

# **COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

---

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Piano di recupero dei centri storici di Colognole e Patrignone**

#### **U.T.O.E. n. 4 - Colognole**

Servizio Pianificazione Territorio e Infrastrutture  
Responsabile: Arch. Monica Luperi  
Arch. Simona Coli

Collaborazione: Arch. Giovanni Giusti



#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Gennaio 2011*

# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### UTOE N. 4 COLOGNOLE - PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione

1. Il presente atto urbanistico disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno delle aree comprese nell'U.T.O.E. n. 4 "Colognole" classificate come "Nuclei Storici Consolidati" dal vigente R.U., in applicazione di quanto previsto all'art. 18 comma terzo delle relative N.T.A.
2. I "Nuclei Storici Consolidati" di cui all'art. 18 delle NTA del Regolamento Urbanistico comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi ed indispensabili per il loro mantenimento. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68 per cui gli interventi all'interno di essi dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente.
3. La Tavola 1 individua il nucleo storico di Colognole (Zona A), costituito dal tessuto originario esistente al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni endemiche successive fino alla prima metà del novecento, nonché dalle aree di pertinenza funzionale e morfologica.

## **Art. 2 - Elaborati**

1. Il presente atto urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione Generale
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Allegato I - Schede di censimento del patrimonio edilizio
  - Allegato II - Schede Norma Zone di Recupero
  - Tavola 1 - Individuazione del patrimonio edilizio (scala 1:1000)
  - Tavola 2 - Cronologia del tessuto urbano (scala 1:1000)
  - Tavola 3 - Stato di conservazione del tessuto (scala 1:1000)
  - Tavola 4 - Disciplina degli interventi (scala 1:1000)
  - Tavola 5 - Progetto di riqualificazione (scala 1:1000)
4. I suddetti elaborati vanno ad aggiornare ed integrare gli atti del Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto disposto all'art. 18 comma terzo delle relative N.T.A.

## **Art. 3 - Strumenti di Attuazione**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal presente atto sono attuate attraverso:
  - Interventi diretti, previo rilascio dei provvedimenti abilitativi previsti dal vigente Regolamento Edilizio;
  - Piani Attuativi, nei casi espressamente individuati dalla presente normativa e nel rispetto di quanto previsto dalle Schede Norma di cui all'Allegato II.

## **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

1. All'interno del nucleo storico è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, attività commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 28/05), attività turistico ricettive (limitatamente alle strutture extra alberghiere integrate alla residenza di cui alla L.R. 42/00) e artigianali di servizio alla residenza purché con essa compatibili. Le schede di cui all'Allegato I possono prevedere deroghe specifiche. Per le eventuali attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.

2. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un Piano di Recupero.
3. In relazione al carattere prevalentemente pedonale dell'utenza ed agli obiettivi di valorizzazione ambientale, sociale ed architettonica definiti dallo strumento urbanistico, all'interno del nucleo storico consolidato (zona A), i mutamenti di destinazione d'uso ad esercizi commerciali di vicinato non sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui alla L.R. 28/05 e regolamento attuativo n.15R/2009, in quanto la dotazione di parcheggi è soddisfatta dalle aree individuate dal Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 5 - Stato di conservazione del tessuto urbano e del patrimonio architettonico**

1. La "Tavola 3 - Stato di conservazione del tessuto" individua il grado di conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi inedificati ad esso correlati funzionalmente o morfologicamente. Tale individuazione è finalizzata a fornire indicazioni ed elementi utili per la disciplina del tessuto storico consolidato, promuovendone forme appropriate di recupero e valorizzazione.
2. Le condizioni di conservazione del patrimonio edilizio sono distinte in:
  - Edifici tipologicamente integri: mantengono l'impianto originale come struttura ed uso di materiali. Conservano caratteri costruttivi tradizionali e solo eventuali alterazioni nelle finiture. Lo stato di manutenzione non è influente sull'integrità di detti edifici;
  - Edifici parzialmente integri: hanno subito modifiche parziali anche strutturali, così come sopraelevazioni o ampliamenti, comunque mantenendo la riconoscibilità dell'impianto originale o parte di esso;
  - Edifici tipologicamente alterati: hanno subito interventi di ristrutturazione tali da configurarli come edifici in tutto o in parte diversi dall'originale, compromettendo la leggibilità dell'impianto tipologico e dei caratteri formali tradizionali;
  - Edifici di formazione recente: edificati negli ultimi decenni, si caratterizzano per la ricorrenza della tipologia a villino uni-bifamiliare

tipica delle zone residenziali suburbane. Non si riconoscono caratteri di pregio da tutelare.

- Superfetazioni o manufatti precari: costituiscono pertinenze e/o ampliamenti incongrui con i caratteri tipologici e formali degli organismi edilizi principali, oppure annessi e manufatti costituiti da materiali precari e/o degradati.

3. Gli spazi inedificati funzionalmente e morfologicamente correlati al tessuto urbano sono distinti in:

- Corte/spazio aperto di uso comune: spazi in cui è ancora parzialmente riconoscibile l'impianto della originaria corte rurale, o comunque aree pertinenziali non delimitate da recinzioni;
- Giardino/spazio recintato di uso privato: spazi a verde pertinenziali alla residenza delimitati da recinzioni fisse;
- Area pertinenziale di uso promiscuo: spazi prevalentemente utilizzati a orto, spesso caratterizzati dalla presenza di manufatti o annessi, non recintati o delimitati da recinzioni costituite da elementi leggeri non stabilmente infissi al suolo (reti o staccionate);
- Coltivo: spazi occupati da coltivazioni agricole, in prevalenza ortive o seminate;
- Incolto: spazi incolti;
- Area di interesse collettivo: spazi utilizzati per attività di interesse collettivo a carattere pubblico o privato (impianti sportivi parrocchiali);
- Sagrato: spazio di uso pubblico antistante la chiesa.

4. La “Tavola 3 - Stato di conservazione del tessuto” individua inoltre la presenza di elementi di interesse paesaggistico e testimoniale (quali alberi di alto fusto, muri di recinzione di antica costruzione, lapidi e/o stemmi), nonché aree caratterizzate da particolari condizioni di degrado (prevalentemente collegate alla disordinata presenza di manufatti precari ed alla eccessiva frammentazione degli spazi pertinenziali).

## **Art. 6 - Disciplina del patrimonio edilizio esistente**

1. La “Tavola 4 - Disciplina degli interventi” individua le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse per ogni edificio o manufatto esistente, nonché per le aree scoperte ad esso correlate, in coerenza con i valori tipologici e testimoniali individuati. Ciascun organismo edilizio di interesse storico è censito nella schedatura di dettaglio di cui all'Allegato I delle presenti norme (Schede di censimento del patrimonio edilizio)

nella quale sono individuati gli elementi di interesse storico, tipologico ed architettonico, le condizioni di degrado, gli usi e gli interventi ammissibili, le eventuali prescrizioni ad essi correlate.

2. La Tav. 4 individua inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/2005. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle schede norma contenute nell'Allegato II della presente normativa.
3. Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio sono distinte, ai fini del presente atto, secondo la seguente articolazione:

- Conservazione: gli interventi di cui all'art. 11 delle N.T.A. del R. U. (Restauro e risanamento conservativo), ovvero quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In specifica a quanto indicato nell'art. 11 sopra richiamato, il tipo di intervento prevede:

- Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate (restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, restauro o ripristino degli ambienti interni, conservazione o ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale, conservazione o ripristino degli spazi liberi, quali corti, orti, giardini, chiostre);
- Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota, degli elementi strutturali (murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, coperture con falde e manti originali, scale e sistemi di comunicazione)
- Riqualificazione architettonica e formale: gli interventi di cui all'art. 12 comma 2 lettere *a* (Risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici - D1) e *b* (Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico sanitario - D2) delle N.T.A. del R.U.. Eventuali ampliamenti (D2.1) o sopraelevazioni (D2.2) sono consentiti solo se esplicitamente previsti dalle schede di cui all'Allegato I.

In specifica a quanto indicato nell'art. 12 sopra richiamato, il tipo di intervento prevede:

- La valorizzazione e il ripristino dei valori originali integrati con funzioni compatibili, mediante il restauro e ripristino dei prospetti (sui quali sono consentite parziali modifiche purché non ne venga alterata l'unitarietà e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore formale o testimoniale), il restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
- Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota, degli elementi strutturali (murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, coperture con falde e manti originali, scale e sistemi di comunicazione);
- L'eliminazione delle superfetazioni, comprese quelle nelle aree scoperte le cui funzioni risultano incongrue con l'attuale recupero;
- Ripristino tipologico: gli interventi di cui all'art. 12 comma 2 lettera c (Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente- D3) delle N.T.A. del R. U.. Negli edifici sottoposti a questa categoria sono prescritti interventi di conservazione delle parti ancora originali secondo le indicazioni della categoria precedente, mentre per le parti alterate è consentita, all'interno della volumetria esistente, la ristrutturazione con modifica degli elementi strutturali a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e formali delle parti da conservare e vengano utilizzati materiali e modalità esecutive appropriati. Gli interventi che comportino modifiche alle aperture esterne saranno consentiti a condizione che risultino compatibili con i caratteri formali delle parti da conservare. Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque prevedere il ripristino dei caratteri tipologici e formali alterati, in coerenza con il tessuto edilizio circostante.
- Riconfigurazione volumetrica: per gli edifici privi di valore storico tipologico, per gli annessi pertinenziali ed i manufatti incongrui con il tessuto edilizio, nonché per le parti riconosciute come superfetazioni di organismi edilizi principali sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica E2 di cui all'art. 13 comma 3 delle N.T.A. di R.U., purché rivolti alla riqualificazione complessiva delle pertinenze e del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti.
- Sostituzione edilizia: gli immobili di recente costruzione che presentano condizioni incongrue con il contesto edificato, ovvero caratterizzati da

strutture ormai deperite, possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 78 comma 1 lettera h) della L.R. n. 1/05. L'intervento di sostituzione dovrà tendere al conseguimento di un miglioramento e riqualificazione dell'area di pertinenza, per cui contestualmente dovranno essere demolite eventuali superfetazioni presenti. I nuovi immobili dovranno essere costruiti con l'utilizzo di materiali e modalità esecutive compatibili con il contesto del tessuto storico consolidato, ma non per imitazione.

4. Per gli edifici per i quali sono previsti interventi di conservazione e riqualificazione architettonica e formale è obbligatoria la presentazione di una analisi storico filologica, un rilievo geometrico quotato ed una documentazione fotografica delle caratteristiche architettoniche e dello stato di fatto sia interni che esterni.
5. Qualora risulti, a seguito di specifica e documentata indagine, che l'attribuzione di una categoria deve essere rettificata perché non rispondente alle caratteristiche storico-architettoniche effettive, il Consiglio Comunale, con apposita delibera, può stabilire il cambio di categoria più adeguato aggiornando la relativa scheda di dettaglio.
6. Gli eventuali manufatti per i quali non sia individuata una specifica categoria di intervento nella "Tavola 4 - Disciplina degli interventi" sono ricondotti alla categoria "Riconfigurazione volumetrica" di cui al precedente comma 2. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti.
7. Le categorie di intervento sulle aree pertinenziali sono distinte, ai fini del presente atto, secondo la seguente articolazione:
  - Spazio di rilevanza pubblica da conservare e valorizzare: sono spazi di uso pubblico da conservare nella loro funzione e da valorizzare mediante interventi di sistemazione in coerenza con i loro caratteri storici ed identitari. Qualsiasi intervento su questi spazi dovrà essere inquadrato all'interno di un progetto di sistemazione complessiva che comprenda pavimentazione, arredi ed eventuali opere a verde, ne disciplini gli usi compatibili e disponga la rimozione delle eventuali funzioni incongrue (come, per esempio, l'utilizzo a parcheggio).
  - Verde di tutela: sono aree verdi che per collocazione ed uso hanno acquisito un particolare valore paesaggistico e testimoniale, sia in relazione al pregio specifico che al ruolo di filtro/integrazione percettiva rispetto al tessuto insediativo. Vanno pertanto mantenuti nelle loro connotazioni attraverso semplici interventi di manutenzione.



- Spazio con residue connotazioni rurali da riqualificare e valorizzare: sono aree pertinenziali che, pur modificati nel tempo, mantengono nell'assetto elementi testimoniali dell'originaria connotazione rurale, quali corti a comune, spazi di uso promiscuo, presenza di piante da frutto ed ortive, ecc.; vanno valorizzati nei loro aspetti significativi avendo cura di conservare gli eventuali elementi di valore testimoniale (recinzioni, pavimentazioni, arredi, ecc.) e ricorrere a sistemazioni e materiali coerenti con l'identità rurale dei luoghi evitando ulteriori divisioni con delimitazioni fisse delle aree scoperte.
  - Spazio di pertinenza privata da riqualificare: sono aree caratterizzate da sistemazioni che si richiamano al giardino residenziale urbano, che dovrebbero essere oggetto di intervento di riqualificazione complessiva (sia nei materiali che nelle essenze utilizzati) in coerenza con il contesto paesaggistico ed il tessuto storicizzato.
8. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree scoperte dovranno comunque rispettare i criteri e gli indirizzi di cui al successivo art. 7.

#### **Art. 7 - Indicazioni per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree scoperte**

1. Le presenti disposizioni, al cui rispetto sono subordinati tutti gli interventi edilizi su manufatti di interesse storico tipologico, sono dirette a:
  - fornire gli strumenti operativi di base per impostare correttamente l'intervento di restauro e risanamento conservativo, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali.
  - ricondurre gli interventi edilizi a tipologie di intervento uniformi e coerenti con il contesto urbanistico ed ambientale.
2. Aspetti di finitura e coloritura delle facciate: per l'edilizia di valore storico si consiglia in generale il restauro e l'integrazione degli intonaci esterni realizzati a base di calce, e successivamente la loro coloritura secondo la cromia originaria. Per la realizzazione di nuovi intonaci ad integrazione di quelli esistenti si suggeriscono composizioni a base di calce.
  - *Intonaci e malte*: gli intonaci e le malte ed ogni strato di finitura devono essere realizzati con composizioni a base di calce analoghe a quelle esistenti "in loco" o presenti in edifici limitrofi.
  - *Coloriture e finiture superficiali*: come criterio per la scelta del colore è consigliabile fare riferimento a campioni preesistenti prelevati sotto-gronda,

riproponendone la cromia con prodotti a base di calce. E' altresì possibile proporre motivate variazioni, purché coerenti con i caratteri cromatici del tessuto circostante.

- *Paramenti murari*: è sconsigliato lasciare “a vista” paramenti murari o brani di essi (archi di scarico, mattoni e pietre comprese quelle angolari, architravi), salvo casi specifici da valutare dopo un’attenta analisi storica e documentaria (carattere tipologico dell’edificio, resti archeologici o di provato valore storico). Nel caso di edifici di origine medioevale, provata attraverso analisi archivistica e muraria, tale da costituire motivo d’interesse da un punto di vista storico o architettonico, è permesso lasciare a vista brani di paramenti murari purché sia garantita la leggibilità della testimonianza edilizia nel suo sviluppo temporale diacronico.
- *Tubi di scarico, canne di ventilazione, canne fumarie ecc.*: è generalmente sconsigliato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canne fumarie sulle pareti esterne degli edifici. Qualora si proceda al rifacimento degli intonaci o si intervenga con modifiche alla rete degli impianti (telefonici, gas, elettrici, ecc.) essi dovrebbero essere alloggiati nelle murature in modo da non alterare la conformazione architettonica dell’edificio. Preferibilmente sono da adottare soluzioni che individuano il tracciato degli impianti sui prospetti non principali.

3. Coperture: per l’edilizia di valore storico deve essere mantenuto l’andamento delle coperture esistenti e devono essere conservati gli elementi di coronamento, le altane, i comignoli e i manti di copertura antichi, se necessario opportunamente integrati con elementi analoghi per forma e per cromia (coppi ed embrici in cotto possibilmente di recupero o aventi forme e colore analogo a quelli dell’edilizia storica). Per gli edifici che sono stati oggetto di radicali interventi di trasformazione edilizia o di sostituzione degli elementi edilizi con elementi incongrui (tegole marsigliesi, portoghesi, ecc.) si consiglia una loro sostituzione con elementi di copertura della tradizione costruttiva locale e con tonalità prossime a quelle originarie. Le prese d’aria, gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento ed in generale le parti eccedenti l’estradosso del manto di copertura, dovranno essere realizzate con metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale. Nel caso di sfiati o tubi di areazione forzata è ammesso unicamente l’uso di cotto o rame; sono altresì vietati comignoli in cemento, cemento armato, plastica o simili. Il progetto pertanto deve contenere dettagli tecnologici e un rilievo dello stato attuale nelle opportune scale di rappresentazione.

4. Gronde: per l’edilizia di valore storico si prescrive la conservazione e il restauro delle gronde tradizionali, delle mensole e dei cornicioni di gronda con modanature in

laterizio ed intonaco. Per gli edifici aventi sistemi di gronda piani a sostituzione di quelli originari: le gronde devono essere riproposte secondo la tipologia tradizionale (con travicelli in legno, correntina in legno e mezzane o con mezzane sbalzate); per il fianco di unità edilizie con copertura a capanna si prescrive unicamente la realizzazione di gronda con embrice sbalzato per un massimo di cm.8. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati a sezione circolare in rame

5. Aperture e infissi: per l'edilizia di valore storico si promuove la conservazione e il restauro delle porte e dei portoni originari comprese le parti metalliche (rostre, pomelli, battenti, serrature, ecc.).
  - *Davanzali*: dovrebbero essere realizzati in gonfolina, pietra serena, cardoso a “filo muro” oppure in mezzane disposte “filo muro”; per gli edifici di interesse storico-tipologico sono sconsigliati aggetti, anche minimi, poiché altererebbero il delicato rapporto tra “pieni e vuoti” caratteristici degli impaginati di facciata dell'edilizia rurale storica. Per gli edifici di rilevante valore storico e architettonico è necessario conservare i davanzali in pietra esistenti. Se interessati da fenomeni di degrado è opportuno consolidarli senza procedere alla loro totale o parziale sostituzione, che comporterebbe la perdita o dell'elemento architettonico.
  - *Infissi*: Per l'edilizia di valore storico è promossa la conservazione e il restauro degli infissi e degli scuroli di carattere tradizionale; se ammalorati è preferibile la loro integrazione. Se mancanti o presenti in forme non corrispondenti alla tipologia tradizionale è consentita la loro realizzazione o sostituzione secondo la tipologia tradizionale. Gli infissi dovranno essere realizzati in legno. Se verniciati si consiglia l'utilizzazione di colori grigio cenerino o verde chiaro, o comunque da valutare in rapporto cromatico con la facciata.
  - *Oscuramento*: è sconsigliato l'uso di avvolgibili, serrande, stoini, veneziane, persiane, scuri esterni perché compromettenti l'equilibrio tra pieni e vuoti degli impaginati di facciata dell'edilizia storica. Sono ammessi scuroli o chiusure interne verniciate nello stesso colore dell'infisso.
  - *Cancellate, inferriate e parti metalliche*: devono essere conservate le inferriate, le grate, le rostre di porte ed ogni elemento in ferro battuto. Eventuali nuovi parti in metallo dovrebbero essere oggetto di attenta progettazione da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione e devono conformarsi per materiali, processi realizzativi, colore a quelle originarie e dovranno essere improntate alla massima semplicità formale.
6. Solai e volte: per l'edilizia di valore storico:

- *Case coloniche, metati ed annessi*: I solai dovrebbero essere restaurati ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche formali originarie (mensole, elementi di orditura principale e secondaria, elementi laterizi). È sconsigliata l'utilizzazione di tecnologie invasive di pulitura superficiale attraverso sabbiatura degli elementi di solaio, poiché con tale procedimento vengono abrasi gli strati superficiali.
- *Edifici specialistici, di pregio storico e architettonico ed edifici con originarie funzioni produttive*: I solai dovrebbero essere restaurati ed eventualmente ripristinati con gli stessi materiali e le stesse caratteristiche formali originarie (mensole, elementi di orditura principale e secondaria, elementi laterizi).
- *Controsoffittature*: Dovrebbero essere conservate e restaurate le controsoffittature con decorazioni pittoriche. Possono essere rimosse le controsoffittature al fine di restituire l'orditura lignea originaria solo se attraverso saggi stratigrafici ad opera di restauratori di provata esperienza si dimostra l'assenza di apparati decorativi o pittorici eventualmente presenti. Possono essere rimosse le controsoffittature realizzate con materiali di produzione industriale (laterocemento, pannelli prefabbricati di gesso o materie plastiche).

7. Scale: per l'edilizia di valore storico si prescrive la conservazione delle scale di pregio esistenti realizzate in muratura, pietra o in legno. È opportuno pertanto fornire un'adeguata documentazione fotografica per rappresentare lo stato di conservazione e le caratteristiche delle scale esistenti.

8. Pavimentazioni: per l'edilizia di valore storico:

- *Interni*: si prescrive il recupero delle pavimentazioni originarie attraverso l'integrazione degli elementi ammalorati o la loro sostituzione con elementi analoghi per cromia e dimensioni se irrecuperabili. Pertanto è necessario fornire una tavola con il rilievo delle pavimentazioni esistenti, e loro datazione nonché una tavola con rilievo fotografica delle stesse e indicazione dei coni di presa. Nel caso si decida di procedere alla loro sostituzione dovrà essere fornita la documentazione attestante le ragioni di tale scelta.
- *Esterni*: si prescrive il recupero delle pavimentazioni esistenti se realizzate in pietra o cotto, o la loro sostituzione con elementi analoghi per dimensioni, materiali e colore se ammalorate. Nel caso non esistano tracce di pavimentazioni, le nuove pavimentazioni dovranno, oltre a utilizzare materiali locali tradizionali, essere oggetto di un'attenta progettazione tecnologica.

9. Apparati decorativi: la fase progettuale di recupero di un manufatto di valore storico o architettonico dovrebbe sempre essere preceduta da indagini stratigrafiche condotte sugli intonaci e sulle superfici degli stessi, al fine di rintracciare eventuali cicli decorativi presenti sotto scialbo o sotto strati differenti di coloritura. Tali indagini dovrebbero essere compiute anche sugli intonaci degli estradossi di sistemi di solaio voltati e sugli strati di coloritura delle orditure lignee, ad opera di restauratori di provata esperienza, al fine di recuperare le cromie originarie degli ambienti e cicli pittorici o decorativi eventualmente presenti.

- *Superfici esterne*: Devono essere conservati i motivi decorativi presenti sulle facciate degli edifici storici. Stemmi, meridiane, orologi, cartigli, finte finestre, sono di grande valore documentario e dovrebbero essere mantenuti eventualmente provvedendo alla loro integrazione o ripresa pittorica. Anche nel caso in cui il motivo decorativo sia realizzato su intonaci parzialmente o totalmente distaccati, o interessato da altre patologie di degrado, si suggerisce il consolidamento del supporto ad opera di un restauratore di provata esperienza e quindi al recupero della superficie dipinta. Sono inoltre soggetti a conservazione gli elementi marcapiano, le fasce dipinte di contorno a porte o finestre, le fasce angolari o i motivi decorativi imitanti superfici bugnate.
- *Superfici interne*: Si consiglia la conservazione, la messa in luce, il restauro degli apparati decorativi (decorazioni, affreschi, stucchi) presenti sulle pareti interne degli edifici. Si sconsiglia vivamente di lasciare “a vista” i paramenti murari laterizi di intradossi di sistemi voltati o brani di murature laterizie o lapidea prive di rilevante valore storico o documentario (resti medioevali di rilevante interesse, elementi architettonici lapidei).

10. Riapertura di parti tamponate, eliminazione di parti aggiunte: Per l’edilizia di valore storico:

- Nel caso di interventi edilizi su edifici gravemente o parzialmente manomessi dopo il 1925 possono essere eliminati, dopo attenta analisi tipologica, muraria e documentaria, gli elementi incongrui e le parti aggiunte e possono essere riproposte le forme e le volumetrie originarie. Tale documentazione dovrebbe comunque essere allegata al progetto e costituire materiale utile alla valutazione del progetto stesso.
- Nel caso di edifici nati da un lungo processo di sedimentazione plurisecolare dovrebbe essere preferito sempre e comunque un restauro di tipo strettamente “conservativo”, evitando rimozioni non supportate da specifiche e documentate valutazioni condotte in sede di progetto. La riapertura di finestre, loggiati, portali tamponati dovrebbe essere decisa

solo dopo aver condotto un'attenta ricerca storica e un rilievo murario con procedimento archeologico per ricostruire lo sviluppo tipologico dell'edificio in senso diacronico.

- Sono altresì sconsigliate le integrazioni di parti mancanti o la realizzazione di nuove aggiunte attraverso l'arbitraria riproposizione "analogica" di forme e motivi antichi (mostre di finestre, cornici, coronamenti, finestre arcuate, realizzazione di nuove aperture ad imitazione di quelle esistenti).

11. Sistemazioni esterne: le sistemazioni esterne di aree private, se di valore storico o testimoniale, devono essere tutelate e riqualificate nella loro conformazione formale e materiale. Gli interventi di sistemazione devono essere congruenti con le caratteristiche dell'immobile di pertinenza o dell'intorno, con particolare riferimento agli spazi di derivazione rurale, che devono essere mantenuti nella loro connotazione. Per quanto riguarda le pavimentazioni si rimanda al precedente punto 8.

12. Recinzioni: il progetto di Recupero della frazione di Colognole intende promuovere un processo di riqualificazione delle recinzioni esistenti, la cui disomogeneità è spesso fonte di disordine e degrado nella percezione dell'immagine urbana. Pertanto la presente normativa predispone una specifica scheda tecnica che individua le tipologie ed i materiali ammissibili nella realizzazione di nuove recinzioni o nella riqualificazione e/o sostituzione di quelle esistenti. La scheda tecnica è allegata in calce all'articolato. Gli allegati grafici ("Tavola 4 - Disciplina degli interventi") individuano inoltre le recinzioni esistenti che rivestono interesse testimoniale, per le quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e consolidamento nel rispetto dei loro caratteri formali e costruttivi. Eventuali interventi di integrazione e/o sostituzione parziale, qualora resi necessari da documentate esigenze, dovranno essere realizzati con le medesime caratteristiche.

## **Art. 8 - Raccordo con la normativa vigente**

1. Per quanto non specificatamente precisato nella presente normativa deve essere fatto riferimento alle norme ed ai regolamenti comunali vigenti in materia urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico generale, nonché alla normativa nazionale e regionale.

## SCHEDA TECNICA n. 1 - Recinzioni

### Tipologie ammissibili

L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita:

- **Tipologia A:** Recinzioni opache in muratura piena intonacata, ove espressamente consentito da Scheda Norma: ml. 1,70, possono superare questa *altezza* solo i pilastri di sostegno del cancello, che non possono comunque superare ml. 1,90, con mantellina costituita da tegole o piastrelle in cotto, sommità a bauletto intonacato; mantellina in pietra; sommità in mezzane poste a cuspidate come individuato dallo **Schema A**.

- **Tipologia B:** Recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in “ferro battuto”, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: con cordolo di base di *altezza* non superiore a cm. 20 e altezza complessiva ml. 1,20 per il complesso della recinzione; possono superare questa altezza, fino ad un massimo di ml. 1,30, gli eventuali pilastri intercalati alla cancellata; Il disegno delle parti metalliche sarà improntato alla massima semplicità formale come individuato dallo **Schema B**.

- **Tipologia C:** Recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in “ferro battuto”, con cordolo di base di *altezza* non superiore a cm. 20 e altezza complessiva ml. 1,20. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ad eccezione di quello per il sostegno del cancello. Il cancello non potrà superare *l'altezza della* recinzione; Il disegno delle parti metalliche sarà improntato alla massima semplicità formale come individuato dallo **Schema C**.

- **Tipologia D:** Recinzioni costituite da sola cancellata metallica in “ferro battuto”, con cordolo di base di *altezza* non superiore a cm. 20 e altezza complessiva ml. 1,00. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ed il cancello non potrà superare *l'altezza della* recinzione; Il disegno delle parti metalliche sarà improntato alla massima semplicità formale come individuato dallo **Schema D**.

- Recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti: ml. 1,00.

Non sono consentite recinzioni costituite da:

- elementi di sostegno di cancelli o aperture a forma di portale anche con pensilina di copertura in legno, muratura o altri materiali. Gli accessi saranno segnati unicamente dai pilastri di sostegno dei cancelli e saranno improntati alla massima semplicità formale. Pertanto è vietato apporre in corrispondenza degli ingressi o alla sommità dei pilastri di sostegno delle recinzioni elementi decorativi di qualunque forma e materiale (vasi, sculture, ecc..).

- elementi prefabbricati pieni;

- Recinzioni in rete a maglia sciolta,

- elementi prefabbricati forati, se non nel caso di restauro di recinzioni tradizionali già costituite da tali elementi o per adeguamento della nuova recinzione a recinzioni anteguerra, nel qual caso gli elementi prefabbricati dovranno avere la stessa tipologia figurativa esistente.

- muratura piena con forature contornate da elementi in laterizio;

- faccia vista;

- finali degli elementi metallici a punta di freccia o con motivo acuminato contundente

### Materiali e aspetti di finitura e coloritura delle recinzioni

Si prediligono al fine di uniformare cromaticamente le recinzioni dello stesso contesto recinzioni in ferro battuto secondo le tipologie formali individuate dagli schemi allegati.

Eventuali coloriture si dovranno relazionare all'ambiente urbano circostante. Esse saranno decise, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature (in numero non inferiore a 3 ).

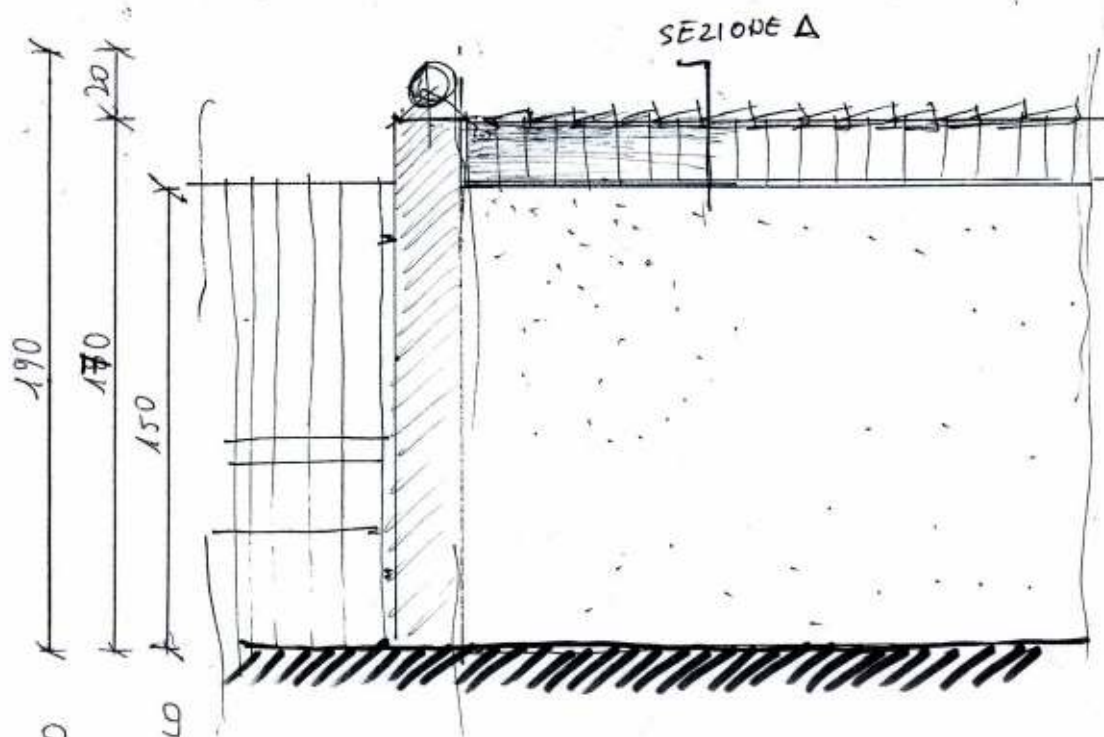
È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare:

- il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.

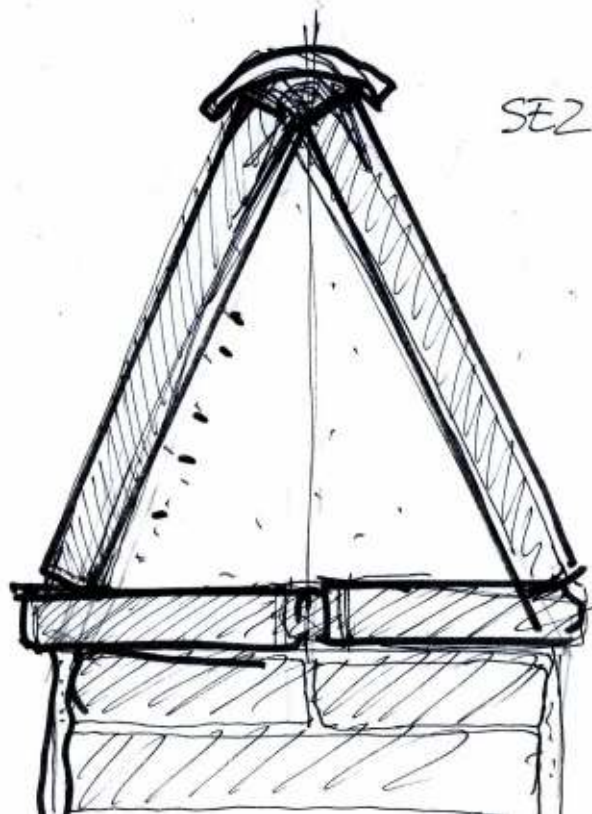
- il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona,  
In presenza di recinzioni realizzate anteguerra o anche successivamente, ma ritenute ugualmente di valore ambientale, per il corretto uso dei materiali, delle forme e delle dimensioni e che determinino una caratterizzazione ed un miglioramento dell'immagine architettonica e paesaggistica dell'ambito in cui sono collocate, è fatto obbligo di intervenire con la sola manutenzione straordinaria e con il divieto di qualsiasi tipo di sostituzione.  
Nelle zone agricole sono consentite solo recinzioni in legno e siepe vegetale.  
Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia competente.



**Schema A:** Recinzioni opache in muratura piena intonacata di altezza massima non superiore a ml. 1,70, , con mantellina costituita da tegole o piastrelle in cotto

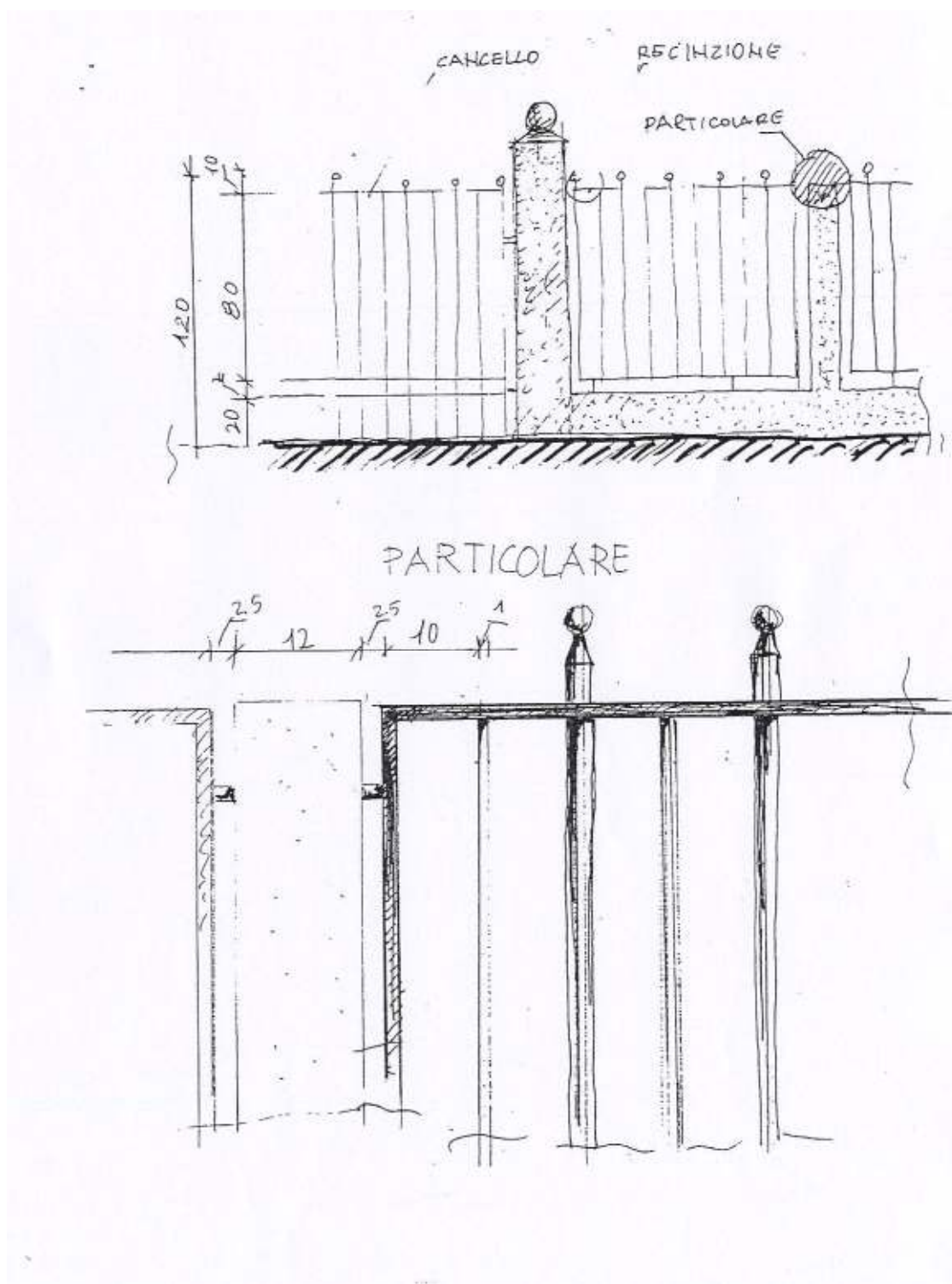


PILASTRO  
MURD  
CANZELLO



SEZIONE A

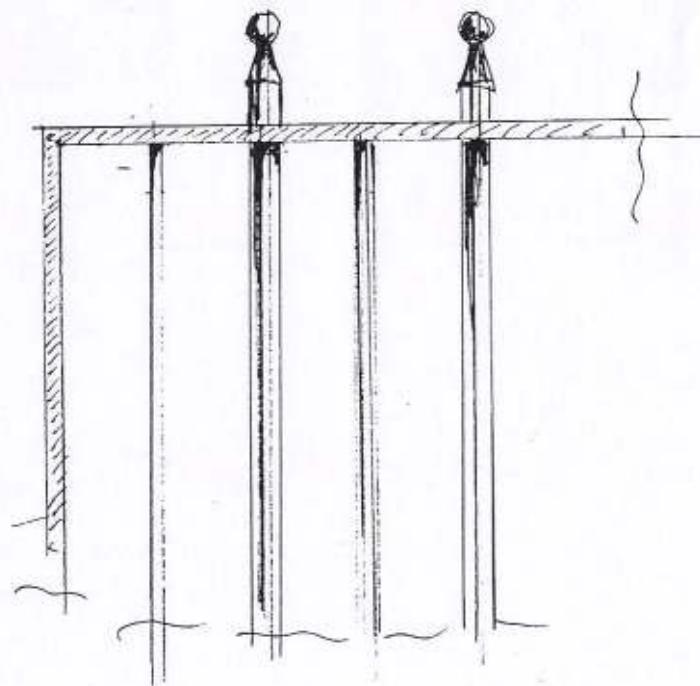
**Schema B:** Recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, con cordolo di base di *altezza* non superiore a cm. 20 e ml. 1,20 per il complesso della recinzione;



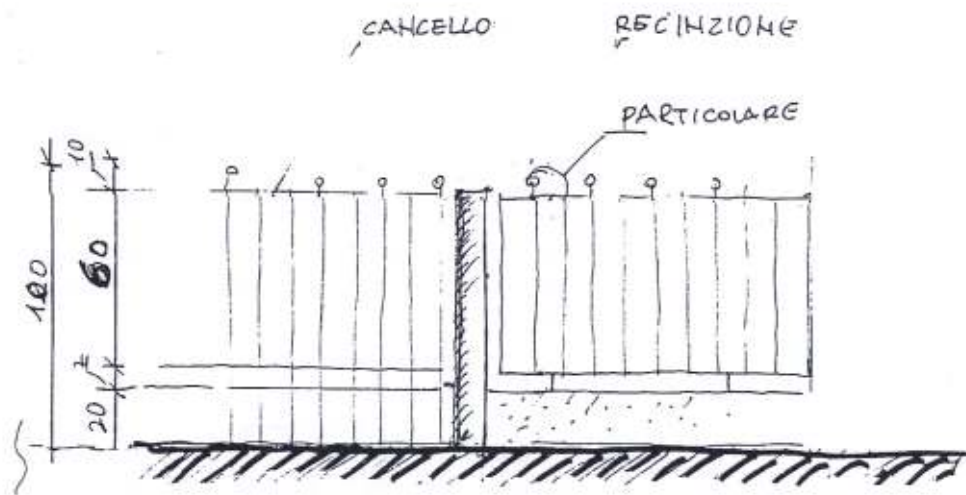
**Schema C:** Recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, con cordolo di base di *altezza* non superiore a cm. 20 e ml. 1,20 per il complesso della recinzione;



PARTICOLARE



**Schema D:** Recinzioni costituite da sola cancellata metallica



PARTICOLARE

