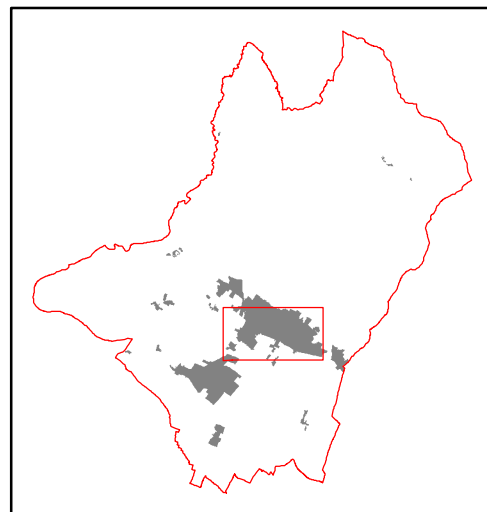


Regolamento Urbanistico

Variante semplificata n. 3 al R.U. approvato - Modifica del punto "3. COPERTURE" dell'Allegato A alle N.T.A.



Stato Attuale

Agosto 2016

ELAB. 2

Adozione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

INDICE

ALLEGATO A.....2

ALLEGATO A

CRITERI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO STATO ATTUALE

a) PROGETTI – GUIDA PER L'EDILIZIA SPECIALISTICA - PALAZZI

I progetti – guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi di cui ai fascicoli da 5 A a 5E allegato alla “Variante al P.R.G. del Centro storico” approvata con D.G.R. costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione.

Essi contengono:

- a) Le nuove unità funzionali (botteghe, studi, alloggi, uffici etc..) che è possibile ricavare all'interno di edifici;
- b) Le destinazioni d'uso ammissibili (residenziali o di carattere terziario), piano per piano;
- c) La valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato in tutti i suoi elementi significativi (atrio, portico, sale, logge, saloni etc...);
- d) Le demolizioni, relative a tramezzi o a parti superfetative degradanti, da attuare al fine di valorizzare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- e) Le eventuali nuove pareti da costruire;
- f) La riapertura e la chiusura di porte esistenti in coerenza con l'organicità dell'impianto distributivo.

Per quanto riguarda l'organizzazione distributiva indicata nei progetti – guida, sono da rispettare le disposizioni di tutela degli elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni etc...) mentre possono essere modificati, con parere favorevole della Commissione del Paesaggio, le destinazioni d'uso ed i frazionamenti tenuto comunque conto di quanto desumibile dalla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo.

Il progetto – guida costituisce pertanto riferimento per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diverse purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna.

Analoga procedura dovrà essere seguita nei casi di varianti al progetto – guida, resesi necessarie per motivi di interesse pubblico nell'ambito di iniziative dell'Amministrazione Comunale.

b) INDICAZIONI PROGETTUALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE

Per gli edifici classificati di R.V.A.A., V.A.A. e S.V.A.A.1 ed individuati nella tav. 16 come “case a schiera” e “case in linea” a titolo di riferimento progettuale valgono le seguenti indicazioni operative per quanto riguarda le case a schiera:

- a) Mantenimento laddove esistente, della sequenza verticale delle funzioni abitative, P.T./ingresso e vani accessori, P.P./zona giorno, S.P./zona notte;
- b) Mantenimento del gruppo scale nella sua localizzazione e configurazione tipologica e metrica (rampa parallela al fronte, perpendicolare al fronte, a L etc...);
- c) Attribuzione a soggiorno o a cucina-soggiorno della cellula fronte strada al P.P., non suddivisibilità della stessa in due vani e mantenimento del ruolo distributore;

- d) Attribuzione della cellula retrostante al P.P. alla funzione di cucina-tinello o, in alternativa, di stanza o studio;
- e) Possibilità di suddividere le cellule del S.P. al fine di realizzare stanze da letto per una o due persone e servizi igienici;
- f) Realizzazione di servizi igienici differenziati per dotazione di apparecchi, possibilmente in entrambi i piani dell'alloggio e localizzati in prossimità degli spazi di distribuzione;
- g) Tramezzature in genere perpendicolari ai lati lunghi della unità edilizia e coerenti con l'orditura dei solai lignei.

Per quanto riguarda le "case in linea" dovrà essere mantenuto il meccanismo distributore e non potrà essere suddiviso il vano di maggior pregio architettonico con eventuale presenza del camino (vecchia cucina).

Nel caso in cui le rampe-scale presentino "Alzate" superiori a 20 cm e completamente usurati gli elementi di finitura, è consentito di attenuarne l'inclinazione e sostituire i gradini ferme restando localizzazione e tipologia della scala.

c) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PIANI DI RECUPERO PER LE AREE RICADENTI NEL CENTRO STORICO

In tutte le unità minime di intervento e loro aggregazioni, l'attuazione del Piano del Centro Storico può avvenire anche sulla base di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- 1- Rilievo planimetrico generale, nella scala 1:100, degli edifici al piano terreno e dell'area di pertinenza, comprendente l'indicazione delle pavimentazioni, delle opere murarie di completamento, degli annessi, delle essenze arboree, etc...
- 2- Rilievo dello stato di fatto degli immobili nella scala 1:100 con l'indicazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualità architettonica e funzionale, delle parti dotate di organicità architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico – sanitarie e strutturali, delle eventuali parti delle quali è proposta la demolizione, dello stato della proprietà.
- 3- Relazione storico – tipologica delle condizioni di cui al punto precedente.
- 4- Progetto di intervento nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta con indicazione di:
 - Unità minime di intervento e destinazione d'uso;
 - Edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
 - Modalità, tempi di attuazione e finalità degli interventi.
- 5- Relazione illustrativa del progetto d'intervento, contenente anche la descrizione delle modalità e dei procedimenti di restauro, riferiti alle singole parti significative del complesso edilizio e riferiti ai "progetti – guida" di cui agli artt. 17 e 18, e del programma dei lavori con indicazione circa la mobilità degli abitanti.
- 6- Documentazione fotografica nel formato 18x24 di tutti i fronti, degli elementi significativi, della distribuzione (androni, scale, portici, etc...) dei vani di maggior pregio architettonico e delle strutture orizzontali tipiche.

d) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI RIGUARDANTI AREE ED EDIFICI RICADENTI NEL CENTRO STORICO

Alle pratiche per conseguire i titoli abilitativi per gli edifici del centro storico per progetti di intervento edilizio diretto dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

1. RILIEVO

1a – stato di fatto:

- Stralcio della mappa catastale;

- Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente: piante di tutti i piani estese all'area di pertinenza (con misure diagonali per i singoli piani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso attuali);
- Pianta della copertura;
- Tutti i prospetti (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti);
- Sezioni in numero necessario alla completa lettura dell'edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala ed estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
- Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicate le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo;

1b – rilievo di dettagli architettonici esterni ed interni (scale, portici, logge, etc...):

- In tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore;

1c – rilievo degli spazi aperti:

- Nella pianta quotata saranno indicate le pavimentazioni, gli arredi, le specie arboree, le strutture accessorie, etc...;

1d – documentazione fotografica:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto, possibilmente a colori, di tutti i prospetti, degli ambienti esterni, dell'area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti (il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicata negli elaborati).

2 – PROGETTO

2a – Sulla base di tutti i disegni di rilievo le indicazioni, con la specificazione delle destinazioni d'uso previste, delle opere di restauro e di sistemazione delle strutture interne ed esterne (segnando con colore giallo e rosso le parti da demolire e da ricostruire), delle opere di consolidamento, degli infissi, delle coperture e della sistemazione delle aree di pertinenza;

Nei disegni dovrà essere specificata la struttura degli impianti tecnologici ed i relativi dispositivi per la depurazione tenendo conto delle norme vigenti;

2b – particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di consolidamento, di ripristino e di sostituzione strutturale;

2c – Relazione tecnica contenente:

- Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, le destinazioni d'uso dei singoli piani allo stato di fatto e la individuazione delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo;
- Illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;

Per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale nel caso in cui il progetto si discosti dalle indicazioni del progetto-guida, dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire ed a motivare interventi proposti.

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati;

Per gli interventi su edifici soggetti a vincoli Legge n° 1089 del 01.06.1939, dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

e) **INDICAZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE ED AI MATERIALI DA IMPIEGARE**

Le indicazioni operative contenute nel presente paragrafo sono da considerare prescrittive per gli edifici classificati in classe 1, 2, 3.

Per gli edifici classificati in classe 4 e 6 tali indicazioni sono prescrittive per gli interventi che riguardano strutture e finiture esterne, nonché quelle parti rimaste eventualmente integre e comunque recuperabili.

Per gli interventi di manutenzione e manutenzione straordinaria le presenti norme valgono per gli edifici classificati 1, 2, 3, 4.

1 – STRUTTURE VERTICALI

- 1.1 Deumidificazione
- 1.2 Consolidamento fondazioni
- 1.3 Muri maestri
- 1.4 Muri divisori
- 1.5 Realizzazione di aperture e chiusure interne
- 1.6 Realizzazione di aperture esterne
- 1.7 Scale

2 – STRUTTURE ORIZZONTALI

- 2.1 Solai in legno a vista non decorati
- 2.2 Solai in legno controsoffittati o decorati
- 2.3 Solai in voltine di mattoni in foglio
- 2.4 Volte ed archi

3 – COPERTURE

- 3.1 Manto di copertura e comignoli
- 3.2 Orditura in legno
- 3.3 Gronda
- 3.4 Giochetto
- 3.5 Controsoffitti

4 – ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

5 – FINITURA E RELATIVI MATERIALI

- 5.1 Elementi architettonici interni ed esterni
- 5.2 Facciate ed intonaci
- 5.3 Infissi esterni
- 5.4 Dispositivi di oscuramento
- 5.5 Porte esterne
- 5.6 Pavimenti e rivestimenti interni
- 5.7 Canali di gronda e pluviali

6 – SISTEMAZIONI ESTERNE

- 6.1 Marciapiedi
- 6.2 Pavimentazioni
- 6.3 Arredi vegetazionali
- 6.4 Recinzioni
- 6.5 Sistemazioni del terreno
- 6.6 Elementi architettonici interni ed esterni

[...]

3 – COPERTURE

Le coperture degli edifici classificati 1, 2, 3 e 4 debbono essere conservate sia nelle tecniche costruttive che nei materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi giustapposti “abbaini, comignoli, logge, etc..”; le superfetazioni degradanti dovranno essere abolite (sopraelevazioni, terrazze, coperture improprie, etc..).

Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all’inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione e, nel caso in cui si renda necessario, ai fini del consolidamento strutturale,

realizzare un cordolo di coronamento sul muro esistente con possibilità di rialzare la quota di imposta per un massimo di 10 cm.

È ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità.

È ammessa, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. È ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili.

3.1 manto di copertura e comignoli

Negli edifici classificati 1 è prescritto l'uso di coppi e tegole tradizionali: l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano.

Negli edifici classificati 2, 3 e 4 è ammesso l'uso di coppi e tegole nuovi formati a mano o macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono escluse, anche dagli edifici di valore nullo, coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi.

Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini.

È ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili.

I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfiati dei tubi di aereazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricato o in rame.

Sono esclusi comignoli in fibro-cemento ed in plastica.

3.2 orditura in legno

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie. Negli edifici classificati 1 e gli elementi costitutivi la struttura lignea, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali. Dove esistono capriate in legno, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate con tiranti metallici. Negli edifici classificati 2 e 3 è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso-Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. È permesso l'uso delle travi e correnti a spigoli vivo ove presenti.

3.3 Gronda

Le gronde dovranno mantenere la forma, configurazione ed aggetto di quelle preesistenti. I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagome preesistenti. Lo stesso dicasi per la "contro mensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

3.4 Giochetti (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna)

È da mantenere o ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con aggetto non superiore a cm 20 e sovrastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

3.5 Controsoffitti

I vani a "tetto" non possono essere controsoffittati ex-novo e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea dei tetti.

[.....]