

ALLEGATO B

EDIFICI E SITI DI INTERESSE AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE.

Normativa Tecnica

ART. 1 Disposizioni generali

Le disposizioni contenute nelle presenti norme si applicano agli immobili ed alle aree comprese nell'elenco degli "Edifici e Siti di Interesse Ambientale e Storico-Culturale" allegato.

Le presenti disposizioni disciplinano gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione R2 e la variazione della destinazione d'uso.

La presente normativa esclude le modifiche che rientrano nella categoria R3 e la ristrutturazione urbanistica. (RU1 e RU2)

Non sono sottoposti ad opera di classificazione gli edifici che ricadono nel perimetro delle zone storiche "A1" del centro della frazione di Limite sull'Arno e del centro della frazione di Capraia Fiorentina, in quanto esse sono oggetto della normativa specifica di cui all'allegato A.

ART. 2 Elaborati

Le presenti Norme Tecniche sono costituite da:

Elaborati di carattere prescrittivo:

- 1 - Norme tecniche attuative.
- 2 - Elenco degli immobili con individuazione catastale.

Elaborati di carattere indicativo e di riferimento:

- 1) Censimento delle unità edilizie.

ART. 3 Attuazione degli interventi

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie sono le seguenti, salvo le disposizioni più restrittive e comunque diverse, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, di prescrizioni per la sicurezza degli impianti, di norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario, salvo, per questi ultimi, le necessarie autorizzazioni e/o concessioni.

- Comunicazione; Manutenzione ordinaria

Per effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria é necessario darne comunicazione al Comune -Settore Urbanistica- tramite lettera; tutto questo in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni.

- Attestazione di conformità mediante Autorizzazione: Manutenzione straordinaria

Per effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria é necessaria l'attestazione di conformità mediante autorizzazione in conformità a quanto disposto dalle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali in materia.

- Attestazione di conformità mediante Denuncia d'inizio attività: Restauro e risanamento conservativo;

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono quelli specificati dalle norme comunali a questi deve essere

aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

- Attestazione di conformità mediante rilascio di autorizzazione: Ristrutturazione edilizia R.1. e Ristrutturazione edilizia R.2.;

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di concessione sono quelli specificati nelle Norme comunali.

Art. 4 MANUTENZIONE ORDINARIA

I seguenti interventi sono ammissibili nelle opere di finitura e sugli impianti: le voci segnate con asterisco non sono consentite per gli edifici ed i manufatti di particolare pregio sottoposti a restauro conservativo.

- 1 TETTI, COPERTURE PIANE, GRONDE, PLUVIALI, TERRAZZE
 - 1.1 Normale riparazione e/o sostituzione di elementi del manto di copertura.
 - 1.2 Rifacimento parziale e/o risanamento 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 e/o in rame.
- 2 STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE
 - 2.1 Normale riparazione e/o consolidamento con gli stessi materiali e tecnologie già esistenti. *
- 3 MURI INTERNI NON PORTANTI
 - 3.1 Normale riparazione e/o consolidamento con gli stessi materiali e tecnologie già esistenti.
- 4 SERVIZI IGIENICI E DI CUCINA
 - 4.1 Normale riparazione e/o sostituzione di apparecchi e sanitari nel locale dei servizi igienici e nella cucina o simili.
- 5 SCANNAFOSSI
 - 5.1 Normale riparazione, manutenzione e/o risanamento.
- 6 VESPAI
 - 6.1 Normale riparazione, manutenzione e risanamento senza interferenze sulle altre opere di finitura.
- 7 ELEMENTI DI ISOLAMENTO E DI IMPERMEABILIZZAZIONE
 - 7.1 Normale manutenzione, riparazione e/o risanamento senza esecuzione di opere murarie.
- 8 IMPIANTI ELETTRICI. O IDRICI
 - 8.1 Normale riparazione e/o sostituzione di parti. 8.2 Sostituzione totale senza intervento sulle opere murarie. *
- 9 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, RAFFREDDAMENTO O AEREAZIONE FORZATA
 - 9.1 Normale riparazione e/o sostituzione di parti. 9.2 Rifacimento o nuova installazione senza esecuzione di opere murarie, fatte salve le necessarie autorizzazioni di cui alla L. 373/76. * ;
- 10 IMPIANTI DI ASCENSORE O MONTACARICHI
 - 10.1 Normale riparazione e/o sostituzione di parti. 10.2 Rifacimento o nuova installazione senza esecuzione di opere murarie. *
- 11 IMPIANTI DI ACCUMULAZIONE O SOLLEVAMENTO IDRICO
 - 11.1 Normale manutenzione o riparazione con sostituzione di parti.
 - 11.2 Rifacimento totale o nuova installazione senza esecuzione di opere murarie. * -

- 12 INTONACI
 - 12.1 Riparazione e rifacimento degli intonaci interni con gli stessi caratteri e materiali già esistenti.
 - 12.2 Nuova formazione di intonaci interni. *
- 13 COLORITURE
 - 13.1 Rifacimento di coloriture ed imbiancature in terne con gli stessi caratteri, materiali e colori di quelle esistenti.
- 14 PAVIMENTI
 - 14.1 Normale manutenzione e riparazione con gli stessi caratteri, materiali e colori di quelli già esistenti.
 - 14.2 Posa in opera di rivestimenti, moquettes e simili. *
- 15 RIVESTIMENTI
 - 15.1 Normale riparazione e rifacimento parziale con gli stessi caratteri, materiali e colori di quelli già esistenti.
 - 15.2 Riparazione o posa in opera di tappezzerie*
- 16 INFISSI
 - 16.1 Normale manutenzione e riparazione degli infissi interni ed esterni.
 - 16.2 Rifacimento degli infissi interni con materiali e .caratteri eventualmente diversi da quelli già esistenti. *
 - 16.3 Rifacimento degli infissi esterni con gli stessi caratteri, materiali e colori di quelli già esistenti e/o nel rispetto delle colorazioni prevalenti per il resto degli infissi dell'intero edificio
- 17 RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE
 - 17.1 Normale manutenzione e consolidamento.

Art. 5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I seguenti interventi sono ammissibili nelle opere di finitura e sugli impianti le voci segnate con asterisco non sono consentite per gli edifici e i manufatti di particolare pregio sottoposti a restauro conservativo.

- 1 TETTI, COPERTURE PIANE, GRONDE, PLUVIALI E TERRAZZE
 - 1.1 Rifacimento parziale o totale del manto con rispetto delle caratteristiche originarie del manufatto compreso anche la parziale sostituzione dello scempiato delle mezzane, della piccola orditura e dell' armatura portante.
 - 1.2 Rifacimento parziale o totale del manto con caratteri e materiali anche eventualmente diversi da quelli esistenti ma a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con coppi ed embrici alla toscana.
 - 1.3 Rifacimento parziale o totale di canale e pluviali con materiali e colori eventualmente diversi da quelli esistenti, ma sempre di carattere tradizionale.
 - 1.4 Rifacimento parziale o totale di canne fumarie, comignoli, tubature di sfiato ecc.*
- 2 SOLAI E STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI
 - 2.1 Sostituzione totale o parziale della piccola orditura senza modifica della quota di calpestio.
 - 2.2 Sostituzione parziale o totale delle strutture con eventuale modifica degli elementi portanti e dei materiali di finitura senza modifica della quota di calpestio. .*
- 3 STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE E FONDAZIONI
 - 3.1 Interventi di consolidamento delle strutture esistenti tramite anche parziali demolizioni e ricostruzioni senza alterazione del sistema strutturale con rispetto delle dimensioni preesistenti originarie.

- 3.2 Interventi di consolidamento delle strutture esistenti tramite anche parziali demolizioni e ricostruzioni senza alterazione del sistema strutturale e delle dimensioni preesistenti, ma con eventuale modifica dei materiali e dei leganti. .
- 3.3 .Creazione, soppressione e modifica di porte e finestre nell'interno senza modifica sostanziale della distribuzione della singola unità immobiliare. *
- 4 MURI INTERNI NON PORTANTI
- 4.1 Demolizione e ricostruzione di parte dei tramezzi senza modifica alla posizione originaria.
- 4.2 Creazione, soppressione e/o modifica di parte dei tramezzi senza modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare che non siano strettamente dipendenti dall' opera di risanamento igienico. *
- 5 SERVIZI IGIENICI E DI CUGINA
- 5.1 Rifacimento di impianti igienico-sanitari e simili con eventuale esecuzione di opere murarie.
- 5.2 Inserimento di impianti igienico-sanitari e simili in altro locale già preesistente.
- 5.3 Creazione di un nuovo locale per servizio igienico senza alterazione del volume e della superficie della singola unità immobiliare. *
- 6 SCANNAFOSSI
- 6.1 Totale o parziale nuova costruzione.
- 7 VESPAI
- 7.1 Totale o parziale nuova costruzione.
- 8 ELEMENTI DI ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONE
- 8.1 Rifacimento o nuova installazione con eventuale esecuzione di opere murarie.
- 8.2. Demolizione e/o ricostruzione di controsoffittature. *
- 9 IMPIANTI ELETTRICI ED IDRICI
- 9.1 Rifacimento ed integrazione parziale degli impianti con eventuale esecuzione di opere murarie.
- 9.2 Nuova installazione di impianti con eventuale esecuzione di opere murarie. *
- 10 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, RAFFREDDAMENTO E/O AEREAZIONE FORZATA
- 10.1 Rifacimento ed integrazione parziale con eventuale esecuzione di opere murarie.
- 10.2 Rifacimento totale o nuova installazione di impianti con eventuale intervento sulle opere murarie.
- 11 IMPIANTI DI ASCENSORE O MONTACARICHI
- 11.1 Rifacimento ed integrazione parziale di impianti esistenti con eventuali interventi sulle opere murarie senza modifica del volume e della superficie del manufatto oggetto di intervento.
- 11.2 Rifacimento totale o nuova installazione di impianti con eventuale esecuzione di opere murarie ma senza modifica al volume ed alla superficie delle singole unità immobiliari. *
- 12 IMPIANTI DI ACCUMULAZIONE O SOLLEVAMENTO IDRICO
- 12.1 Rifacimento parziale o totale con esecuzione di opere murarie senza alterazione del volume e della superficie delle singole unità immobiliari.
- 12.2 Nuova installazione con esecuzione di opere murarie ma senza alterazione del volume e delle;superfici delle singole unità immobiliari. *
- 13 INTONACI
- 13.1 Rifacimento parziale o totale di intonaci interni ed esterni con caratteri e materiali uguali a quelli esistenti.

- 13.2 Rifacimento parziale o totale diintonaci interni ed esterni con caratteri e materiali anche eventualmente diversi da quelli esistenti ma con rispetto delle caratteristiche ambientali circostanti. *
- 14 **COLORITURE**
- 14.1 Rifacimento o nuova formazione di coloriture e tinteggiature interne ed esterne con caratteri e colori uguali a quelle esistenti.
- 14.2 Rifacimento o nuova formazione di coloriture o tinteggiature interne ed esterne con caratteri e colori anche eventualmente diversi da quelli esistenti ma con rispetto delle caratteristiche ambientali originarie e/o di quelle circostanti..
- 15 **PAVIMENTI**
- 15.1 Rifacimento parziale ed integrazione esteso a tutti gli elementi esistenti nell'edificio, con materiali, caratteri e colori uguali a quelli esistenti.
- 15.2 Rifacimento totale con materiali, caratteri e colori eventualmente diversi da quelli esistenti. *
- 15.3 Nuova formazione di pavimentazioni sulle parti interne dell'edificio che ne siano attualmente prive. *
- 16 **RIVESTIMENTI**
- 16.1 Rifacimento parziale di rivestimenti interni con materiali, caratteri e colori uguali a quelli esistenti.
- 16.2 Rifacimento totale e/o nuova formazione di rivestimenti interni anche con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti.
- 16.3 Rifacimento parziale di rivestimenti esterni con materiali, caratteri e colori uguali a quelli esistenti di carattere tradizionale e/o di pregio ambientale.
- 17 **INFISSI**
- 17.1 Rifacimento parziale o totale di infissi esterni ed interni con materiali, caratteri e colori uguali a quelli esistenti.
- 17.2 Rifacimento parziale o totale di infissi esterni con materiali, caratteri, colori eventualmente diversi da quelli esistenti ma con rispetto delle caratteristiche ambientali. *
- 18 **RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE**
- 18.1 Rifacimento parziale o totale con materiali, caratteri e colori uguali a quelli esistenti.
- 18.2 Rifacimento parziale o totale con materiali, caratteri e colori eventualmente diversi da quelli esistenti.

N.B. Per i singoli manufatti utilizzati per le sistemazioni esterne valgono le prescrizioni già riportate nelle voci precedenti.

Art. 6 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 fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonico-decorativi, al reintegro delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto tipologico, all'eliminazione dei volumi risultanti da interventi recenti e/o comunque pregiudicanti il decoro e le caratteristiche originarie del manufatto.

L'intervento di restauro può essere applicato sia all'intero edificio in tutte le sue componenti, sia ad un insieme autonomo di parti tra loro organicamente collegate.

Tali interventi comprendono:

- a) il ripristino dei fronti esterni 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 rivestimenti interni originali purché questi interventi non eliminino o alterino gli elementi decorativi di importanza storico-documentativa ed architettonica;
- c) la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo-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 e/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 che 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 modificarne la posizione originaria; le dimensioni, 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 idrogeologico, ma che rispettino gli elementi strutturali ed. architettonico decorativi, dell'organismo originario;
- h) l'inserimento delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione nel rispetto delle normative vigenti, 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 igienici sanitari essenziali per le esigenze d'uso. permettendo, dove strettamente necessario, l'installazione di impianti anche in blocchi unificati. dotati di condizionamento d'aria a ventilazione forzata nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, 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 all'impianto originario (ampliamenti, sopraelevazioni, aggiunte esterne, soppalcature, 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 dalle antenne mediante cavi volanti.
- o) la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, cortili, chiostri, 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 ed essenze vegetali tipiche del luogo.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- p) nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate di edifici o comunque non alla totalità del manufatto, il restauro dovrà comunque essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini della proprietà;

- 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, costituisce 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..) é consentita la loro sostituzione, purché vengano utilizzati materiali tradizionali (tranne che per gli impianti tecnologici) ed in particolare é obbligatorio l'uso dei seguenti materiali:
- intonaci e tinteggiature tradizionali;
 - infissi interni in legno e di tipo tradizionale;
 - manto di copertura a tegole e coppi;
- s) gli interventi di cui- ai precedenti punti e), f), g), qualora siano applicati ad edifici in cui alcuni elementi strutturali siano già stati sostituiti nei materiali costruttivi, 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 ambiti sia in superficie sia in altezza é 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 sia assicurato il decoro ed il ripristino dell'organismo originario. Sono comunque vietate:
- a) la realizzazione di volumi edilizi sostitutivi, di qualsiasi tipo, delle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni;
 - b) 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. 7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R.I

La categoria di ristrutturazione edilizia R.I. é finalizzata al recupero tipologico e funzionale degli organismi edilizi esistenti, consentendo, nel rispetto e nella conservazione degli elementi strutturali; la realizzazione di quelle opere di modifica che comportino una migliore distribuzione, abitabilità ed igienicità degli ambienti.

La realizzazione degli interventi previsti nella categoria R.I. é condizionata all'eliminazione delle superfetazioni, intese come elementi incongrui e disorganici, sia nei confronti della tipologia originaria dell'edificio, sia nei confronti del decoro del manufatto.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia R.I possono comportare, oltre all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari al fine di ottenere unità abitative dotate di servizi, anche mediante la demolizione e/o lo spostamento di tramezzi non portanti e/o l'apertura di porte e passaggi nelle murature portanti interne, purché ciò possa avvenire con piene garanzie statiche per l'edificio interessato.

A tali fini é consentita, quando opportuno, l'installazione di impianti igienici e di cucine (anche in blocchi unificati), dotati di impianto di condizionamento, aereazione e ventilazione forzata, fermo restando la salvaguardia sostanziale degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio.

Per quel che riguarda l'esterno, la facciata deve essere conservata nella sua forma, nelle sue dimensioni, nelle caratteristiche costruttive ed architettoniche, conservando, altresì, la corrispondenza della struttura dei piani con la facciata stessa.

Gli elementi architettonici esterni da conservare in ogni caso nella loro ubicazione con particolare cura, sono i seguenti:

Copertura: con conservazione dell'inclinazione originaria e dei materiali interni originali o tradizionali: é consentita eventualmente una diversa definizione di parti delle falde del tetto quando le soluzioni tecniche preesistenti non siano adeguate alle esigenze di impermeabilizzazione;

Cornicione: con il rimontaggio dei manufatti originali qualora non siano reperibili nuovi elementi simili nella produzione attuale;

Sottotetto: qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia dotato di sottotetto con aperture proprie sulla facciata, queste ultime devono essere conservate;

Solai: i solai in legno, legno e laterizio o altre strutture preesistenti che connotano in modo peculiare l'interno dell'edificio vanno conservati o ricostruiti con gli stessi materiali. E' consentito, ai fini di una migliore funzionalità ed igienicità dei vani interni, modificare leggermente la quota dei solai esistenti nell'ambito dello spazio definito dall'estradosso del pavimento attuale e dall'intradosso della struttura, sottostante, portante (piccola orditura e struttura primaria portante o simili).

Finestre: con la forma e le dimensioni originarie.

Davanzali: i materiali ammessi sono costituiti dalla pietra locale arenaria negli spessori originari.

Dispositivi di oscuramento delle finestre: sono ammessi soltanto i dispositivi a persiana in legno;

Fasce marcapiano e mostre in pietra di porte e finestre: devono essere mantenute qualora esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

Apertura di ingresso: qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di conservare i rapporti dimensionali originari ne é ammessa la modificazione nell'ambito della casistica tipica del centro (porta ad arco, ad arco a tutto sesto, ad arco ribassato, a figura rettangolare.); qualora esistano mostre in pietra lavorate o sagomate la modifica delle aperture non é consentita.

Materiale delle porte di ingresso: é ammesso soltanto il legno a superficie continua oppure a doghe orizzontali maschiettate (sono escluse le finestre perlineate.); le porte esistenti di pregevole fattura devono essere riutilizzate e restaurate.

Materiali di finitura della facciata: é obbligatorio, qualora preesistente, l'uso dell'intonaco tradizionale liscio a mestola e fratocciato.

Sono pertanto esclusi intonaci plastici o tipo terranova o similari, finti rustici ecc.

Tinteggiatura: la tinteggiatura dovrà essere realizzata, escludendo materiali e finiture che determinino risultati formali sostanzialmente diversi da quelli tradizionali; si dovrà tenere conto quindi dei colori caratteristici della zona, pur senza promuovere un appiattimento monocromatico delle soluzioni coloristiche ed il tutto sentito il parere degli organi competenti e della Soprintendenza.

Zoccolo: é ammessa la ricostruzione degli zoccoli con rifinitura ed intonaco, in arenaria o materiale lapideo locale in lastre.

Art. 8 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R2

La categoria di ristrutturazione edilizia R2 riguarda gli edifici che non sono compresi negli elenchi.

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

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e della ristrutturazione edilizia R1 che sono sempre consentite, essi sono così articolati:

- Interventi che, anche in deroga agli artt. 7, 8, 9 del D.l. 2 Aprile 1968 N' 1444, comportino la riorganizzazione funzionale delle singole unità abitative ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche anche sulle strutture portanti verticali attraverso:

- consolidamento e rifacimento, ove fatiscenti, delle strutture portanti (opere di sottomurazione delle fondazioni, scucitura e ricucitura di paramenti, ricostruzione di pareti e/o murature esterne o interne), apertura e/o chiusura di porte e finestre;

.- Opere riguardanti il rialzamento della copertura strettamente indispensabili a rendere abitabili i locali sottotetto.

Nel caso di altezze utili dell'ultimo piano che siano, in gronda, inferiori a m. 2,00 è consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici, di modificare la quota della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza minima permessa dalle leggi e regolamenti vigenti: tale innalzamento non può, in ogni caso, superare il limite di ml. 0,50 rispetto alla quota originaria e si applica in ogni caso solo quando i locali sottotetto sono già dotati di finestrate e di riscontro d'aria.

- Opere tendenti a conseguire miglioramenti igienici e funzionali degli alloggi attraverso l'introduzione di bagni, servizi ed attrezzature di carattere tecnologico anche attraverso la modifica della configurazione planimetrica attuale dell'edificio con incrementi in volume e/o in superficie.

Ai fini sopra richiamati, per tutti gli edifici non compresi negli elenchi possono essere consentiti aumenti di volume -per esigenze relative ad un migliore standard di vita fino ad un massimo di mc. 30 e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Si deve sottolineare che gli incrementi in superficie e le sopraelevazioni massime sono alternativi fra di loro; si potrà cioè decidere di sopraelevare l'ultimo piano anche di m. 0,50 ma si dovrà altresì rinunciare agli altri incrementi di mc. 30 o viceversa. Gli incrementi inferiori ai massimi fissati nel presente articolo si possono invece integrare fino al raggiungimento di mc. 60.

Il Comune è tenuto a registrare questi aumenti al momento della loro autorizzazione.

Questi interventi saranno consentiti entro i seguenti limiti ed a seguito della verifica della congruità delle soluzioni tecniche specifiche da parte della Commissione Edilizia:

- per gli edifici inseriti in formazioni a schiera con orto o giardino retrostante, gli interventi di integrazione funzionale dovranno riguardare sol tanto la parte posteriore del corpo di fabbrica prospiciente il cortile attraverso l'aggiunta di "dentature" o corpi di fabbrica ortogonali all'edificio principale.

La copertura del nuovo corpo a "L" dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento della falda di copertura posteriore esistente e, in questo senso, sarà consentita; nei vani realizzati all'ultimo piano, un'altezza minima interna pari a m. 2,40.

Qualora all'ultimo piano utile del nuovo corpo di fabbrica sia realizzata una terrazza invece di un vano, i relativi parapetti dovranno essere realizzati attraverso il proseguimento dei muri perimetrali.

Le aperture (porta e finestre) nel nuovo corpo aggiunto dovranno riprodurre i rapporti geometrici, i modi di finiture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento di quelle esistenti nell'edificio originario;così pure le finiture esterne

delle pareti perimetrali dovranno essere realizzate nei modi e secondo le tecniche costruttive del l'edificio originario.

- Nel caso di edifici isolati con uno o due fianchi liberi, oltre alla possibilità di intervento di cui al capoverso precedente, é consentito l'ampliamento dell'edificio secondo l'asse longitudinale, cioé prolungando i fronti principali su! la stessa linea di fondazione.

La copertura del corpo di fabbrica aggiunto dovrà essere realizzata attraverso il prolungamento e con gli stessi materiali, lungo l'asse longitudinale, delle due falde esistenti fino ad arrivare al nuovo fianco realizzato.

Per quanto riguarda aperture, finiture e definizione di dettagli costruttivi si dovranno riprodurre i modi dell'edificio attuale onde realizzare un effettiva integrazione nel contesto, ambientale.

-Nel caso di edifici parzialmente crollati é ammessa la demolizione delle strutture superstiti precarie dal punto di vista statico e la loro ricostruzione secondo la planivolumetria esistente prima.

Nella ricostruzione potranno essere utilizzate le possibilità di integrazione igienico-funzionale nei limiti ammessi.

In ogni caso, tuttavia, il nuovo edificio dovrà essere uniformato all'ambiente circostante per quanto riguarda i materiali e le finiture delle aperture, i tipi di infissi e dei dispositivi di oscuramento.

Le aree inedificate comprese all'interno delle perimetrazioni indicate, fanno parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli aggregati e, in quanto tali, ad eccezione degli interventi ammessi precedentemente,devono restare inalterate.

Al loro interno sono vietate costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie e prefabbricate.