

	COMUNE DI CAMPAGNATICO
	PROVINCIA DI GROSSETO
	AREA TECNICA UFFICIO URBANISTICA
	PIANO REGOLATORE GENERALE
	REGOLAMENTO URBANISTICO

PROGETTISTA	
ARCH. GIANCARLO TESI	
<p align="center">SEZIONE TERZA L'EDIFICATO STORICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE ALLEGATE</p> <p align="center">MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE IN CONSEGUENZA ALLA ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 1° E 2° STRALCIO</p> <p align="center">APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. 62 DEL 15.11.06</p>	

Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1 Tipi di intervento sul territorio, sugli edifici esistenti e sulle pertinenze

I tipi di intervento edilizio sono:

?? nuova edificazione	(artt. 78 e 79 Legge Regionale 1/2005)
?? manutenzione ordinaria	(art. 79, comma 2 Legge Regionale 1/2005)
?? manutenzione straordinaria	(art. 79, comma 2 Legge Regionale 1/2005)
?? restauro e risanamento conservativo	(art. 79, comma 2 Legge Regionale 1/2005)
?? ristrutturazione edilizia:	(art. 79, comma 2 Legge Regionale 1/2005)
?? ristrutturazione urbanistica	(art. 78, comma 1 Legge Regionale 1/2005)
?? sostituzione edilizia	(art. 78, comma 1 Legge Regionale 1/2005)

Nel dettaglio:

1.1 Interventi di nuova edificazione

Si considerano interventi di nuova edificazione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica che incidono sulle risorse essenziali del territorio (art. 78 Legge Regionale 1/2005).

Sono da considerarsi interventi di nuova edificazione le seguenti azioni:

la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento degli edifici esistenti non definibile come ristrutturazione edilizia;

l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

Tali manufatti o strutture possono essere individuati in:

- ?? autorimesse
- ?? ripostigli e cantine
- ?? locali per impianti tecnologici o volumi tecnici
- ?? piscine, superfici orizzontali attrezzate all'uso sportivo amatoriale personale
- ?? le modificazioni del profilo del terreno per realizzazione di giardini con muri di sostegno o di recinzione
- ?? la perforazione di pozzi
- ?? gli impianti pubblicitari per insegne di esercizio ubicati nel resede e non affissi all'edificio;

la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune, dalla Regione, dalla Provincia e dallo Stato;

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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

1.3 le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

1.4 gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

1.5 le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

1.6 i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla specifica disciplina di comparto;

La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e dei relativi mutamenti delle destinazioni d'uso di cui agli artt. 58 e 59 della Legge Regionale 1/2005, è integrata nelle norme del presente Regolamento Urbanistico.

Le categorie di destinazione d'uso si distinguono, con riferimento a quanto disposto dall'art.59 della Legge 1/2005, in:

- ?? **residenziale:** le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo. Per le residenze si prescrive che la dimensione minima dell'alloggio non potrà essere inferiore a 40 mq di Superficie Utile Lorda.
- ?? **industriale e artigianale:** le industrie e laboratori artigiani, in generale ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda
- ?? **commerciale:** le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso e i pubblici esercizi
- ?? **turistico-ricettiva:** le attività ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta) oltre ad affittacamere, ostelli e le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere
- ?? **direzionale:** le banche, le assicurazioni, le sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, gli uffici privati e gli studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare);
- ?? **di servizio (pubbliche o di interesse pubblico):** i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero
- ?? **parcheggio:** le autorimesse singole e collettive, i posti auto ed in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli, da dimensionare secondo lo schema allegato alle sezioni Prima e Seconda.

- ?? **verde pubblico:** le aree scoperte di uso privato, attrezzate o meno a verde
- ?? **verde privato:** le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso, comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti
- ?? **agricola e funzioni connesse ai sensi di legge**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata per ogni vano e superficie coperta o scoperta nei progetti di intervento edilizio.

Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie sopra descritte.

L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita dagli strumenti urbanistici generali e attuativi e dalle schede specifiche del presente Regolamento Urbanistico.

La disciplina di cui all'articolo 58 della Legge 1/2005 è integrata dalle schede per i fabbricati e per le aree costituenti il quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali non superiori a dodici mesi.

Per la disciplina del mutamento di destinazione d'uso si applicano le seguenti disposizioni:

- ?? si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi ovvero quando si modificano e/o si trasformano le opere pertinenziali in superficie utile dell'unità di riferimento;
- ?? quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico;

1.7 le demolizioni di edifici o di manufatti (nei limiti delle norme di tutela per il restauro e la conservazione di edifici di valore architettonico) non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

1.8 le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;

Tali attività possono esplicarsi con l'uso di manufatti temporanei e stagionali di facile asportabilità, con vincolo temporale di installazione limitato a non più di sei mesi naturali consecutivi ed interruzione per un periodo di pari durata.

Tali manufatti e strutture sono individuabili in:

- ?? chioschi;
- ?? attrezzature per il gioco anche su aree pubbliche;
- ?? esposizioni all'aperto.

1.9 ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie non riconducibile alle categorie della ristrutturazione edilizia.

2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

2.1 interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi finiture: gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.

Sono da considerarsi impianti tecnologici: l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc..

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici vincolati, classificati o all'interno dei centri storici. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro. Per gli edifici a destinazione produttiva sono interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circ.M.LLPP.1918 del 6.11.1977.

2.2 interventi di manutenzione straordinaria, ossia 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; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- ?? rifacimento del manto di copertura;
- ?? rifacimento di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne;
- ?? rifacimento degli infissi esterni;
- ?? rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- ?? rifacimento di elementi architettonici di finitura;
- ?? rifacimento delle sistemazioni esterne
- ?? installazione di materiali di isolamento;
- ?? installazione di impianti di riscaldamento o climatizzazione
- ?? installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- ?? installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato;
- ?? installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
- ?? installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia
- ?? adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- ?? rifacimento di impianti igienico sanitari;
- ?? modifiche ai prospetti con apertura e chiusura di luci o vedute e ingressi;
- ?? demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture verticali interne che non modifichino lo schema distributivo;
- ?? rifacimento di scale e rampe con modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;

- ?? realizzazione di volumi tecnici.
- ?? consolidamento delle strutture di fondazione;
- ?? consolidamento delle strutture di elevazione;
- ?? costruzione di vespai, scannafossi e muri di sostegno;
- ?? rifacimento delle strutture orizzontali, della copertura e delle gronde;

All'interno del tessuto consolidato di impianto antico, medievale e lorenese anche:

- ?? installazione di targhe, insegne, bacheche, tende, o manufatti sulle facciate;
- ?? realizzazione di manufatti esterni per l'alloggiamento dei misuratori delle reti di distribuzione.
- ?? la sistemazione e l'utilizzazione delle pertinenze, compresa la realizzazione di parcheggi.

2.3 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 all'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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono riguardare di norma l'intero edificio o l'intera unità edilizia, definita negli strumenti urbanistici generali e attuativi, ovvero sono ammessi interventi parziali, o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate con la rimanente parte dell'edificio.

Saranno consentiti:

- ?? il restauro ed al ripristino degli elementi architettonici;
- ?? la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- ?? il restauro ed al ripristino di logge e portici originari;
- ?? il restauro dei chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- ?? il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni,
- ?? il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- ?? l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- ?? l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali;
- ?? il mutamento della destinazione d'uso come da specifica scheda di progetto.

2.4 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia:

- ?? la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna;
- ?? la traslazione dei solai, se privi di valore architettonico e decorativo;
- ?? la costruzione di soppalchi, tettoie, balconi, ecc. ed ogni altro elemento che abbia la stessa consistenza strutturale;
- ?? il rialzamento del sottotetto, fino ad una altezza tale da renderlo abitabile, conseguente ad progetto specifico a firma di tecnico laureato che tenga conto della situazione e dell'andamento delle coperture vicine e che conservi il carattere peculiare dell'intorno architettonico senza che ciò comporti la modifica della pendenza della copertura e la creazione di nuove aperture sulle facciate del fronte strada;
- ?? la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle aperture esistenti sui fronti dell'edificio, qualora questi non siano di valore architettonico e decorativo, le aperture non presentino elementi di particolare pregio e nel rispetto del disegno complessivo del disegno architettonico della facciata;
- ?? la realizzazione di autorimesse, ripostigli e cantine, locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nella corte esclusiva;
- ?? la demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione in diversa posizione all'interno della corte esclusiva;
- ?? le sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine o superfici orizzontali a destinazione sportiva amatoriale privata; le opere di ristrutturazione edilizia possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e l'incremento delle unità immobiliari, l'aumento di superficie utile e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile
- ?? la realizzazione di depositi occasionali, servizi igienici e volumi tecnici in addizione volumetrica e senza che ciò comporti il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio;
- ?? le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- ?? la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- ?? le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
- ?? gli 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; tutti gli edifici pubblici o privati, le pertinenze, i parcheggi, i percorsi di accesso e i locali per impianti tecnologici di uso comune o condominiale, devono essere costruiti o modificati in modo da poter essere utilizzati anche da persone affette da minorazioni fisiche. Le norme vigenti in materia di superamento delle barriere

architettoniche trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione.

2.5 interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

Si considerano 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.

Si considerano interventi di sostituzione edilizia, gli interventi di demolizione di edifici esistenti e loro ricostruzione, con una diversa articolazione, una diversa collocazione all'interno del lotto o dell'area di pertinenza e con cambio di destinazione d'uso, senza che ciò comporti alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- ?? strade residenziali, piazze, piste pedonali eciclabili;
- ?? spazi di sosta o di parcheggio;
- ?? fognature;
- ?? rete idrica;
- ?? rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- ?? pubblica illuminazione;
- ?? spazi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- ?? asili nido e scuole materne;
- ?? scuole dell'obbligo;
- ?? mercati di quartiere;
- ?? uffici comunali;
- ?? chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- ?? impianti sportivi di quartiere;
- ?? centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- ?? impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- ?? aree verdi di quartiere;
- ?? strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Il rilascio del permesso a costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione,; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scampo dei relativi oneri concessori.

La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata direttamente dalle schede di dettaglio contenute nel Regolamento Urbanistico e, in mancanza di specifiche indicazioni, dalle leggi e dalle disposizioni vigenti.

Gli interventi di nuova edificazione sia nei lotti liberi di completamento che nelle aree di espansione residenziale, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione previste dagli specifici impegni convenzionali, così come individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico o come dettagliati nelle tavole del Piano Attuativo.

4 Interventi sugli immobili di valore storico, architettonico, documentale.

Per tutti gli interventi relativi agli immobili di interesse storico, artistico, monumentale, che risultino interessati da schedatura della Sovrintendenza¹ dovrà essere presentato parere preventivo della competente Sovrintendenza.

¹ sia posti all'interno dei centri storici sia nell'agro così come individuati dall'elenco specifico facente parte del presente regolamento urbanistico e del Piano Regolatore in generale o come evidenziati nel corso delle normali attività tecnico amministrative

5 **Modalità di intervento per gli edifici posti all'interno delle aree urbane e non schedati**

Gli ambiti urbani del territorio comunale si suddividono in UTOE e precisamente Montorsaio, Campagnatico ed Arcille e Sottosistemi insediativi, identificati in Marrucheti, Granaione, Sticcianese e Sant'Antonio.

All'interno delle UTOE e dei Sottosistemi insediativi si individuano tessuti urbani omogenei storici secondo il seguente schema:

La Città del recupero e della conservazione, la Città consolidata

Impianto medievale

Impianto lorenese

Nelle aree extraurbane si individuano elementi edificati storici per i quali si propone una schedatura ed un intervento di dettaglio

Impianto medievale

Corrisponde al primo impianto leggibile sul piano urbanistico ed architettonico di Campagnatico e di Montorsaio, generalmente racchiuso all'interno della cerchia muraria (sia essa leggibile o immersa nelle ricostruzioni più tarde).

Sia Campagnatico che Montorsaio sono identificabili come incastellamenti medievali.

Per questi specifici ambiti sono state redatte schede di dettaglio che sono oggetto della Sezione Terza del Regolamento Urbanistico.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

Il tessuto di impianto medievale è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M.1444/1968.

Scala di intervento	Interventi ammissibili salvo specifiche indicazioni di scheda	Destinazioni compatibili salvo specifiche indicazioni di scheda
Edificio	mutamenti di destinazione d'uso	residenziale
	manutenzione ordinaria	commerciale di vicinato
	manutenzione straordinaria	turistico-ricettiva
	restauro e di risanamento conservativo	direzionale
	ristrutturazione edilizia	pubbliche o di interesse pubblico
	superamento delle barriere architettoniche	parcheggio
		verde privato

Impianto lorenese

Corrisponde alle espansioni ottocentesche riportate come tali nel Catasto Leopoldino, ad esso si aggiungono alcune realizzazioni dei primi anni del novecento, ma ben integrate nel tessuto preunitario. Il riferimento è generalmente individuabile nella differenza tra il Catasto Leopoldino ed il Catasto d'Impianto del 1941.

Si tratta di aree prevalentemente sature a destinazione residenziale.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici meritevoli di tutela e di permettere la trasformazione degli edifici, o delle parti del tessuto che nel tempo sono stati modificati, con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

Per questi specifici ambiti sono state redatte schede di dettaglio che sono oggetto della Sezione Terza del Regolamento Urbanistico.

Il tessuto edilizio consolidato di impianto lorenese è considerato zona territoriale omogenea "A" e "B" ai sensi del D.M.1444/1968.

Scala di intervento	Interventi ammissibili salvo specifiche indicazioni di scheda	Destinazioni compatibili salvo specifiche indicazioni di scheda
Edificio e pertinenza	nuova edificazione	residenziale
	opere di urbanizzazione	commerciale di vicinato
	addizioni volumetriche agli edifici esistenti	turistico-ricettiva
	mutamenti di destinazione d'uso	direzionale
	manutenzione ordinaria	pubbliche o di interesse pubblico
	manutenzione straordinaria	parcheggio
	restauro e di risanamento conservativo	verde privato
	ristrutturazione edilizia	
	superamento delle barriere architettoniche	

6 Modalità di intervento per gli edifici di valore storico posti in ambito extraurbano

Antichi appoderamenti riportati nel catasto Leopoldino ed elencati tra le invariati.

Si potranno ristrutturare gli apparati edilizi intervenendo con un recupero filologico della porzione antica così come individuata sul catasto Leopoldino o sui catasti disponibili di impianto.

L'obiettivo dell'intervento dovrà essere quello di riportare l'immobile alla sua consistenza ed aspetto originari.

Le aggiunte e le modificazioni posteriori, più o meno recenti, eseguite comunque non prima dei 50 anni dalla richiesta di intervento edilizio, potranno essere demolite e ricostruite in posizione tale da non influire sull'aspetto del volume storico originale, sempre comunque rimanendo in un ambito pertinenziale congruo e tale da non modificare il carattere unitario dello stato attuale.

La ristrutturazione potrà avvenire a "costo zero" attraverso la concessione di un aumento di volumetria ammesso in misura tale che il rapporto tra il valore della volumetria in ampliamento ed il costo della demolizione e ricostruzione degli apparati recenti sia uguale a zero; con un massimo di ampliamento pari a non più del 40% del demolito e ricostruito.

7 Modalità generali aggiuntive di intervento per gli edifici di valore storico posti in ambiti sia urbani che extraurbani e per gli interventi sull'apparato edilizio appartenente agli impianti antichi, medievali e lorennesi.

Tutti gli interventi sull'apparato edilizio esistente, sia in ambito urbano che extraurbano dovranno contenere una relazione storico_descrittiva ed eventualmente un approfondimento tematico che consenta di determinare le caratteristiche di dettaglio del manufatto sotto il profilo storico, architettonico e documentale.

Rappresentano casi tipici evocatori di questa necessità:

- ?? l'edificio recente posto nel centro storico
- ?? l'edificio rurale che, pur essendo riportato nella topografia antica, è stato oggi completamente sostituito da nuove edificazioni.

La scheda tecnica di approfondimento consentirà di verificare quanto di antico sia leggibile nell'apparato moderno e quanto di moderno possa essere identificato nella preesistenza storica. Con questi elementi si potrà stabilire con maggiore rigore filologico il tipo di intervento ammissibile e le sue caratteristiche.

In particolare tutti gli interventi di "rifacimento di elementi architettonici di finitura" dovranno prevedere

- ?? per il rifacimento del manto di copertura l'utilizzo di tegole alla toscana;
- ?? per il rifacimento di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne la demolizione dell'intonaco esistente la formazione della faccia vista con stuccatura in tinta, salvo comprovati motivi tecnici espressamente e puntualmente autorizzati dall'Amministrazione comunale;
- ?? per il rifacimento degli infissi esterni l'utilizzo di tipologie tradizionali (persiana con finestra o porta finestra a battente e portone a doppio battente, entrambi in legno naturale o rivestito in legno, verniciati del verde o marrone tradizionali, entrambi con ferrature tradizionali;
- ?? per il rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni; rifacimento di elementi architettonici di finitura; rifacimento delle sistemazioni esterne: si dovranno verificare lo stato e le caratteristiche dell'intorno ed uniformare loro l'intervento proposto;
- ?? la installazione di materiali di isolamento potrà avvenire solo all'interno delle murature e sotto il manto di copertura;
- ?? la installazione di impianti di riscaldamento o climatizzazione, di impianti di accumulazione o sollevamento idrico, di impianti elettrici e di antenne ad uso privato non potrà interferire visivamente con l'apparato esistente e consolidato dei centri storici o dei singoli edifici;
- ?? non è consentita nel centro storico o su edifici di valore storico, architettonico e documentale la installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia.

8 Particolari criteri insediativi per le nuove edificazioni interne ai nuclei edificati di impianto antico, medievale e lorenese.

I nuovi insediamenti (espansioni o completamenti) posti all'interno dei nuclei edificati di impianto antico, medievale e lorenese devono essere attuati con la massima attenzione all'intorno edificato. In particolare si dovranno sempre mantenere le distanze tra le costruzioni così come prescritte dal Regolamento Urbanistico.

In mancanza di un accordo tra le parti, confortato da una obbligatoria valutazione degli uffici sulla compatibilità architettonica del progetto, la distanza tra pareti finestrate non dovrà mai essere inferiore ai 10 ml e le nuove costruzioni non dovranno in alcun caso ridurre la capacità di vista panoramica² degli edifici dell'intorno anche se separati da strade.

² per "vista panoramica" si intende l'immagine significativa su ambiti naturali o artificiali di documentato valore, che si percepisce con lo sguardo da punti di vista ovvero da posizioni poste ad un livello di ml 1,70 rispetto al piano di calpestio e ad una distanza di ml 0,25 dal punto di massima estensione del piano stesso del punto vista e ruotando fino ad incontrare ostacoli naturali o cortine edificate.

Non sono considerati ostacoli tutte le nuove edificazioni poste al di sotto del piano di calpestio.

Il punto di vista potrà essere costituito:

- ?? dalla semplice finestra ed in questa la "posizione significativa" è rappresentata da un segmento della stessa lunghezza della finestra posto a 0,25 ml dalla finestra stessa,
- ?? dal piano di una terrazza, di un giardino o di una corte ed in questo caso la "posizione significativa" è rappresentata da una linea parallela alla estremità dell'affaccio distante 0,25 cm dall'affaccio stesso.