetto inclinate, e' consentito in alternativa al rialzamento, l'aumento della pendenza del tetto fino al raggiungimento di un massimo del 33%, oppure l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture vol-

tate o solai lignei di pregio, con soffitti decorati. E' facolta' dell'Amministrazione Comunale, prescrivere, a fronte dell'istanza relativa alla variazione di quota o di pendenza della copertura, il comparto minimo di edifici, cui estendere la proposta di intervento, secondo un progetto coordinato.

- 27.4 Le prese d'aria, gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento ed in genere le parti eccedenti l'estradosso del manto di copertura, dovranno essere realizzate con i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale. Nel caso di sfiati o tubi di aereazione forzata e' ammesso l'uso di cotto o rame; sono vietati comignoli in cemento, cemento armato, plastica o simili.
- 27.5 Per gli edifici compresi nell'Elenco (Art.2) o assoggettati a restauro o a risanamento conservativo, qualora la struttura portante della copertura sia realizzata secondo tecniche e materiali tradizionali l'intervento dovra' tendere alla conservazione delle strutture lignee, ovvero nel caso in cui il sistema strutturale sia ad un tale deterioramento da escludere il ripristino, si dovra' procedere alla sostituzione. L'uso delle tecniche e dei materiali dovra' scaturire da un approfondimento progettuale.
- 27.6 Le parti di copertura attualmente realizzate con materiali quali eternit, plastica, lamiera, ecc., dovranno essere sostituite con elementi in laterizio (coppi ed embrici in cotto, possibilmente di recupero). Le coperture piane (terrazze) dovranno essere pavimentate con mezzane in cotto; i parapetti delle medesime e muretti vari dovranno essere, se necessario, conclusi con copertina di mezzane possibilmente di recupero.
- 27.7 Eventuali coperture a terrazza che per infiltrazioni d'acqua devono essere rimosse, potranno essere totalmente o parzialmente coperte con tetto tradizionale in coppi ed embrici e ricostruzione della gronda (per i casi indicati in scheda di U.I.).

Art. 28

Gronde

- 28.1 E' prescritta la conservazione, il restauro e il ripristino delle gronde di pregio e di carattere tradizionale. E' altresì prescritta la conservazione, il restauro e il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda di pregio realizzati in laterizio e intonaco. Non e' consentita l'installazione di tettucci protettivi sovrastanti ingressi e finestre.
- 28.2 Per le gronde di nuova costruzione e per i ripristini dovranno essere seguite le seguenti tipologie (come precisato nelle schede di U.I.):
- A) con cornici;
 - B) con travicelli in legno, correntina in legno e mezzane;
 - C) con mezzane sbalzate;
 - D) con intonaco a profilo curvo;
 - E) (per il fianco di unita' edilizie con copertura a capanna) con embrice sbalzato per un massimo di cm.8 (salvo prescrizioni di scheda di U.I.).
- 28.3 Per la realizzazione dell'aggetto di gronda si dovra' allegare alla richiesta di concessione, oltre ai grafici di rilevamento, una documentazione fotografica dei particolari di copertura e di gronda su tutti i fronti. L'aggetto in gronda dovra' essere ripristinato nella forma precedente o secondo le indicazioni di U.I. Per le gronde di edifici in Elenco o assoggettati a restauro o risanamento conservativo, per provate difficolta' di ripristino di porzioni deteriorate, e' eccezionalmente ammesso l'uso di tecniche attuali purché coerenti con la linea di restauro o risanamento conservativo scelta.
- 28.4 Nel caso di coperture a capanna il fianco laterale (tradizionalmente finito in alto con piccolo sbalzo dell'embrice, massimo cm.8) dovra' essere ripristinato con tale carattere; sono vietati sbalzi di gronda sul fianco, salvo diverse indicazioni a livello di U.I.
- 28.5 I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati, di norma, a sezione circolare in rame. E' ammesso comunque l'uso di acciaio zincato verniciato nei colori grigio opaco o marrone opaco. Si consiglia l'uso di gambali in ghisa verniciati nero opaco.

Art. 29

Aspetti decorativi, di finitura e trattamento delle facciate

- 29.1 Ove presenti e' prescritta la conservazione ed il restauro delle decorazioni ad intonaco rilevato (riquadrate di finestre e porte, bugnato d'angolo, cornici e cornicioni, zoccolature pregevoli).
In generale sono vietate nuove zoccolature; eccezionalmente l'Ufficio Tecnico Comunale puo' concedere la realizzazione di zoccolature in malta liscia (spessore massimo cm.4, altezza massima cm.100).
- 29.2 Gli elementi decorativi e di finitura degli edifici dovranno essere restaurati e ripristinati, ad eccezione di quelli che derivano da interventi impropri.
Saranno conservate le tinteggiature bicrome e le decorazioni geometriche a piu' colori o altri tipi di decorazioni pittoriche qualora queste siano state gia' previste nell'impianto originario o facciano parte di antiche ristrutturazioni.
- 29.3 Gli elementi decorativi in pietra come le riquadrature di porte e di finestre, le cornici, i capitelli, i marcapiani, i marcadavanzali, ecc. dovranno essere conservati e non potranno essere sostituiti con materiali diversi; nel caso di oggettiva fatiscenza e completo degrado di parti si procedera' ad una sostituzione con i criteri propri del restauro; alla domanda di autorizzazione o di concessione andra' allegata un'adeguata documentazione fotografica degli elementi da sostituire.
- 29.4 Non e' consentita la tinteggiatura degli elementi in pietra o in cotto; per la conservazione ed il restauro di questi elementi si dovranno adoperare le adeguate tecnologie (fissativi, resine trasparenti,,ecc.)
- 29.5 Le ringhiere delle scale e dei balconi se di pregio dovranno mantenere forme e caratteristiche originarie e non potranno in nessun caso essere sostituite con elementi e materiali diversi (vedere le indicazioni di scheda di U.I.); eventuali nuove ringhiere dovranno essere improntate alla massima semplicita' e linearita' e realizzate con rame, ottone brunito od in ferro a sezione piena verniciato opaco; colori consigliati: nero, grigio piombaggine, verde scuro, verde oliva, grigio cenerino, marrone scuro.

- 29.6 Dove le murature non siano a faccia vista (pietra, mattone, pietra e mattone, ecc.) e' prescritto l'uso di intonaco ad affresco (realizzato con intonaco fine colorato in pasta, lisciato a mestola antica o piallettato) oppure intonaco tradizionale lisciato a mestola antica o piallettato con tinteggiatura e mano di patinatura. Si consiglia il reperimento dei colori da tracce di antiche tinteggiature. Sono vietati tutti gli altri tipi di intonaco (a squame, granulato, graffiato, ecc.)
- 29.7 In caso di stonacatura si rende obbligatoria la tempestiva comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare l'eventuale presenza di murature di valore storico e valutarne l'eventuale mantenimento in vista.
- 29.8 Per le murature di nuova realizzazione la soluzione a "faccia vista" potra' essere ammessa solo in base ad un'adeguata documentazione e previa approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (salvo precisazioni di scheda di U.I.).
- 29.9 Coloriture: entro 12 mesi dalla data di approvazione della presente Variante di disciplina degli interventi delle zone A di S.Giuliano Terme, verra' predisposta una campionatura di colori e relativi criteri di intervento.
Il colore dovra' comunque essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale anche sulla base di campioni di malta in pasta e di vernice dati in loco.
Gli interventi di coloritura dovranno essere riferiti all'intera U.I. e realizzati in modo unitario e non per porzioni di facciata. Nel caso di unita' tipologiche, che comprendano piu' U.I., la scelta del colore dovra' essere fatta sulla base di considerazioni riferite all'intera unita' tipologica ed al suo ambito.
- 29.10 Sulle pareti esterne e' vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
Qualora si proceda al rifacimento dei prospetti o si intervenga con modifiche alla rete degli impianti (telefonici, gas, elettrici, ecc.) essi dovranno essere posizionati in modo da non alterare la conformazione architettonica dell'edificio e delle decorazioni, tendendo all'unificazione delle linee.

Preferibilmente sono da adottare soluzioni che individuano il tracciato degli impianti sui prospetti non principali.

29.11 Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione in relazione al decoro e ai caratteri dell'ambiente.

Ogni proprietario ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione di ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i lavori di manutenzione eseguiti sulle fronti di un fabbricato risultino indecorose o non conformi alla concessione edilizia, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma, entro un termine di mesi tre, decoroso il quale i lavori sono eseguiti d'Ufficio, con le procedure conseguenti di legge.

Art. 30

Archi e volte

Oltre all'adeguamento statico qualsiasi intervento dovrà tendere al restauro e al recupero dei caratteri architettonici dell'edificio; con tali finalità gli archi e le volte dovranno essere recuperati ripristinando le condizioni di equilibrio di insieme.

Art. 31

Solai

31.1 Si dovranno conservare e restaurare i soffitti a cassettonato in legno e comunque tutte le decorazioni presenti nelle ordinarie lignee.
Qualora siano presenti controsoffittature con decora-

zioni pittoriche, dovranno essere conservate e restaurate.

- 31.2 Qualora siano presenti controsoffittature in materiali incongruenti con le caratteristiche del tipo edilizio, dovranno essere rimossi al fine di restituire la orditura lignea originaria.
- 31.3 Il consolidamento di solai pregevoli antichi dovrà avvenire attraverso accorgimenti e tecniche tali da mantenere le caratteristiche decorative e formali originarie.
- 31.4 In generale, i solai in legno, dovranno essere restaurati ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche strutturali e formali.
Per i solai in legno inadeguati sotto il profilo statico si dovrà procedere al consolidamento con tecniche idonee e/o alla sostituzione delle strutture degradate; in tali casi il progetto nel suo complesso potrà prevedere l'uso di tecniche attuali (acciaio e tabellone posto sull'ala superiore, acciaio, laterizio armato, ecc.).

Art. 32

Aperture

In generale porte e portoni di pregio dovranno essere conservati e restaurati, comprese le parti metalliche (roste, pomelli, battenti, ecc.).

Dovranno inoltre essere conservati e restaurati, sempreché in buono stato, gli infissi, gli scuroli, le persiane, in legno di carattere tradizionale (vedere schede di U.I.). E' vietato riquadrare ulteriormente con nuovi marmi o altri materiali finestre, porte-finestre, porte e portoni. Eventuali nuovi davanzali dovranno essere realizzati in gorfarina, pietra serena, pietra di Cardoso e stipiti laterali in intonaco.

- 32.1 Porte e portoni (di abitazioni, garages, magazzini, attività economico-produttive, attrezzature di uso pubblico, servizi per la residenza).

32.1.1 Tipologie:

- A - empoese in legno - in legno con traverse tipica dell'architettura agricola
- B - empoese in legno a portello e infisso interno
- C - empoese in legno e pannello intero in vetro
- D - persiane e infisso interno
- E - porta tradizionale in legno a bozza unica a due ante simmetriche o ad anta unica (per piccole aperture), verniciata oppure trattata con vernici trasparenti solo se in noce
- F - pannello intero (materiali: acciaio, rame, ottone brunito e vetro)
- G - grigliato (materiali: acciaio, rame, ottone brunito) e vetro
- H - pannello intero in vetro con telaio metallico (materiali: acciaio, alluminio, rame, ottone brunito di piccola sezione).

32.1.2 Le superfici in legno, in acciaio, in alluminio, dovranno essere verniciate (per il punto E seguire le relative indicazioni).

E' vietato l'uso dell'alluminio anodizzato (oro, argento, ecc.), di materie plastiche ed in ogni caso l'uso di verniciature brillanti.

32.1.3 Colori consigliati:

- superfici in legno: verde vittoria, verde scuro, marrone, rosso scuro, minio, grigio cenerino;
- superfici in acciaio o alluminio: nero, grigio piombaggine, verde vittoria, verde scuro, grigio cenerino, sabbia, marrone scuro, rosso scuro, blu scuro.

32.1.4 Persiane: dovranno essere realizzate in legno oppure, dove precisato nelle schede di U.I., anche in acciaio alluminio a stecche fisse di piccole dimensioni e verniciate opache nei colori: verde scuro, verde vittoria, grigio cenerino.

32.1.5 Negozi e vetrine: per le chiusure esterne si consiglia l'uso dei tipi A, C, E, F, G, H; e' inoltre ammesso l'uso, compatibilmente con la dimensione e la localizzazione dell'apertura, di serrande a maglie aperte verniciate opache in colore grigio (salvo precisazione di scheda di U.I.).

32.2 Finestre e porte-finestra

32.2.1 Gli infissi dovranno essere in legno verniciato opaco nei colori grigio cenerino, marrone scuro oppure in

acciaio o alluminio di piccola sezione verniciati opachi nei colori: nero, grigio piombaggine, grigio cenerino, sabbia, rosso scuro, blu scuro.

E' ammesso inoltre l'uso di rame o ottone brunito (salvo precisazione di scheda di U.I.).

Particolare attenzione va posta nell'area della piazza centrale e annessi nella quale la eventuale sostituzione degli infissi deve essere effettuata secondo criteri di restauro ambientale.

32.2.2 Oscuramento:

e' vietato l'uso di avvolgibili, serrande o veneziane esterne (salvo precisazioni di scheda di U.I.).

Sono ammesse persiane in legno verniciate opaco oppure, dove precisato nelle schede di U.I., anche in acciaio o alluminio a stecche fisse di piccole dimensioni verniciati opachi; colori: verde vittoria, verde scuro, grigio cenerino.

Sono ammessi scuroli o chiusure interne verniciate nello stesso colore dell'infisso (salvo precisazioni di scheda di U.I.).

32.2.3 Per gli edifici assoggettati a restauro (C1) e risanamento conservativo (C2) la scelta del tipo di infisso dovrà essere coerente con la linea di restauro (salvo precisazioni di scheda di U.I.).

32.3 Cancellate, inferriate e parti metalliche.

32.3.1 In generale le cancellate, le inferriate, le grate, ecc., di pregio dovranno essere conservate e restaurate.

32.3.2 Eventuali nuove parti in metallo dovranno essere improntate alla massima semplicità e linearità e realizzate con ferro pieno verniciato opaco, rame, ottone brunito; colori consigliati: nero, grigio piombaggine, verde oliva, verde scuro, grigio cenerino, marrone scuro.

Art. 33

Cartografia di base della Variante

La cartografia utilizzata per la presente Variante e' stata ottenuta per ingrandimento della base catastale e direttamente aggiornata con i limiti che questa operazione comporta, realizzando una carta 1:500 per il centro di Asciano.

Art. 34

Disposizioni transitorie e finali

Sino all'approvazione della presente Variante da parte della Regione sono consentiti sugli edifici e sulle aree ricadenti nelle zone A1 e A2 di Asciano solo gli interventi piu' restrittivi tra quelli previsti dagli Elenchi, approvati con delibera regionale n.303 del 18/1/1985 e dalla presente Variante (seguendo gli elaborati di carattere prescrittivo). Fino all'approvazione della Variante gli edifici demoliti per cause naturali o belliche sono soggetti a soli interventi manutentori atti a garantire l'incolumita' pubblica e privata.

Le aree a destinazione pubblica contigue all'Unita' d'Intervento e facenti parte della stessa proprieta' interessata alla concessione dovranno essere cedute contestualmente al rilascio della concessione stessa.

Art. 35

Adeguamento dell'Elenco

Stante le disposizioni che derivano dalla Legge Statale 1/6/1939 n.1089 relativamente agli edifici di proprieta' pubblica costituiti da piu' di 50 anni, i Comuni sono tenuti

all'aggiornamento dell'Elenco riguardo a quegli edifici che, di fatto, vi vengano ricompresi per essere trascorsi 50 anni dal momento della loro costruzione.

Tale aggiornamento stante l'automatismo che deriva dalla Legge n.1089, avviene mediante l'assunzione di Delibera Consiliare, soggetta a solo controllo di legittimità, corredata dagli elaborati e documenti necessari.

RIFERIMENTI PER LA NORMATIVA

Comune di Venezia - Assessorato all'Urbanistica: Piano particolareggiato per il centro storico di Burano. Piani di coordinamento di Campo Ruga, Seco Marina, Paludo S. Antonio. Piano di coordinamento di S. Niccolo' dei Mendicoli

Comune di Pavia - Piano e Normativa per il Centro Storico

Comune di Siena - Ludovico Quaroni: "Siena Centro Storico, conservazione e recupero" Electa, Milano 1983

Comune di Bologna - Piano per il Centro Storico

Comune di Livorno - Piano Regolatore Generale - Norme di attuazione.

Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali della regione Emilia Romagna - Pierluigi Cervellati: "I confini perduti, inventario dei centri storici, analisi e metodo"

Comune di Pisa - Centro Storico: "Provvedimenti Urbanistici"

Comune di Calci - Pisa - "Programma per il recupero del patrimonio edilizio"

Comune di Cascina - Pisa - "Recupero del patrimonio edilizio esistente"

Comune di Crespina - Piano di recupero - (M. Ciampa - P. Lazzeroni)

Comune di Chianni - Piano particolareggiato per il centro storico (M. Ciampa)

Comune di Montevarchi - Patrimonio storico, organizzazione delle conoscenze, banca dati e sistemi informativi urbani

Comune di Montecarlo - (Lucca) - "Variante al P.d.F. centro storico"

Quaderni di Urbanistica Informazioni n. 88 - 1986 - "Piani della terza generazione in Emilia-Romagna"

"I piani regolatori e le nuove istruzioni tecniche" -
Seminari di informazione 1987 - Regione Toscana

In rapporto alla costruzione di sistemi informativi edilizi:
Comune di Padova - Sistema informativo urbano

E anche:

Atti del 10A simposio dei sistemi informativi urbani.
- Urban data management - Padova 1984