

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione della Variante per la disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica (ante 1940) .....	2
ART. 2 – Elaborati della variante .....	2
ART. 3 – Elenco degli edifici esistenti: efficacia .....	3
ART. 4 – Criteri di classificazione degli edifici .....	3
ART. 5 – Definizione degli interventi .....	4
ART. 6 – Elaborati richiesti per gli interventi edilizi .....	5

## TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 7 – Categorie di intervento ammesse, a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici e al valore d'insieme del loro rapporto con il contesto urbanistico e/o paesistico .....	7
ART. 8 – Categorie di intervento ammesse nei complessi edilizi individuati come “Ville di non comune bellezza” dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo .....	9
ART. 9 – Modalità d'intervento .....	9
Criteri generali .....	10
Ruderi .....	15
Demolizioni e ricostruzioni .....	15
Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni .....	17
Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali .....	18

## TITOLO III – IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI MATRICE STORICA

ART. 10 – Destinazioni d'uso ammesse .....	20
--	----

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **ART. 1 – Finalità, contesto normativo e campo di applicazione della Variante per la disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica (ante 1940).**

La presente variante persegue le seguenti finalità:

- superare, attraverso una puntuale ricognizione dell'edificato storico, le misure di salvaguardia per il patrimonio edilizio esistente ante 1940 dettate dalla Regione Toscana in fase di approvazione del P.R.G. (D.C.R. n°64/'98);
- prevedere per i vari tipi di edifici interventi adeguati in rapporto al loro valore architettonico - ambientale, allo stato di conservazione, al livello di alterazione e degrado, coerentemente con le finalità indicate all'art. 1 della L.R. 59/'80:

*“Gli interventi sono finalizzati al recupero dell'edificato, al superamento delle condizioni di degrado presenti nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché a conseguire:*

- a) *la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;*
  - b) *le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio;*
  - c) *il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;*
  - d) *la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;*
  - e) *la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.”;*
- favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti esistenti per limitare nuovi impegni di suolo a fini insediativi coerentemente con quanto previsto dal comma 4 dell'art. 5 della L.R. 5 /'95.

La presente variante è redatta ai sensi della L. 457/'78, e dell' art. 5 della L.R. 59/'80 con le procedure di approvazione previste per le varianti di cui al comma 2°, lettera f, Il capoverso dell' art. 40 della L.R. 5/'95.

Le norme e disposizioni contenute nel presente strumento urbanistico si applicano al patrimonio edilizio esistente di matrice storica, individuato dalla Regione Toscana come quello esistente al 1940 e documentato nel Catasto all'impianto, e comunque a tutti gli edifici che sono stati oggetto della schedatura che costituisce parte integrante della presente variante.

### **ART. 2 - Elaborati della variante**

La presente variante è costituita dalla Relazione Tecnica, dalle Norme Tecniche di Attuazione, nonché dai seguenti elaborati:

- n° 2 Tavole (Tav. C1 e Tav. C2) : *Individuazione cartografica degli edifici oggetto di schedatura distinti per Ambiti Organici*, in scala 1/10.000;
- n° 9 fascicoli contenenti le schede relative all' Analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente al 1940.

### **ART. 3 - Elenco degli edifici esistenti: efficacia**

Le schede relative all' *Analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente al 1940* costituiscono parte integrante delle presenti norme.

In particolare ai fini dell'applicazione delle norme le Schede definiscono in modo prescrittivo la classificazione tipologica e di valore degli edifici, o di parte di edifici, nelle categorie RV (Rilevante Valore architettonico - ambientale), V (Valore architettonico - ambientale), SV (Scarso Valore architettonico - ambientale), CCA (Compatibili Con l'Ambiente), N (valore architettonico - ambientale Nullo) a cui fare riferimento per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente secondo le definizioni e modalità contenute nei successivi artt. 5, 7, 9.

### **ART. 4 - Criteri di classificazione degli edifici**

Nell'analisi e classificazione degli edifici sono stati considerati i seguenti indicatori:

- 1) Valore d'insieme del rapporto tra complesso architettonico o tessuto storico di un centro storico minore e il suo contesto urbanistico e/o paesistico articolato secondo tre gradi di qualità:
  - a) il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione sono elementi di qualificazione del contesto urbanistico e/o paesistico ancora integro o ben conservato: il manufatto per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo è componente integrante della morfologia urbana e territoriale da conservare nell'assetto attuale;
  - b) il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione sono compatibili con il contesto urbanistico e/o paesistico: il manufatto presenta rilevanza modesta sia per dimensioni che per qualificazione architettonica, oppure ha subito una serie di alterazioni che hanno ridotto il suo valore di qualificazione ambientale; in questi casi gli interventi saranno indirizzati a valorizzare gli elementi di pregio e a compensare o attenuare quelli di alterazione;
  - c) il complesso architettonico o il tessuto urbanistico storico di una frazione risulta dequalificato dal contesto urbanistico e/o paesistico alterato; in questa situazione possono individuarsi due possibilità sulla base del grado di reversibilità dell'assetto attuale:
    - situazione reversibile cioè frazioni o complessi molto alterati che possono, con un insieme sistematico di interventi a livello di tessuto e di sistemazioni esterne, essere riqualificati con azioni di miglioramento e conservazione dei valori residuali;
    - situazione irreversibile molto compromessa per cui sono necessarie forme di intervento più complesse.

Ai diversi gradi rilevati di tale indicatore qualitativo corrispondono le modalità di intervento di cui al comma 2° del successivo art. 7 .

### 2) Classificazione del valore architettonico ambientale intrinseco di ciascun manufatto:

- a) Edifici di rilevante valore architettonico – ambientale (RV): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089 (attuale D.L. 490/99) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili.
- b) Edifici di valore architettonico – ambientale (V): corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici di insieme.
- c) Edifici di scarso valore architettonico – ambientale (SV): corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.
- d) Edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.): corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.
- e) Edifici di valore architettonico – ambientale nullo (N): corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

## **ART. 5 - Definizione degli interventi**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 457/78 e dalla L.R. 52/99, sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio

in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
3. le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
4. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali definizioni nell'ambito di applicazione della variante, qualora difformi, prevalgono sulle disposizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio.

## **ART. 6 - Elaborati richiesti per gli interventi edilizi**

Ogni progetto di intervento dovrà comprendere gli elaborati significativi in relazione al tipo di intervento previsto, nonché, se previste, le opere di urbanizzazione - comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne - che vi si intendono realizzare.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/99, ai fini della attestazione di conformità o del rilascio di concessione edilizia, per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, gli elaborati tecnici di progetto dovranno essere correlati all'intervento previsto e comprendere:

### **RILIEVO**

- 1) Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1:500 e 1:2000.
- 2) Rilievo planimetrico generale quotato, nella scala 1:100, 1:200 o 1:500 degli edifici e dell'area di contorno estesa alle pertinenze, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.
- 3) Rilievo architettonico quotato, nella scala 1/50 o 1/100, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio

costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

4) Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

5) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e a tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

## PROGETTO

1) Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze, nella scala 1:500 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

2) Progetto di intervento, nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

- aree di intervento e destinazione d'uso;
- pertinenze di ciascuna unità funzionale, accessi, percorsi, parcheggi;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;
- progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento;
- modalità, fasi di attuazione degli interventi.

3) Progetto edilizio nella scala 1/50 o 1/100, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo;

- progetto dei particolari costruttivi di dettagli esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture, qualora necessari.

4) Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:

- ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio;
- alla classificazione di valore ed alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;
- al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico, con specifico riferimento ai criteri di classificazione degli edifici.

Dovranno inoltre essere descritte le modalità e i procedimenti di restauro e le tecnologie adottate, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio ed agli spazi aperti.

## RICOGNIZIONE MINIMA PER L'INTERVENTO

---

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Variante di cui alla L.R. 59 /80, per l'edificato di matrice storica - Norme Tecniche di Attuazione

Progetto: arch. Andrea Polcri e arch. Maria Luisa Sogli

Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, gli interventi ammissibili, secondo la classificazione tipologica e di valore e nel rispetto delle modalità di cui all'art. 9, saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici; ciò al fine di garantire, anche in presenza di proprietà frazionate e/o interventi differenziati nel tempo, la coerenza e la unitarietà formale e funzionale degli interventi.

Ogni progetto di intervento dovrà considerare nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere strutturali, delle eventuali opere di urbanizzazione (approvvigionamento idrico, allacciamenti, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi) e delle opere di sistemazione esterna.

Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto il riferimento per la definizione e documentazione di qualunque intervento edilizio.

## *TITOLO II* *DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

### **ART. 7 – Categorie di intervento ammesse, a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici e al valore d'insieme del loro rapporto con il contesto urbanistico e/o paesistico**

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che ricade nell'ambito di applicazione della variante, sono quelli definiti al precedente art. 5 e si applicano in rapporto alla classificazione tipologica e di valore con le seguenti prescrizioni:

- per gli edifici o parti di edifici, classificati RV sono ammessi, ai sensi del IV comma dell'art. 7 della L.R. n° 59/80, soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) del precedente art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti norme;
- per gli edifici, o parti di edifici, classificati V sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo). Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che garantiscano il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio, con le modalità contenute nell'art. 9 delle presenti norme.
- per gli edifici, o parti di edifici classificati SV sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c) (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) dell'art. 5, nonché la ristrutturazione edilizia di cui al punto d) con le seguenti modalità:
  - costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti;
  - rialzamento dell'ultimo piano, al fine di renderlo abitabile, fino a una quota non superiore a cm. 30 rispetto all'esistente;
  - dovranno comunque essere mantenuti i caratteri e gli elementi architettonici originari di pregio.
- per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con modifica dei prospetti, fermo restando che la configurazione dei volumi

e delle coperture deve essere eseguita con criteri tradizionali, come indicati all'art. 9 delle presenti norme;

- per gli edifici o parti di essi classificati N, sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi del tipo a), b), c), d) come definiti al precedente art. 5 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia). Sono inoltre ammesse, con intervento diretto, la demolizione e riconfigurazione volumetrica di singoli edifici nell'ambito del lotto di pertinenza; gli interventi del tipo e) (ristrutturazione urbanistica) sono consentiti subordinatamente alla redazione di Piano di Recupero, qualora non siano già previsti nelle prescrizioni particolari contenute nelle schede di analisi.

Eventuali ulteriori precisazioni ed interventi di dettaglio consentiti sono contenuti nella scheda specifica.

#### **ART. 8 – Categorie di intervento ammesse nei complessi edilizi individuati come “ville di non comune bellezza” dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.P.)**

Il piano provinciale ha individuato nel comune di Sansepolcro 28 complessi o “ville di non comune bellezza” che sono stati oggetto di specifica schedatura e disciplina, anche attraverso la perimetrazione delle relative *aree di tutela paesistica*; all'interno di esse il P.T.C.P. detta direttive di tutela da articolare e integrare nell'ambito dei Piani Strutturali Comunali.

La presente variante assume le schede del P.T.C.P. come quadro conoscitivo, integrandole con gli estratti cartografici del Catasto Lorenese, del Catasto all'impianto e della C.T.R. in scala 1/5.000.

Per ciò che riguarda le *aree di tutela paesistica* la presente variante assume le direttive di tutela del piano provinciale prevedendo la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, alberature e siepi) eventualmente da ripristinare nella parti alterate o perdute. Per quanto riguarda gli interventi edilizi sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro e il risanamento conservativo. Per previsioni che superino tali categorie di intervento sarà necessaria la redazione di un Piano di Recupero che interessi l'intero complesso architettonico e gli spazi aperti relativi all'area di tutela paesistica che figura, campita con colore, nella scheda.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero dovranno essere individuati compatibilmente con i criteri di cui all'art. 4 delle presenti norme.

#### **ART. 9 - Modalità di intervento**

Per modalità di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati RV e V, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno



semplice valore di orientamento per i progetti e per l'espressione del parere da parte dell'organo preposto.

Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati RV, V ed SV devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici od annessi agricoli, per gli edifici con classificazione tipologica e di valore RV e V, potrà derogarsi alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative delle presenti norme.

Eventuali nuove costruzioni non potranno essere realizzate in aderenza agli edifici classificati RV e V salvo i casi specifici indicati nelle schede.

In riferimento al valore d'insieme espresso in rapporto con il contesto urbanistico e/o paesistico nel caso in cui:

- il complesso architettonico risulta elemento di qualificazione del contesto, dovranno essere puntualmente rispettate le disposizioni riguardanti la sistemazione degli spazi aperti di cui all'art. 9;
- il complesso architettonico risulta compatibile con il contesto o dequalificato dal contesto le suddette disposizioni costituiscono indirizzo progettuale per la riqualificazione degli assetti parzialmente degradati.

Tali interventi di conservazione e riqualificazione ambientale costituiscono inoltre il riferimento per la individuazione, da parte della Amministrazione Comunale, delle opere di sistemazione ambientale da prevedere all'interno dei P.D.M.A.A. di cui alla L.R. 64/95.

## CRITERI GENERALI

### COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato di campigiane, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in pietra o in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di degrado delle strutture originarie o per il miglioramento sismico degli edifici.

Gronda: nella forma, configurazione e aggetto preesistenti:

- secondo il tipo ricorrente, con lastre di pietra o campigiane in aggetto e correnti a scomparsa o con correnti in legno a sporgere e soprastanti campigiane;
- nel caso in cui i correnti siano "a sporgere" dovranno essere del tipo con sagomatura semplice, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm. 30.

Gioghetto o grondino di timpano: (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (con embrici o lastre di pietra sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm. 30 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Controsoffitti: i vani "a tetto" con struttura lignea tradizionale non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura. Deve essere realizzato nelle forme e materiali originari o tradizionali: in embrici e coppi, coppo-coppo, lastre di pietra e/o marsigliesi con recupero della maggior parte possibile del materiale originario. Nel caso di coperture a lastre, qualora il materiale di recupero risulti insufficiente, il loro riuso potrà essere limitato alle fasce perimetrali esterne del tetto.

Rinnovo strutturale dei solai. Per i solai valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al *rinnovo strutturale del tetto*. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

## FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate. Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco. Le finiture con pietrame o mattone "a faccia vista" saranno eventualmente oggetto di valutazione caso per caso. Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne. Per gli edifici classificati RV è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli estremamente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare nel caso in cui gli elementi di riquadratura del tipo a filo delle murature non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Ad eccezione degli edifici di RV, nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici, cucine ed impianti tecnologici, o in quei casi appositamente specificati nella schedatura. Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata e davanzale in pietra di spessore non inferiore a 5 cm, o con riquadri in pietra montati a filo muro di spessore non inferiore a 5 cm con finitura "graffiata" o "martellinata".

Infissi esterni: dovranno essere in legno verniciato, cipresso, castagno naturale o essenze similari, nelle sezioni e partiture originarie o tradizionali.

Tranne che negli edifici classificati RV è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato.

Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di RV e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane o scuri nelle forme tradizionali, con ferrature a incasso.

Porte esterne: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato o in castagno naturale ed impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici di RV non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici di V è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Scale esterne di nuova costruzione o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo coperto da semplice loggia architravata o scoperto; in alternativa potranno essere adottate soluzioni esteticamente più leggere, anche in struttura metallica, con parapetto a ringhiera in ferro verniciato di disegno semplice. Ulteriori specificazioni sulle modalità di costruzione di tali elementi sono contenute nelle schede.

## IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

---

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Variante di cui alla L.R. 59 /80, per l'edificato di matrice storica - Norme Tecniche di Attuazione

Progetto: arch. Andrea Polcri e arch. Maria Luisa Sogli

Impianti igienico-sanitari. Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni.

Per gli edifici classificati RV e V l'installazione di nuovi impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i Bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).
- per la Cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello).

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Nel rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura;

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpate e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. E' ammesso il loro inserimento nei fabbricati; negli edifici classificati RV e V la loro localizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle esigenze funzionali e dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto sia in rapporto agli elementi strutturali che architettonici.

La realizzazione di chiusure ed aperture interne, negli edifici classificati RV, non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

#### Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni

Pavimenti: negli edifici di RV devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari eventualmente sostituiti o integrati con materiali tradizionali.

Negli edifici di V devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale,

portici e logge, ecc.). Si dovrà comunque evitare l'introduzione di materiali quali graniti o marmi.

Rivestimenti interni: sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

## SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna. Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali:

Costruzione di vespai e scannafossi. Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale o materiali preesistenti con le modalità specificate per i *marciapiedi*.

Marciapiedi girocasa: per gli edifici RV e V, quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali o materiali preesistenti con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; le lastre dovranno essere di forma regolarizzata con superficie a "spacco di cava".

### Sistemazione del resede

Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo "opus incertum" e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree ed arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di biancospino ecc).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata,

strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie e latrine storiche, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree ed arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle essenze estranee all'ambiente tradizionale.

All'interno degli spazi delimitati dai recinti murati delle concimaie potranno essere ricavate piscine di forme semplici o pergolati.

#### Recinzioni:

- in zona agricola sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, eventualmente corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente con muretto di sostegno di altezza cm 20. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici.

Nel caso di complessi edilizi di maggiore importanza sono ammesse recinzioni con caratteristiche formali adeguate.

- in area urbana è consentita anche la realizzazione di recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

#### RUDERI

È ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione.

La ricostruzione non potrà richiedere nuova viabilità ma solo il ripristino della viabilità preesistente, né opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere spesso rinaturalizzato dei luoghi. Dovrà essere inoltre garantito il trattamento dei rifiuti e lo smaltimento dei liquami con adeguate tecnologie ecocompatibili. Il rispetto di tali condizioni dovrà essere sottoposto, di volta in volta, al parere degli organi preposti. In caso di totale assenza di materiale documentario o di materiale documentario insufficiente alla definizione dei caratteri di cui sopra, la ricostruzione non sarà consentita. Nel caso degli edifici ricadenti entro l'ambito della Riserva Naturale dell'Alpe della Luna valgono le disposizioni contenute nelle schede di dettaglio.

#### DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

a) demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento proposto.

b) interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico nullo, allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto edilizio.

In tale categoria ricadono gli interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso, se di valore architettonico N, ai fini della eliminazione di superfetazioni, del consolidamento e ricostruzione di volumi esistenti.

Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché regolarizzati ai sensi della L. 47/85, nel riutilizzo funzionale di annessi minori classificati di valore nullo, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del resede pertinenziale, anche attraverso il riaccorpamento di più volumi o accorpamento all'edificio principale, e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna con manto a coppi e tegole. Le forme di aggregazione e disposizione sul lotto dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- orientamento e/o allineamento coerenti con gli edifici principali esistenti e con le forme del resede, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc. );
- localizzazione a limitato impatto visivo;
- distacco dagli edifici principali, salvo i casi specificati nella scheda, se questi sono classificati RV o V.

E' comunque vietata la demolizione e/o distruzione di manufatti e memorie di interesse storico documentario, quali ruderi, annessi agricoli minori (forni, pozzi, stallette ecc.), muretti a secco di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate ecc.

## CRITERI DI INSERIMENTO ARCHITETTONICO AMBIENTALE DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Al fine di assicurare un adeguato rapporto tra edificato storico preesistente ed eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici recenti, non oggetto di schedatura, consentite dalle norme e dalla zonizzazione di P.R.G. e ricadenti nell'ambito di edifici storici, con particolare riferimento a quelli ricadenti in zona agricola, a titolo di direttiva si formulano i seguenti criteri:

- è da privilegiare una localizzazione che rispetti la preminenza dell'edificio o degli edifici storici in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- è opportuno individuare orientamenti e/o allineamenti coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc. );
- sono da prevedere forme architettoniche e volumetrie semplici con coperture continue a capanna o padiglione, escludendo coperture piane e/o a terrazzo;
- è opportuna una contestualizzazione del nuovo edificio con quelli preesistenti, in relazione ai caratteri tipologici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne;

- sono da evitare i terrazzi e le tettoie a sbalzo, le loggette con pilastri in cemento armato, le scale esterne con parapetto in cemento armato privilegiando, pur nella loro reinterpretazione, quegli elementi che caratterizzano l'edilizia tradizionale rurale come logge e balconi coperti in struttura muraria, tettoie e pergolati lignei;
- è da evitare in generale l'uso di materiali, anche di finitura, non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande, porte e ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, pavimentazioni in porfido, elementi di arredo e parapetti in cemento armato;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
- realizzare i nuovi annessi agricoli preferibilmente con strutture murarie tradizionali o strutture metalliche con copertura a capanna, in localizzazioni a basso impatto ambientale;
- realizzare sistemazioni esterne, in rapporto ai nuovi annessi agricoli, tali da garantire nel tempo un loro inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti, o alla creazione di nuove quinte arboree con piantumazione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).
- utilizzare piazzali, accessi e viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

#### CRITERI PER L'UTILIZZAZIONE DI EDIFICI GIÀ RURALI

Posto che gli interventi ammessi sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e di valore e le destinazioni d'uso compatibili subordinate al rispetto delle condizioni di cui all'art. 14, la utilizzazione o riutilizzazione degli edifici rurali - ove compatibile con le suddette disposizioni - è consentita con le prescrizioni che seguono.

I seguenti criteri hanno valore prescrittivo solo per gli edifici RV e V.

Nelle presenti norme, per superficie delle unità abitative si intende quella utile abitabile.

Le possibilità di riuso dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica. In particolare:

- per gli edifici unitari sincronici o unitari diacronici (edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario, o in più fasi pervenendo comunque ad un assetto tipologico ed architettonico unitario) si potrà realizzare una o più unità funzionali per piano, purché di superficie non inferiore a mq 60. Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta all'annesso" questo potrà essere riutilizzato o come nuova unità abitativa purché superiore ai 45 mq. o come integrazione dell'abitazione sovrastante;

- nel caso di edifici diacronici cioè costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario è ammessa la formazione di un numero di unità funzionali con i limiti sopra specificati, comprese quelle relative del tipo "con abitazione sovrapposta all'annesso".

In entrambi i casi una porzione non inferiore al 50% del P.T. dovrà comunque essere mantenuta ad uso di rimessa, cantina o deposito salvo la preesistenza di altri annessi da adibire ad annessi di servizio o come garage ai sensi della L. n. 122/89.



Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

#### Fienili separati a due piani

Sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Tali manufatti possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie utile, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia di norma inferiore a 45 mq., e con le seguenti modalità:

- riuso, ove esistente, del vano carraio a piano terreno corrispondente alla grande apertura frontale ad arco come portico aperto coperto oppure come spazio interno all'abitazione con serramento a vetrata con infisso a partitura unica o doppia; nei restanti vani al P.T. potrà essere collocata la zona giorno, con inserimento di una scala di accesso al piano primo, se non già esistente, o con il recupero di quella presente;
- la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari al lato lungo dell'edificio e adottando soluzioni che rispettino l'eventuale presenza di strutture portanti a capriata o a "travi piegate";
- nel caso in cui esista una scala esterna di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno; è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;
- nel caso di specchiature completamente tamponate o in cui il grigliato sia stato integralmente sostituito con l'uso di materiali recenti, queste dovranno essere mantenute leggibili tramite tamponamento intonacato, arretrato rispetto agli elementi strutturali portanti; in tal caso è ammessa l'apertura di una finestra al centro della specchiatura;
- nei fronti privi di aperture è ammessa la formazione di due finestre per ciascun modulo corrispondente alle specchiature del fronte, una al piano terreno ed una al primo piano, coassiali tra loro.

Le nuove aperture dovranno in ogni caso essere realizzate senza riquadrature in pietra, con finitura semplicemente intonacata, di dimensioni non superiori a ml. 1.00x1.20 e dotate di infisso metallico o in legno a filo esterno, con dispositivo di oscuramento interno. Le sopraelevazioni, consentite in casi specifici, saranno realizzate nel modo seguente:

- per i fienili caratterizzati dalla presenza di specchiature rettangolari le sopraelevazioni potranno essere in mattoni di recupero o da restauro a vista o in muratura intonacata.
- per i fienili caratterizzati dalla presenza di pilastri di mattoni a sostegno diretto della copertura, la sopraelevazione in mattoni dovrà interessare solo i pilastri e il vuoto risultante al di sopra delle tamponature degli interassi o nei timpani potrà essere chiuso in muratura intonacata arretrata rispetto al filo esterno o a vetro con infisso metallico.

Ad integrazione dei criteri sopra descritti, nel riuso di tali manufatti, valgono inoltre le prescrizioni specifiche contenute nella schedatura.

#### Ex essiccatoi

Tali annessi possono essere generalmente riutilizzati a fini abitativi mediante la realizzazione del solaio interpiano, la apertura di nuove finestre su fronti contrapposti e

mantenendo tutte le aperture originarie. Nel caso che tali manufatti siano posti in contiguità con altri annessi o con l'abitazione è consentita l'aggregazione funzionale agli edifici contigui.

Le nuove aperture dovranno in ogni caso essere realizzate senza riquadrature in pietra, con finitura semplicemente intonacata, di dimensioni non superiori a ml. 1.00x1.20 e dotate di infisso metallico o in legno a filo esterno, con dispositivo di oscuramento interno.

Ad integrazione dei criteri sopra descritti, nel riuso di tali manufatti, valgono inoltre le prescrizioni specifiche contenute nella schedatura.

Gli annessi rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stallette, porcilaie in muratura, rimesse, tettoie, forno, pozzo ecc., dovranno essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non potranno essere riutilizzati ad altri usi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione all'edificio principale o come garage ai sensi della L. 122/89.

#### Ville padronali, centri di fattoria e aggregati rurali

Sono edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più articolate di quelle della semplice casa rurale, unitari sia nei caratteri architettonici non alterati, che delle sistemazioni degli spazi aperti.

In tali contesti, individuati in modo specifico nella schedatura, per ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, che comporti cambiamento della destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative, dovrà essere predisposto un piano di recupero che tenga conto delle prescrizioni derivanti dalla classificazione di valore delle singole parti e dal valore di insieme del complesso nel rapporto con il contesto urbanistico e/o paesistico. All'interno di tale piano di recupero, la realizzazione di un numero di unità abitative superiore a quello esistente potrà avvenire con il limite minimo di 60 mq di superficie utile per ogni unità abitativa. Per una corretta previsione delle unità abitative il piano di recupero dovrà essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne la fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

### *TITOLO III* *IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI MATRICE STORICA*

#### **ART. 10 - Destinazioni d'uso ammesse**

Ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura sono da considerare compatibili tutti quegli usi e funzioni che non contrastino con alcuna delle seguenti condizioni:

- rispetto degli interventi edilizi ammessi in rapporto alla classificazione tipologica e di valore;
- rispetto di norme igienico sanitarie con le eventuali deroghe riguardanti gli edifici RV e V;

- non riducano la dotazione degli standard e prevedano la verifica dell'esistenza di una adeguata dotazione di standard in rapporto alla funzione prevista;
- non comportino modifiche alla viabilità, agli accessi, alle pertinenze e alle sistemazioni esterne in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 9.

Nel rispetto di tali condizioni le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- per gli edifici a destinazione agricola: abitazioni agricole, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, agriturismo, turismo rurale;
- per tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola: abitazioni ad uso civile, attività ricettive e di ristoro, turismo rurale, case vacanza, abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi), pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio-sanitarie, magazzini e depositi commerciali, piccolo artigianato non molesto o non nocivo.

Nella dizione di "riuso abitativo" utilizzata nelle Prescrizioni Particolari contenute nelle schede sono comprese le destinazioni d'uso sopra elencate.

Sono inoltre comunque consentite le destinazioni d'uso previste dalle specifiche norme di zona urbanistica omogenea del PRG in cui ciascun edificio oggetto di schedatura ricade, purché non in contrasto con gli obiettivi di tutela e di conservazione del manufatto edilizio in rapporto alla classificazione di valore e agli interventi edilizi ammessi.

Il cambiamento di destinazione d'uso per l'introduzione, in volumetrie esistenti, delle funzioni di cui sopra è pertanto consentito nel rispetto delle condizioni di cui al primo comma.

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare, è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventivo atto autorizzativo ed alla corresponsione dei relativi oneri.