

Allegato A

CENTRO STORICO DI CAPRAIA FIORENTINA E LIMITE SULL' ARNO

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disposizioni generali.

Le presenti norme, insieme agli elaborati grafici e alle schede articolate per unità minime di intervento disciplinano, nel quadro, del Regolamento Urbanistico ogni trasformazione del tessuto urbanistico ed edilizio, sia di carattere privato che pubblico, nell'ambito delle aree definite A 1 e delimitate nella cartografia allegata.

Per quanto non specificato e non in contrasto con le presenti norme, valgono le prescrizioni dello strumento urbanistico in vigore: valgono altresì leggi e regolamenti nazionali, regionali, ecc. in quanto ammissibili e non in contrasto con gli intenti di salvaguardia delle caratteristiche e dei valori delle zone storiche medesime.

Art. 2 – Elaborati.

Le presenti norme tecniche si compongono dei seguenti elaborati:

- 1- norme tecniche di carattere generale;
- 2- norme specificatamente articolate per U.M.I;
- 3- planimetrie in scala 1: 1000 con l'indicazione dei comparti di rilevazione, le unità minime di intervento e le particelle catastali;
- 4- planimetrie contenenti le prescrizioni urbanistiche ad edilizie;
- 5- schede del censimento delle unità edilizie delle zone storiche A1 del territorio comunale.

ART. 3 - Modalità e procedure di intervento.

Gli interventi previsti dalle presenti norme sono attuati con intervento diretto e attraverso l'approvazione di P.d R. (Piano di Recupero).

ART. 4 - Attuazione degli interventi diretti.

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

- La Comunicazione:

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione e' necessario darne notizia al Comune Settore Urbanistica, tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni.

- L'Attestazione di conformità:

Per effettuare gli interventi soggetti ad Attestazione di conformità mediante rilascio di autorizzazione, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata apposita domanda con i modelli predisposti e corredata dei documenti previsti dal RE..

- L'Attestazione di conformità per il Restauro e risanamento conservativo:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta d'autorizzazione alle opere di restauro e risanamento conservativo sono specificati dalle norme comunali

- La Concessione:

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune.

ART. 5 - Il Piano di Recupero di iniziativa privato

Il Piano di Recupero di iniziativa privata introdotto dagli art. 28, 30 della L.457/1978 è lo strumento preventivo per l'attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La competenza a redigere piani di recupero nelle zone A è limitata ai soli architetti, la parte strutturale può essere redatta da ingegneri.

- L'Amministrazione Comunale può sempre redigere P. di R. o sostituirsi al proprietari nella redazione dei medesimi in caso di inadempienza.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art.27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

- Il limite minimo del P. di R. non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base o all'U.M.I. secondo quanto indicato nelle tavole grafiche allegate.
- Il Piano di Recupero può essere attuato per la presenza di situazioni di particolare complessità derivanti dalla distribuzione della proprietà, dalle caratteristiche morfologiche e tipologiche, storiche, dei manufatti, dai problemi di stabilità dell'edificato e da programmi finalizzati dell'Amministrazione Comunale.
- La Giunta Municipale con deliberazione può, sentita la CE, per interventi particolarmente importanti, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.
- Il P.d.R. può perequare diversamente da quanto stabilito per le singole U.M.I. gli incrementi concessi al vari manufatti sia dal punto di vista planimetrico sia dal punto di vista volumetrico e sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso ma con rispetto delle altezze massime consentite nelle prescrizioni per U.M.I.
- Il P.d.R. può consentire di realizzare interventi previsti dalla categoria immediatamente superiore a quella indicata nelle norme specifiche per U.M.I.
- Qualora non si intenda derogare alle norme suindicate, all'interno delle zone sottoposte a P. di R., è sempre consentito di realizzare gli interventi ammessi tramite concessione , autorizzazione, ecc. (secondo quanto previsto dall'art. 4).

Art. 6 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. si riportano a titolo esemplificativo gli interventi che sono ammissibili sulle opere di finitura e sugli impianti

- 1 TETTI, COPERTURE PIANE, GRONDE, PLUVIALI E TERRAZZE
 - 1.1 Normale riparazione c/o sostituzione di elementi del manto di copertura.
 - 1.2 Riparazione di comignoli, canne fumarie, tubature di sfiato e simili.
 - 1.3 Rifacimento di canale e pluviali con gli stessi materiali, caratteri e colori di quelli tradizionali c/o in rame.

- 2 STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE
 - 2,1 Normale riparazione c/o consolidamento con gli stessi materiali e tecnologie esistenti.

- 3 MURI INTERNI NON PORTANTI
 - 3.1 Normale riparazione c/o consolidamento con gli stessi materiali e tecnologie esistenti.

- 4 SERVIZI IGIENICI E CUCINE
 - 4.1 Normale riparazione c/o sostituzione di apparecchi e sanitari nel locale dei servizi igienici e nella cucina.

- 5 ELEMENTI DI ISOLAMENTO E DI IMPERMEABILIZZAZIONE
 - 5.1 Normale riparazione c/o risanamento senza esecuzione di opere murarie.

- 6 IMPIANTI ELETTRICI O IDRICI
 - 6.1 Normale riparazione c/o sostituzione di parti.

- 7 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, RAFFREDDAMENTO O AEREAZIONE FORZATA
 - 7.1 Normale riparazione c/o sostituzione di parti.

- 8 IMPIANTI DI ASCENSORE O MONTACARICHI
 - 8,1 Normale riparazione c/o sostituzione di parti.

- 9 IMPIANTI DI ACCUMULAZIONE O SOLLEVAMENTO IDRICO
 - 9.1 Normale riparazione o sostituzione di parti.

- 10 INTONACI
 - 10.1 Riparazione degli intonaci esterni e rifacimento degli intonaci interni con gli stessi caratteri e materiali esistenti.

- 11 COLORITURE
 - 11.1 Rifacimento di coloriture interne e limitate riprese di coloriture esterne.

- 12 PAVIMENTI
 - 12.1 Normale riparazione con gli stessi caratteri, materiali e colori di quelli esistenti.

- 13 RIVESTIMENTI
 - 13.1 Normale riparazione con gli stessi caratteri, materiali e colori di quelli esistenti.

- 14 INFISSI

- 14.1 Normale riparazione degli infissi interni ed esterni con gli stessi materiali caratteri e colori di quelli esistenti.
- 14.2 Rifacimento degli infissi interni con materiali e caratteri eventualmente diversi da quelli già esistenti.
- 15 RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE
- 15.1 Normale manutenzione e consolidamento.

E' comunque prescritto il mantenimento ed il restauro conservativo degli elementi architettonici e decorativi, significativi, esistenti o che vengano alla luce anche in corso d'opera degli interventi consentiti.

Art. 7 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rimuovere o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Si prendano a titolo esemplificativo i seguenti interventi ammissibili:

- 1 COPERTURE E GRONDE
 - 1.1 Rifacimento parziale o totale del manto con materiali anche eventualmente diversi degli esistenti ma a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con coppi ed embrici alla toscana e nel rispetto della tipologia di copertura esistente.
 - 1.2 Rifacimento o sostituzione parziale o totale dello scempiato, della orditura e dell'armatura anche con materiali eventualmente diversi dagli esistenti nel rispetto della tipologia di copertura esistente.
 - 1.3 Rifacimento o sostituzione parziale di gronde con la stessa forma, gli stessi materiali e le stesse dimensioni di quelle esistenti .
 - 1.4 Rifacimento o sostituzione totale di gronde con forma, materiali e dimensioni diversi da quelle preesistenti ma a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con travicelli e tavolame in legno nelle dimensioni e forme tradizionali.
 - 1.5 Rifacimento parziale o totale di canne fumarie, comignoli, condotte di aerazione e ventilazione a condizione che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle forme e dei materiali tradizionali.
- 2 SOLAI E STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI
 - 2.1 Sostituzione totale o parziale delle strutture con eventuale modifica degli elementi portanti e sostituzione del pavimenti senza spostamento della quota del piano di calpestio.
- 3 STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE E FONDAZIONI
 - 3.1 Interventi di consolidamento delle strutture esistenti tramite anche parziali demolizioni, ricostruzioni e integrazioni del sistema strutturale con eventuale modifica dei materiali.
 - 3.2 Creazione, soppressione e modifica di aperture interne che non comportino divisione o accoppiamento di unità immobiliari.
- 4 MURI INTERNI NON PORTANTI
 - 4.1 Demolizione e ricostruzione di tramezzi senza modifica della posizione originaria.
 - 4.2 Realizzazione, soppressione e/o modifica di tramezzi, purché tali opere siano conseguenti o strettamente necessarie agli. interventi di dotazione di impianti e servizi igienico sanitari.

5 SERVIZI IGIENICO SANITARI

5.1 Rifacimento e/o nuova realizzazione di locali per servizio igienico senza aumento di volume e di superficie della unità immobiliare interessata.

6 VESPAI

Rifacimento o nuova realizzazione.

7 ISOLAMENTO ED IMPERMEABILIZZAZIONE

7.1 Rifacimento o nuova realizzazione con eventuale esecuzione di opere murarie.

7.2 Demolizione e ricostruzione o nuova realizzazione di controsoffittature.

8 IMPIANTI

8.1 Rifacimento, integrazione e nuova installazione di impianti interni con eventuale intervento sulle murature interne.

9 ASCENSORI E MONTACARICHI

9.1 Rifacimento, integrazione o nuova installazione di impianti con eventuale esecuzione di opere murarie interne, senza modifica del volume esistente.

10 IMPIANTI Di ACCUMULAZIONE O SOLLEVAMENTO IDRICO.

10.1 Rifacimento, integrazione o nuova installazione di impianti con eventuale esecuzione di opere murarie interne, senza modifica del volume esistente.

11 INTONACI

11.1 Rifacimento di intonaci interni con caratteri e materiali anche diversi dagli esistenti.

11.2 Rifacimento di intonaci esterni con gli stessi caratteri e materiali di quelli esistenti.

12 COLORITURE

12.1 Realizzazione di coloriture e tinteggiature interne ed esterne con colori e materiali anche diversi da quelli esistenti.

13 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

13.1 Rifacimento e nuova formazione di pavimentazioni e rivestimenti interni anche con materiali diversi da quelli esistenti.

14 INFISSI

14.1 Rifacimento o nuova formazione di infissi interni con materiali, caratteri e colori anche diversi da quelli esistenti ma nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Negli interventi di manutenzione straordinaria è comunque prescritto il mantenimento ed il restauro conservativo degli elementi architettonici e decorativi, significativi, esistenti o che vengono alla luce in caso d'opere degli interventi consentiti.

Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono 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 le destinazioni d'uso previste negli strumenti urbanistici vigenti.

Per tale categoria l'intervento comporterà i metodi e le cautele del restauro scientifico, ovvero tenderà alla conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonico- decorativi; al reintegro delle sue parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto tipologico; all'eliminazione dei risultati degli interventi recenti e/o comunque pregiudicanti il decoro e le caratteristiche originarie del manufatto.

Tali interventi comprendono:

- a) ripristino dei fronti esterni ed interni e delle parti liberate da eventuali superfetazioni, con la reintegrazione delle parti soggette ad usura (manto di copertura, rivestimenti ecc.) nel rispetto delle forme, dei colori e dei materiali originali;
- b) il ripristino degli ambienti interni, compreso il rinnovo delle tramezzature, nel rispetto dell'impianto distributivo originario ed il recupero delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni originali, purché questi interventi non eliminino od alterino gli elementi decorativi di importanza storico-documentativa ed architettonica;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo sia verticale che orizzontale, il numero dei piani e la loro gerarchia;
- d) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, subordinando l'intervento, alla presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica/o lettura filologica tramite saggi e rilievi sul vivo dell'edificio; '
- e) il consolidamento ed il ripristino degli elementi strutturali orizzontali anche con parziale sostituzione, nel caso detti elementi non siano recuperabili e la loro sostituzione sia staticamente necessaria purché ciò avvenga mediante i materiali e le tecniche tradizionali;
- f) il consolidamento ed il ripristino degli elementi strutturali verticali interni ed esterni, purché mediante materiali tradizionali e le tecniche del restauro (cuci-scuci) e senza modificare la posizione originaria, le dimensioni e gli spessori;
- g) il consolidamento statico complessivo delle strutture portanti (verticali, orizzontali e di fondazione) mediante tecnologie aggiornate e sufficientemente cautelative anche nei confronti di eventuali fenomeni di degrado idro-geologico, ma che rispettino gli elementi strutturali ed architettonico-decorativi dell'organismo originario;
- h) l'inserimento delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione nel rispetto della legislazione vigente, con tecniche e materiali atti a rispettare le caratteristiche del manufatto;
- i) l'inserimento, qualora assenti e/o necessari, di vespai e scannafossi;
- l) l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari essenziali per le esigenze d'uso, permettendo, dove strettamente necessario, l'installazione di impianti anche in blocchi unificati, dotati di condizionamento d'aria e ventilazione forzata, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti ed in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente, comunque questi inserimenti dovranno rispettare le caratteristiche (anche di decorazioni) ed il decoro interno ed esterno dell'edificio;
- m) eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne, intese come parti dell'edificio incongrue rispetto all'impianto originario (ampliamenti, sopraelevazioni, aggiunte esterne, tramezzature e controsoffittature di ambienti);
- n) eliminazione di qualsiasi elemento tecnologico e non, che rechi danno al decoro del manufatto (canne fumarie, camini, antenne ecc.); nel caso di edifici in cui possono essere installati più apparecchi radio-televisivi deve essere prevista la posa in opera di un'unica antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti;
- o) la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, cortili, chiostrini, parchi, giardini, orti, compreso il rinnovo delle sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, percorsi, piantumazioni, ecc.) purché siano rispettate l'organizzazione e la distribuzione originaria, vengano utilizzati materiali tradizionali ed essenze vegetali tipiche del luogo.

Devono essere inoltre osservate le seguenti prescrizioni:

- p) il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini di proprietà (nel caso, ad esempio, di richiesta di intervento relativo alle sole facciate di edifici), ma anche nel caso di richiesta di intervento sulla totalità dei manufatti;
- q) i reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole sacre, elementi di arredo e di quanto altro negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisca elemento decorativo e/o legato alla storia dell'edificio, vanno mantenuti e restaurati;
- r) qualora sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli elementi di finitura originali (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, infissi, manto di copertura del tetto, ecc.), e' consentito la loro sostituzione, purché vengano utilizzati materiali tradizionali (tranne che per gli impianti tecnologici) ed in particolare e' obbligatorio l'uso dei seguenti materiali:
 - intonaci e tinteggiature tradizionali
 - infissi interni in legno ed esterni in legno e di tipo tradizionale;
 - manto di copertura a tegole e coppi;
- s) gli interventi di cui al precedenti punti e), f), g), qualora siano applicati ad edifici in cui alcuni elementi strutturali siano già stati sostituiti nei materiali costrettivi, possono avvenire in deroga all'obbligo dell'uso dei materiali e delle tecniche tradizionali limitatamente agli elementi già sostituiti, purché sia nel complesso verificata la stabilità dell'edificio e nel rispetto del decoro del manufatto;
- t) qualora la destinazione d'uso degli immobili implichi necessariamente una suddivisione degli ambienti sia in superficie sia in altezza, e' consentito l'uso di elementi precari purché non incidano su pareti e soffitti, non intacchino la stabilità delle strutture, non alterino gli elementi architettonici e decorativi e comunque sta assicurato il decoro ed il rispetto dell'organismo originario.
- u) la realizzazione di volumi edilizi sostitutivi, di qualsiasi tipo, delle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni;
- v) qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili, dei tetti, della trama compositiva delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, soffitti, ecc.), delle eventuali decorazioni degli infissi e dei materiali di finitura. In genere, (al di fuori degli interventi consentiti); le rimozioni che possono cancellare la testimonianza significativa del passaggio dell'edificio attraverso il tempo, nonché la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quelli originari;

Art. 9 - Interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto.

Interventi conservativi possono essere applicati non solo all'intero edificio. In tutte le sue componenti ma anche a singole parti significative di esso.

Negli edifici nei quali si ravvisa l'opportunità di prescrivere opere di modesta modifica per caratteristiche dell'impianto originario che sono residue si potrà procedere:

- alle opere di modifica così come sono previste nelle norme che regolano le modalità operative nelle specifiche U.M.I.;
 - gli elementi individuati come significativi nelle schede dovranno essere trattati secondo le modalità prescritte nel precedente articolo per quanto riguarda il restauro conservativo.
- Le specificazioni riportate sulle schede per U.M.I. potranno essere opportunamente integrate e rese più concrete delle disposizioni della Commissione Edilizia in sede di esame dei progetti di intervento.

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono interessare edifici nel loro complesso, singoli appartamenti o parte di essi. Anche le operazioni individuali non possono eccedere le facoltà di modifica concesse come massimo ai vari livelli in cui si articolano le norme di piano. In via generale, e fatto salvo quanto più dettagliatamente consentito nei vari elaborati di piano, esse devono poter avvenire:

- nel rispetto delle principali caratteristiche tipologiche originarie;
- non devono abbassare le qualità complessive e generali delle preesistenze né dal punto di vista delle condizioni di abitabilità, né dal punto di vista del rispetto del sistema ambientale e neppure infine da quello igienico, funzionale, strutturale;
- le opere di ristrutturazione edilizia, per la loro estensione e capacità operativa, possono essere approvate dalla C.E. a condizione che:
 - a- le opere di rinnovo siano affiancate e completate da tutti gli interventi che consentano di non riproporre l'uso di superfetazioni e aggiunte incongrue;
 - b- siano modificate le destinazioni d'uso inadeguate alle caratteristiche peculiari del manufatto e alla sua collocazione urbanistica;
 - c- le modifiche proposte devono tendere ad eliminare tutte le aggiunte disorganiche rispetto al manufatto considerato nella sua configurazione migliore e più caratterizzante, sia essa quella originaria o quella definitiva;
- la commissione edilizia dovrà verificare se al di là del rispetto formale delle norme e delle prescrizioni di piano si tenda a rispettare le finalità di cui sopra nei confronti del manufatto sottoposto ad interventi di ristrutturazione: deve essere infatti verificato se al termine degli interventi non si intenda proporre un ulteriore stato di sfruttamento di ciò che già esiste sia sotto il profilo di un aumento irragionevole della densità abitativa, sia sotto il profilo del mancato rispetto delle qualità ambientali e della fruizione visiva, e sia infine dal punto di vista della stabilità puntuale e complessiva delle strutture. Il rispetto delle verifiche di cui sopra deve essere menzionato per scritto nel verbale di approvazione delle varie concessioni e/o autorizzazioni.

La ristrutturazione edilizia si suddivide a sua volta nelle seguenti sotto-categorie che corrispondono ai diversi livelli di estensione delle modalità operative:

- 1) ristrutturazione edilizia tipo **R1**
(caratterizzata da interventi che sono di poco superiori alle opere di manutenzione e che non dovrebbero eccedere un'attività di adeguamento igienico e funzionale senza incidere sulla tipologia);
- 2) ristrutturazione edilizia tipo **R2**
(caratterizzata da eventuali interventi di incremento di volume o da operazioni di modifica sulle strutture portanti, compreso la demolizione e ricostruzione di volumi secondari.);
- 3) ristrutturazione edilizia tipo **R3**
(generalmente caratterizzata da interventi di completa modifica, nell'ambito della struttura volumetrica preesistente, compresa la demolizione con fedele ricostruzione.).

Le schede con le prescrizioni articolate per U.M.I. possono presentare qualche adattamento delle disposizioni normative di fondo, di cui ai punti precedenti limitando eventualmente, o perequando se del caso, le facoltà di intervento concesse e categorie di intervento affini, e sempre entro margini di variabilità contenuti.

Tale possibilità è legata alla specificità delle condizioni dei singoli manufatti e le prescrizioni delle schede per U.M. I. prevalgono sulle norme di carattere generale.

Art. 11 - Ristrutturazione edilizio tipo R1

In questa categoria sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro ed inoltre la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza modifica alle superfici ed ai volumi delle stesse, previa verifica del rispetto di elementi formali e decorativi di pregio, attraverso:

- 1- diversa distribuzione o nuovo inserimento dei servizi e delle attrezzature quali cucine, bagni, attrezzature tecnologiche e pertinenze di servizio;
- 2- diversa distribuzione dell'Unità Immobiliare con demolizione o spostamento di pareti e di altre strutture non portanti;
- 3- apertura o chiusura di porte o passaggi nelle murature portanti interne purché ciò possa avvenire con piene garanzie statiche e senza fusione o suddivisione di U. I. (sono fatte salve le diverse disposizioni fissate negli altri elaborati di Piano e quelle derivanti da Piani di Recupero);
- 4- leggeri spostamenti della quota dei solai, quando sia necessario il loro rifacimento, con oscillazioni contenute entro lo spessore dei solai preesistenti (spessore comprensivo, di strutture primarie portanti, di strutture portanti secondarie e del pavimento) e comunque con un massimo di 20 cm. rispetto al piano di calpestio preesistente; queste facoltà non sono consentite quando ci si trovi in presenza di:
 - soffitti cassettonati in legno o decorati;
 - volte in muratura ed intonaco, anche volte finte;
 - solai in legno e laterizio collegati strutturalmente o funzionalmente ad elementi architettonici di rilievo.
- 5- apertura di prese d'aria o di finestre sulle facciate, o lucernai piatti sul tetto, dove ciò non è negato dagli altri elaborati di Piano, per soddisfare ad esigenze di legge ai fini dell'abitabilità dei singoli vani delle U.I;
- 6- salvo diversa disposizione, specificata nei vari elaborati di Piano, per tutte le facciate esterne e per il tetto, non sono consentite modifiche o sostituzioni dei materiali tradizionali in vista con materiali attuali e diversi, con rivestimenti plastici, con piastrelle, ecc.;
- 7- deve essere conservato lo stesso numero dei piani preesistente e deve essere conservata la loro corrispondenza con l'impianto compositivo delle facciate stesse.
- 8- Non possono essere aperte terrazze sulle falde del tetto a meno che ciò non sia specificato negli altri elaborati di Piano.

Art. 12 - Ristrutturazione edilizio tipo R2

Gli interventi consentiti in questa categoria sono quelli intesi a trasformare le unità immobiliari (singolo appartamento con sue pertinenze) mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

In questa categoria sono consentite tutte le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di tipo R1, sono inoltre consentite le seguenti opere anche in deroga alle disposizioni del D.M. 214/68, n. 1444:

- 1- demolizioni e ricostruzioni parziali con la stessa forma ed eventualmente anche con gli stessi materiali e tecnologie delle strutture portanti degradate;
- 2- apertura e/o chiusura di porte e finestre nelle murature esterne e interne, a condizione che ciò non sia negato dagli altri elaborati di piano e a condizione che siano rispettate:
 - le caratteristiche compositive generali del manufatto;
 - gli allineamenti sia verticali che orizzontali con le aperture circostanti;

- Le caratteristiche dimensionali delle aperture circostanti e di riferimento;
- gli elementi decorativi delle aperture di carattere tradizionale preesistenti e a cui possa essere fatto riferimento sullo stesso edificio;
- il tipo di infissi preesistenti e circostanti dal punto di vista delle partizioni, dei materiali e delle coloriture;
- 3- suddivisione o accorpamento delle U.I. preesistenti nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. della Sanità 5/7/75 e delle disposizioni particolari contenute nelle presenti norme;
- 4- modifica alle quote dei solai interni ad uno stesso appartamento, se articolato su più di un piano, senza modifica al numero dei piani preesistenti;
- 5- possibilità di realizzazione di soppalchi nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) la minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non può essere inferiore a m. 2.20;
 - b) almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra pavimento finito del soppalchi e il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone;
 - c) la superficie del soppalco non può essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato;
- 6- opere riguardanti il rialzamento della copertura strettamente indispensabili a rendere abitabili i locali sottotetto. Nel caso di altezze dell'ultimo piano che siano, in gronda, inferiori a m. 2.00, e' consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici di modificare la quote della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista degli altri elaborati di piano;
- 7 - opere tendenti e conseguire miglioramenti igienici e funzionali con parziali sopraelevazioni e/o ampliamenti in superficie;
- 8 - ristrutturazione con variazione di destinazione secondo quanto specificato degli altri elaborati di piano.

Art. 13 - Ristrutturazione edilizia tipo R3

Gli interventi consentiti in questa categoria si possono realizzare utilizzando le facoltà operative già consentite per la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia tipo R1 e la ristrutturazione edilizia tipo R2. In aggiunta a queste sono consentite le seguenti possibilità operative ulteriori.

- 1) Interventi che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. La ricostruzione dei solai dovrà avvenire eventualmente anche nel rispetto delle condizioni di sicurezza stabilite dalla legislazione antisismica.
- 2) Interventi che oltre alle operazioni di cui al punto 1 comportino anche la ridefinizione totale o parziale delle aperture.
- 3) interventi che in dipendenza delle operazioni di ristrutturazioni concesse comportino anche demolizioni parziali delle strutture portanti verticali con loro ricostruzione con materiali e tecnologie eventualmente diversi e corrispondenti alla necessità di rispondere a norma di sicurezza per la stabilità dell'edificio.
- 4) Modifiche contenute in un'escursione massima di 50 cm. dell'attuale linea di gronda o di colmo delle coperture per opere dipendenti della necessità di consolidare l'edificio al fine di contenere le spinte orizzontali delle falde del tetto con inserimento di cordoli, ancoraggi, catene e di tutti gli accorgimenti tecnici indispensabili per legge.

Art. 14 - Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti e sostituire l'esistente tessuto urbanistico e edilizio con un altro diverso mediante un insieme di interventi che possono

portare alla modifica del disegno dei vari manufatti edilizi, delle loro pertinenze, della rete viaria. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie e con le seguenti specificazioni:

RU1 - Interventi che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica, del singolo edificio anche attraverso opere di parziale demolizione e ricostruzione del volume originario. In questi casi è comunque prescritto per le fronti l'uso di materiali tradizionali e l'impiego di infissi esterni in legno (portoni, vetrine, persiane, scuroli ecc.); sono esclusi i rivestimenti di qualsiasi tipo compresi intonaci plastici, gli avvolgibili, gli infissi in alluminio o altri similari (anche se utilizzati per finestre doppie). Le coperture saranno realizzate a tetto, con pendenze massime del 30% e sempre in cotto. Particolare cura dovrà porsi nella sistemazione degli spazi liberi privati, condominiali, di uso pubblico o pubblici.

RU2 - Interventi rivolti alla sostituzione complessiva o alla modifica del tessuto urbanistico e edilizio. In questa categoria sono comprese-

- le opere di demolizione degli edifici, o di parte di essi, che non sono più compatibili, dal punto di vista morfologico, funzionale o ambientale con l'insieme del tessuto urbanistico e edilizio;
 - le opere di ricostruzione totale o parziale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici;
 - le eventuali nuove costruzioni compatibili con l'ambiente circostante e tali da costituire una conclusione della configurazione urbanistica in atto.
- Le prescrizioni articolate per U.M.I. prevalgono sulle disposizioni normative di carattere generale in caso di divergenza con le medesime.

Art. 15 - Variazione di destinazione ed acquisizione pubblica

L'intervento di variazione di destinazione si attua tanto da solo quanto in connessione ad interventi tra quelli precisati ai precedenti articoli

Esso è ammesso solo in conformità alle destinazioni ammesse per ogni unità immobiliare come previsto dalle singole schede;

In caso diverso si rende necessario procedere tramite P.d.R.;

L'intervento di acquisizione pubblica si attua tanto da solo quanto in connessione con altro tra quelli precisati ai precedenti articoli e può essere deciso in ogni momento dall'A. C. nei modi e secondo le procedure di legge.

ART. 16 - 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 delle presenti norme, vengono stipulate, tra il Comune, gli Enti o privati interessati, apposite convenzioni che prescrivono in particolare:

- 1) la definizione dell'unità immobiliare in tutte le sue varie parti, attraverso i dati dimensionali di volume e di superficie, gli elementi distributivi, la consistenza e lo stato delle parti da destinare alla residenza o ad altri usi, i titoli di godimento, le destinazioni d'uso ammissibili, il numero e la condizione sociale degli abitanti;
- 2) il contenuto dell'eventuale programma di intervento corredato degli elaborati corrispondenti alle categorie di intervento indicate con tutte le specificazioni necessarie;
- 3) le previsioni finanziarie, con le eventuali ripartizioni di spese tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le modalità degli eventuali contributi concessi,
- 4) Il regime del trasferimento e delle locazioni sia per gli alloggi sia per gli spazi scoperti e sia anche per le attività economiche ivi ammesse;
- 5) l'indicazione dei diritti di prelazione che l'A. C. si riserva per gli acquisti o per le locazioni;

- 6) le aree o le unità immobiliari per le quali il Comune intende procedere eventualmente all'acquisto per realizzare attrezzature, servizi, alloggi sociali.
Il Consiglio Comunale delibera uno o più schemi di convenzione, rispettivamente per ogni unità immobiliare interessata, sulla base delle indicazioni contenute nei commi precedenti.
L'A. C. può richiedere, in luogo o in aggiunta della convenzione, un atto d'obbligo unilaterale da trascrivere a cura del Comune e a spese degli interessati, nei casi in cui ciò sia previsto dalla legislazione vigente e coi medesimi contenuti di cui al presente articolo.

Art. 17 - Norme di sicurezza

- 1) Ai fini della sicurezza antisismica, negli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale estesi a tutto l'edificio, si devono soddisfare le prescrizioni dei D.M. 16.01.1996.
- 2) In tutti gli interventi di carattere parziale, che possono rientrare nelle opere manutentive, nel restauro, e con certi limiti anche negli interventi di ristrutturazione edilizia, ci si atterrà al criterio del mantenimento del grado di sicurezza insito nella tecnologia originaria. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive previste per legge in relazione agli specifici interventi.
- 3) Negli interventi di nuova edificazione consistenti anche in sopraelevazioni di edifici superiori ad 1 mt., e ad ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere soddisfatte le prescrizioni di legge in merito al dimensionamento ed alle caratteristiche degli elementi aggiunti: dovranno essere altresì verificate le varie parti della costruzione nel suo insieme dalle fondazioni alle strutture in elevazione.
- 4) Nelle ristrutturazioni totali o nelle sostituzioni del tessuto edilizio preesistente, derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia R3 o da ristrutturazioni urbanistiche previste nella presenti norme o derivanti da disposizioni di P.d.R., si adotteranno integralmente le disposizioni di legge citate al punto 1).
- 5) E' fatto salvo il rispetto, sia per interventi parziali sia per opere di più complete ristrutturazione, delle norme di sicurezza e delle prescrizioni specifiche derivanti da Leggi settoriali, da disposizioni del Regolamento Edilizio comunale, da disposizioni di igiene e sanità fissate, in applicazione delle norme di carattere nazionale, dalla Regione e dalla A.S.L.

Art. 18 - Campo di applicazione

Salvo diverse prescrizione contenuta nelle schede di cui al punto 4 del precedente art. 2, tutti i tipi di intervento previsti per le zone A1 devono rispettare le norme specificate agli artt. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

Art. 19 - Murature

In linea generale si prescrive la realizzazione di muratura tradizionale in laterizio o mista in pietrame e laterizio per tutte le parti dell'edificio in cui tali murature siano anche solo parzialmente visibili. Non e' consentito l'uso di marmi e di pietra a vista diversa dalla pietra locale tradizionale. Per i davanzali i materiali ammessi sono costituiti dalla pietra locale arenaria negli spessori originari.

E' prescritta la conservazione, il restauro e, ove se ne riscontri la preesistenza, il ripristino delle riquadrature in pietra delle finestre e/o delle cornici in pietra marcadavanzale o marcapiano e/o del bugnato di spigolo.

Qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di conservare i rapporti dimensionali originali delle aperture di ingresso, ne e' ammessa la modificazione con i seguenti limiti.

- 1 - nel caso che si tratti di semplici aperture nella superficie del muro e che queste non abbiano alcun risalto ' architettonico e decorativo, ne e' consentita la modificazione nell'ambito della casistica tipica del centro (porta ad arco, ad arco a tutto sesto, ad arco ribassato, a figura rettangolare);
- 2 - nel caso di porte dotate di mostre in pietra lavorata o di decorazioni sagomate in intonaco, la modifica delle aperture non e' consentita. Infine non e' consentita l'aggiunta di terrazze o simili.

Art. 20 - Solai

Non e' consentita la rimozione dei solai tradizionali o di quelli totalmente in legno; in caso di loro inadeguatezza statica si dovrà procedere al consolidamento con tecniche idonee o all'eventuale sostituzione degli elementi degradati.

Art. 21 - Coperture

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzato con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegole e coppi toscani.

I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti qualora siano in laterizio; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiere, catrame ...), questi dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale (tegole e coppi toscani); qualora la copertura sia piana, dovrà essere pavimentate con elementi in laterizio.

E' prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino dei travicelli o mensole in legno delle gronde sporgenti dalla copertura. E' altresì prescritta la conservazione, il restauro il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda realizzati in laterizio ed intonaco rilevato databili anteriormente al 1901.

Non e' consentite l'installazione di tettucci protettivi soprastanti gli ingressi e le finestre.

Non e' consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti.

E' ammessa la realizzazione di lucernari fissi o mobili che non sporgano più di cm. 10.

Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento; la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e preferibilmente essere realizzata nelle forme e con i metodi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

Art. 22 - Intonaci

Dove le facciate degli immobili non siano in muratura a faccia vista, e' prescritto l'uso dell'intonaco tradizionale lisciato a mestola o fratocciato; sono pertanto esclusi Intonaci plastici o tipo terranova e similari, intonaci spruzzati, finti rustici ecc.

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature in legno, laterizio, catrame, gres, ceramica o altro materiale e, ove esistenti, ne e' prescritte la rimozione.

Ove presenti anche parzialmente, e' prescritte la conservazione, il ripristino e d il restauro delle decorazioni ad intonaco rilevato (riquadrature di finestre e porte, bugnato d'angolo, cornici e cornicioni, zoccoli

Art. 23 - Coloriture esterne

La tinteggiatura dovrà essere realizzata escludendo materiali e finiture con risultati formali sostanzialmente diversi da quelli tradizionali, nei colori caratteristici della zona, secondo quanto specificato dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o dalla Soprintendenza.

E' prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino del fregi e delle decorazioni delle quali restino tracce o altra documentazione, anche fotografica, attendibile, della configurazione anteriore al 1901.

L' A.C., per il tramite dei suoi organi tecnici, dovrà fornire la gamma delle coloriture ammissibili per intonaci ed infissi esterni.

Art. 24 - Infissi

Sono prescritti infissi esterni con finestre a due ante in legno verniciato nei colori tradizionali prevalenti per ogni singola facciata e, preferibilmente, dotati di vetri suddivisi da bacchette di legno in più specchiature. Qualora siano ammissibili, possono essere realizzate anche persiane in legno verniciato del tipo alla fiorentina.

Per le porte esterne di accesso alle abitazioni sono prescritti portoncini in legno di tipo tradizionale con una o due ante con cornici e riquadrature. Tali portoni, in alternativa e questa soluzione, possono essere realizzati in doghe di legno orizzontali mascherate (sono escluse le finiture a perinato).

Le porte esistenti di pregevole fattura e di antica origine devono essere riutilizzate o restaurate.

Tutte le altre porte di accesso all'esterno (porte-finestre, aperture di autorimesse, di magazzini, di cantine), devono essere realizzate in legno.

Gli sporti di vetrina dei negozi possono essere realizzati anche in legno verniciato.

Non è ammessa la nuova posa in opera di serrande avvolgibili, saracinesche, serramenti in alluminio.

Nel caso di richiesta di ristrutturazione generale dei singoli manufatti, anche gli infissi già esistenti e difformi nei materiali e nella conformazione da quelli prescritti nelle presenti norme devono essere sostituiti o adeguati alle indicazioni generali e specifiche.

Art. 25 - Aree libere e a verde

Le aree libere ed i giardini contenuti all'interno del perimetro delle zone A1 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 degli specchi erbosi e la messa e dimora di piante ornamentali adeguate alla dimensione e localizzazione dell'area; è concessa la pavimentazione solamente per la superficie strettamente necessaria per gli accessi all'edificio.

Si prescrive la messa a dimora di specie vegetali rampicanti a fioritura stagionale lungo le recinzioni di qualunque tipo.

La sistemazione delle aree deve assicurare la raccolta ed il convogliamento delle acque e non comportare inquinamento. Le aree libere e/o liberate devono essere sistemate a giardino in modo da consentire, per quanto possibile, la fruizione comune e/o la connessione con le parti comuni dell'edificio (atrii, scale, logge); valgono per esse le stesse disposizioni dei precedenti capoversi.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a rendere noti gli eventuali nuovi tipi di pavimentazione e le specie vegetali più adatte per le sistemazioni precedentemente descritte e ad elencare quelle da sconsigliare e/o vietare. Le zone che all'interno dell'area della presente variante sono destinate all'agricoltura sono inedificabili anche per i manufatti di carattere agricolo secondo la facoltà concessa dalla L.R.T. n. 64/95. Le destinazioni produttive agricole esistenti sono consentite purché non inquinanti o dannose per l'abitato.

Art. 26 - Arredo urbano

I vecchi materiali e gli elementi decorativi anche di carattere minuto fanno parte integrante della scena urbana così come si è configurata nel tempo. Essi vanno salvaguardati come le altre parti essenziali dell'ambiente e quando sia indispensabile rinnovarli dovrà porsi ogni cura per ripeterne le caratteristiche e l'uso.

In via preliminare, e salvo indicazioni più dettagliate fornite dagli Uffici Tecnici comunali, gli elementi di arredo che contribuiscono a fornire il senso del decoro urbano sono i seguenti e devono essere trattati con le particolari modalità prescritte, salvo quanto più specificatamente indicato negli altri elaborati di Piano:

1 Facciate:

1.1 Il tipo di muratura, intonacata, senza intonaco, a faccia vista, non può essere alterato o sostituito da sistemi costruttivi diversi: anche le riprese di muratura devono essere realizzate con gli stessi materiali e tecnologie originarie.

1.2 Gli intonaci originari non possono essere sostituiti da intonaci plastici, da zoccolatura a cemento spruzzato, da rivestimenti di qualunque tipo: ove questi esistano già devono tendenzialmente essere rimossi ripristinando la soluzione originaria più confacente. Le quinte di muro che sono intonacate non possono essere demolite per ripristinare una situazione precedente.

1.3 I risalti in pietra e gli elementi decorativi in legno, in cotto, in ceramica ecc. vanno conservati; vanno conservati anche tutti quegli elementi che pur non facendo parte di un piano decorativo preciso della facciata, rappresentano fattori significativi della storia e dell'evoluzione costruttiva del manufatto.

1.4 Gli infissi originari ed in particolare portoni, porte esterne, cancelli ecc. vanno conservati salvaguardando il materiale di cui sono costituiti, le forme ed i sistemi costruttivi, le dimensioni degli elementi con cui sono realizzati, la posizione in cui sono collocati anche in rapporto agli stipiti di pietra o agli elementi in muratura. Essi non possono venire raddoppiati con altri infissi messi sull'esterno della facciate. Per le finestre e per gli altri infissi per i quali sia impossibile la conservazione è possibile operare una sostituzione a condizione che siano mantenuti gli stessi disegni, le stesse dimensioni complessive e delle singole parti, gli stessi materiali, compresa la verniciatura.

Le aperture non dotate originariamente di infissi possono essere chiuse solo se esplicitamente indicato negli altri elaborati di Piano. Le coloriture degli infissi non possono variare in modo indipendente per singoli elementi o per piani ecc.; i pezzi sostituiti o rinnovati devono conservare le coloriture e le caratteristiche di quelli precedenti e circostanti in un quadro armonico per tutte le facciate.

1.5 Le vetrine dei vecchi negozi non devono venire rimosse se non a seguito di motivata valutazione dell'impossibilità del loro recupero. Nel caso di loro rifacimento è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- la sistemazione della vetrina, nei suoi materiali e nei suoi disegni si deve armonizzare con le caratteristiche della facciata dell'edificio in cui è collocate;
- non sono ammessi aggetti rispetto al piano delle facciate in cui sono collocate;
- non si devono creare superfici riflettenti e piani di calpestio, scalini ecc. che creino disagio di carattere ottico e costituiscano elementi di insicurezza o di pericolo per coloro che vi transitano;
- gli impianti di illuminazione delle vetrine ed i simboli pubblicitari, le marche, i timbri devono essere contenuti all'interno dello sporto della vetrina oppure se per le dimensioni ciò non fosse possibile limitatamente alla parte superiore dello sporto;
- le tende delle vetrine e dei negozi devono essere tali da armonizzarsi con le caratteristiche della facciata: in particolare questi manufatti non possono alterare,

interrompere o essere contrastanti con le mostre e con gli altri elementi decorativi significativi delle aperture originarie in cui si collocano le varie vetrine.

2 Insegne ed antenne

- 2.1 Le Insegne e le targhe sono quei manufatti e quelle opere che devono tendere ad evidenziare al pubblico la localizzazione di botteghe, pubblici esercizi, istituzioni pubbliche e private, uffici e quanto altro necessari di segni di riconoscibilità e di distinzione, allo scopo di facilitarne l'individuazione e la propaganda dell'attività svolta.
- A - Le insegne sono solitamente quelle destinate ad evidenziare al pubblico, su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, produttive, servizi ecc.
- B - Le targhe sono manufatti di piccole dimensioni in pietra, metallo o altro materiale tendenti ad evidenziare su spazi pubblici, attività professionali, organizzazioni, istituzioni ecc. senza particolari intenti pubblicitari.
- Al- Le insegne devono essere collocate all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi senza aggetti o sporgenze sul piano della facciata.
- Bl- Le targhe devono essere collocate in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è collocata l'attività o il servizio citati. Non devono sporgere più di 5 cm. dal piano della muratura.
- 2.2 Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio e/o televisivi, è obbligatoria la pose in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

3 Viabilità

- 3.1 La viabilità di carattere pubblico e quella di uso pubblico o condominiale deve conservare o ripristinare la pavimentazione in pietra o acciottolato dove essa ancora esiste.
- 3.2 Per i marciapiedi si prescrive la realizzazione di manufatti costituiti da cordatura in pietra e cemento o lastricato in pietra squadrata: tutti i marciapiedi, compresi quelli già esistenti, dovranno progressivamente essere unificati dal punto di vista del materiale utilizzato secondo le direttive impartite dall' Ufficio Tecnico comunale. I dislivelli in senso longitudinale dei marciapiedi dovranno essere risolti con piani inclinati e senza gradini o altre barriere architettoniche.
- 3.3 Le panchine, i bancali, le recinzioni, i muri e retta dei terrapieni, i pozzi, le edicole, le cancellate e le inferriate e quanto altro avente valore testimoniale del vecchio ambiente deve essere tendenzialmente conservato e, se sostituito, ciò deve avvenire con ogni cautela e solo nel caso di documentata e accertata necessità.

Art. 27 - Reti di servizio e impianti

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 che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.

Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte all'installazione ed alla manutenzione, le linee esterne degli impianti elettrici, telefonici e del gas dovranno essere collocate sotto traccia o interrate.

I pluviali devono essere mantenuti all'esterno delle murature e sia questi che i canali di gronda devono essere realizzati preferibilmente in rame; non è comunque ammesso l'uso di tubi in plastica.

L'illuminazione pubblica dovrà essere attivata con sorgenti luminose collocate preferibilmente su sostegni e braccio o sospese.

Art. 28 - Cartografia di base.

La cartografia utilizzata per la presente normativa e' stata ottenuta per semplice ingrandimento della base catastale aggiornata direttamente con i limiti che questa operazione comporta; pertanto, in caso di difformità rispetto alla situazione reale esistente al momento dell'adozione del Regolamento urbanistico, prevalgono le indicazioni derivanti dal rilievo diretto dei terreni, dei manufatti e delle destinazioni d'uso verificate dagli Uffici Tecnici comunali.

Tutto questo corroborato e sostenuto dalla verifica degli atti amministrativi e giuridici relativi alla legittimità di quanto si afferma o esiste.

Art. 29 - Ammissibilità della suddivisione delle unità immobiliari destinate alla residenza.

La modifica, con suddivisione o accorpamento, delle unità immobiliari residenziali esistenti si può realizzare nelle singole U.M.I., a partire dalla categoria R2 o tramite P.d.R. , con i seguenti limiti:

gli appartamenti esistenti che abbiano una superficie utile interna inferiore e mq. 60 non possono essere ulteriormente suddivisi;

gli appartamenti con superficie utile interna superiore a mq. 60 possono essere suddivisi a condizione che i nuovi alloggi non siano inferiori a mq. 60 per l' appartamento principale e a mq. 30 per quelli di risulta;

tutte le eventuali nuove unità abitative e non abitative, ad esclusione della prima che viene frazionata, dovranno rispettare rigorosamente le condizioni minime fissate dal D.M. della Sanità del 5/7/75 e sono sottoposte all' obbligo dell' ottenimento dell' abitabilità' o agibilità;

e' ammessa la fusione di unità abitative troppo piccole fino al raggiungimento di un massimo di mq. 150, per gli appartamenti che superano questa superficie e' ammesso un ulteriore incremento massimo del 30%;

la suddivisione di appartamenti residenziali per l'ottenimento di unità miste residenziali, per uffici, per il commercio, sono ammissibili e condizione che le nuove destinazioni non residenziali, sommate alle destinazioni non residenziali già esistenti, non rappresentino in superficie più del 50% della superficie utile totale.