

COMUNE DI GALLICANO

Provincia di Lucca



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE DI PERPOLI

Legge Regionale n° 1/05

■ ■ ■

Progettista

Ing. Angela Piano
Coop. Città Futura società cooperativa a r.l.

Consulenti per la progettazione

Arch. Michela Biagi
Arch. Fabrizio Cinquini

Schedatura degli edifici

Michela Guastini

Indagini geologiche

Dott. geol. Leonardo Moni

4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ottobre 2008

INDICE

ARTICOLO 1	3
<i>AMBITO DI APPLICAZIONE, OBIETTIVI E RIFERIMENTI LEGISLATIVI</i>	3
ARTICOLO 2	3
<i>ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO</i>	3
1. <i>Quadro Conoscitivo</i>	3
2. <i>Progetto</i>	4
3. <i>Relazione</i>	4
4. <i>Norme tecniche di attuazione</i>	4
5. <i>Indagini geologiche</i>	4
ARTICOLO 3	4
<i>DISCIPLINA DEL TERRITORIO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i>	4
ARTICOLO 4	5
<i>UNITA' MINIME D'INTERVENTO</i>	5
ARTICOLO 5	6
<i>DESTINAZIONI D'USO</i>	6
ARTICOLO 6	6
<i>CATEGORIE D'INTERVENTO</i>	6
a) <i>Manutenzione ordinaria</i>	6
b) <i>Manutenzione straordinaria</i>	7
c) <i>Restauro e risanamento conservativo</i>	7
d) <i>Ristrutturazione edilizia</i>	8
e) <i>Superamento delle barriere architettoniche</i>	9
f) <i>Ristrutturazione urbanistica</i>	9
ARTICOLO 7	10
<i>PROCEDURE E MODALITA' DI INTERVENTO</i>	10
ARTICOLO 8	11
<i>EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO - S</i>	11
S1 – <i>Edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza</i>	11
S2 – <i>Edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza</i>	11
ARTICOLO 9	12
<i>EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO - T</i>	12
T – <i>aree ed edifici di nessun interesse trasformati e relativi spazi di pertinenza</i>	12
ARTICOLO 10	12
<i>AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO - RR</i>	12
ARTICOLO 11	14
<i>EDIFICI E VOLUMI ACCESSORI - V</i>	14
ARTICOLO 12	15
<i>ANTICO SEDIME DELLE FORTIFICAZION, DELLE MURA E DEI PERCORSI AD ESSE CORRELATI - AF</i>	15
ARTICOLO 13	16
<i>AREE NON EDIFICATE - AA</i>	16
ARTICOLO 14	17
<i>VIABILITA', PERCORSI PEDONALI</i>	17
ARTICOLO 15	17
<i>PRESCRIZIONI PER IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, DELLE CORTI - AIE E PASSI A COMUNE</i>	17
ARTICOLO 16	18
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	18
ARTICOLO 17	25
<i>PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</i>	25
ARTICOLO 18	28
<i>INDAGINI GEOLOGICHE</i>	28
ARTICOLO 19	28
<i>NORME FINALI E TRANSITORIE</i>	28

ARTICOLO 1
AMBITO DI APPLICAZIONE, OBIETTIVI E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'area interessata dal Piano di Recupero è relativa al centro storico di Perpoli compreso la piazza di arrivo esterna alle mura e il territorio rurale complementare alle antiche mura.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto e nelle tavole del Quadro Conoscitivo.

Risulta individuata dal RU come Inseadimento di matrice storica assimilabile alla zona A di cui al DM 1444/68 (Regolamento Urbanistico – Quadro Propositivo – Tav. 2.8 - UTOE Perpoli Fiantone), normata all'art. 67 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico quale "Aree ed edifici soggetti a normativa specifica".

Il Piano di Recupero ha come obiettivo prioritario la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, la valorizzazione e il restauro del patrimonio storico-culturale, la conservazione degli spazi aperti a verde, la riorganizzazione e riqualificazione dei percorsi, della viabilità e dei parcheggi, il recupero del sistema insediativo secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi dell'identità e delle risorse fisiche, naturali, antropiche e culturali dell'ambito territoriale in cui ricadono.

Il Piano di Recupero è redatto secondo i disposti degli articoli 65, 67 e 73 della legge regionale 01/05. Le seguenti norme e gli elaborati grafici, integrano, a tutti gli effetti, la normativa e la disciplina degli atti di governo del territorio comunali.

Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto nel regolamento urbanistico e nel regolamento edilizio.

ARTICOLO 2
ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

1. Quadro Conoscitivo

1.1 PARTE GENERALE

- INQUADRAMENTO GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SOGGETTA PIANO DI RECUPERO SC. 1:5.000;
- RIPRESA AREA ANNO 2000 SC. 1:5.000;
- RISORSE DEL TERRITORIO. INVARIANTI STRUTTURALI;
- USO DEL SUOLO SC. 1:5.000;
- VEDUTE E SCORCI;

1.2 PARTE DI DETTAGLIO – PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- SCHEDATURA DEGLI EDIFICI. RACCOLTA DELLE SCHEDE;

1.3 PARTE DI DETTAGLIO – CARTOGRAFIA

- ESTRATTO CARTOGRAFIA CATASTALE SC. 1:2.000;
- SISTEMA INSEDIATIVO. EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO SC. 1:2.000;
- RILIEVO URBANISTICO DEL TERRITORIO. INDIVIDUAZIONE DELLE SCHEDE DI RILIEVO SC. 1:2.000; 1:1.000;
- TIPOLOGIE EDILIZIE DI RIFERIMENTO;
- RETI TECNOLOGICHE SC. 1:2.000;
- DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DEGLI EDIFICI SC. 1:2.000;
- GRADO DI OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI SC. 1:2.000;
- STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI SC. 1:2.000;
- TRATTAMENTI DELLE SUPERFICI E DELLE MURATURE. ABACO TIPOLOGICO DI RIFERIMENTO;
- ELEMENTI DECORATIVI DI PREGIO;
- DESTINAZIONE D'USO DELLE RESEDI E DEGLI SPAZI APERTI SC. 1:2.000;
- STATO DI CONSERVAZIONE DELLE RESEDI E DELLE AREE LIBERE SC. 1:2.000,
- VEDUTE E SCORCI;

2. Progetto

- PROGETTO. INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO E DETTAGLIO DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE, SC. 1:1000, 1:500:

3. Relazione

4. Norme tecniche di attuazione

5. Indagini geologiche

ARTICOLO 3 DISCIPLINA DEL TERRITORIO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano di Recupero individua e classifica le aree e gli edifici esistenti sulla base delle indagini storico cartografiche, del rilievo urbanistico e della schedatura, contenute e raccolte nel Quadro Conoscitivo. La disciplina urbanistica ed edilizia delle singole aree e degli edifici è inoltre individuata nel rispetto delle risorse storico culturali e ambientali presenti nel centro storico e tenendo conto delle categorie di degrado, in conformità alle disposizioni di legge.

Il presente piano di recupero individua nella planimetria generale in scala 1:1000, con apposito perimetro e simbologia grafica, la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi corrispondente alle diverse Unità Minime di Intervento, secondo la seguente classificazione:

ARTICOLAZIONE TERRITORIALE

- *Edificato di impianto storico e di interesse tipologico – S*
 - S1 – edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza
 - S2 – edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza
- *Edificato di recente formazione o trasformato – T*
 - T – aree ed edifici di nessun interesse trasformati e relativi spazi di pertinenza
- *Aree di recupero e rinnovo urbano*
 - RR, Parcheggio di accesso al centro storico;
- *Edifici e volumi accessori - V*
- *Aree non edificate - AA*
- *Antico sedime delle fortificazioni, delle mura e dei percorsi ad esse correlati - AF*
- *Corti e passi a comune*
- *Viabilità e percorsi pedonali*

Il Piano di recupero assegna inoltre sulla base della schedatura degli edifici e del rilievo urbanistico del centro storico, ulteriori specifiche “*prescrizioni esecutive di dettaglio*” di cui al successivo articolo 17 delle presenti norme. Esse disciplinano gli interventi di dettaglio necessari per la conservazione e salvaguardia dei valori storico-culturali e ambientali o per la riduzione dei fenomeni di degrado.

L’attuazione di qualsiasi intervento previsto dal presente P.di R. è subordinata alla contestuale applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio.

ARTICOLO 4 UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero individua, con apposito perimetro e simbologia grafica, unità minime di intervento.

Le unità minime di intervento sono gli ambiti spaziali entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi in maniera unitaria al fine di garantire la continuità e la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche del Piano di Recupero.

Non è ammessa l’attuazione di interventi riguardanti parti inferiori all’unità minima di intervento. In mancanza di interventi unitari sono consentite esclusivamente opere

di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come disciplinate dal successivo articolo 6.

ARTICOLO 5 DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. “edificato di impianto storico e di interesse tipologico” (di cui all’articolo 8), “edificato di recente formazione o trasformato” (di cui all’articolo 9) e “aree di recupero e rinnovo urbano” (di cui all’articolo 10), sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso (art. 59 L.R. 01/05):

- Residenziale, commerciale, turistico - ricettive, attrezzature di servizio.
- Fatto salvo quanto ulteriormente specificato ed indicato nelle “prescrizioni esecutive di dettaglio”, di cui all’articolo 17, e nelle “procedure e modalità di intervento”, di cui all’articolo 7, il cambio di destinazione d’uso è di norma ammesso nei limiti delle destinazioni sopra elencate.

Nelle aree omogenee classificate dal P.d.R. “Aree non edificate” (di cui all’articolo 13) è ammessa esclusivamente la destinazione d’uso agricola o di mantenimento degli spazi a verde esistenti.

All’interno del centro di antica formazione di Perpoli oggetto del presente piano di recupero nel rispetto delle destinazioni d’uso sopra elencate non sono comunque ammesse attività che comportino inconvenienti sia di tipo acustico che di inquinamento atmosferico, rischi di incidenti rilevanti, degrado fisico degli spazi aperti, depositi a cielo aperto di materiali invadenti e degradanti, comunque in contrasto con la vigente legislazione sanitaria e con i regolamenti di igiene.

ARTICOLO 6 CATEGORIE D'INTERVENTO

Le categorie d’intervento definite dal P.d.R fanno riferimento ed integrano quanto disposto dall’articolo 31 della Legge N° 457 del 5/8/78, dagli artt. 78, 79, 80 e 81 comma 1 della Legge Regionale n°01 del 13/01/05, esse sono:

a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle

necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici (art. 79 comma 2 lett.a).

b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle 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 delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture portanti orizzontali e verticali, né potranno comportare alterazioni dei caratteri architettonici dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

- rifacimento di intonaci o coloriture esterne,
- rifacimento degli infissi esterni,
- rifacimento delle sistemazioni esterne,
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni,
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento,
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento,
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico,
- rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione,
- costruzione di vespai e scannafossi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare incremento della superficie utile o del volume, né incremento del numero delle unità funzionali esistenti all'interno dell'edificio.

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono 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 esso 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.

Sono comunque considerati interventi di restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

- A) opere volte all'utilizzazione residenziale di soffitte e sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i regolamenti igienico – sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/8 della superficie complessiva del tetto;
- B) inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti; di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- C) realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia inferiore alla metà della superficie utile del vano interessato dall'opera e sia situato dalla parte opposta delle pareti finestrate e che l'altezza, al di sotto del soppalco non sia inferiore a mt. 2,40;
- D) opere finalizzate alla riqualificazione morfologica di manufatti e porzioni secondarie dell'edificio degradanti quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente (purché assentite), mediante la demolizione e ricostruzione degli stessi manufatti e delle sovrastrutture poste sui prospetti dell'edificio principale e non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile e il volume esistenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 17.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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 e 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 gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della L.R. 01/05, ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2. 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, anche in accorpamento all'edificio principale;
3. le seguenti addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze ed in particolare la costruzione di servizi igienici, cucine, vani scala e volumi tecnici, così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, in ampliamento alla volumetria esistente, per l'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie e funzionali, fino ad una superficie coperta, non superiore a mq 15, per ogni unità immobiliare con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti. Sono pertanto escluse le addizioni finalizzate alla realizzazione di autorimessa e per il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.
4. le addizioni funzionali per gli edifici di recente formazione o trasformati, nel rispetto delle caratteristiche definite al precedente punto 3, possono avere una superficie coperta, non superiore a mq 22, per ogni unità immobiliare.

Nelle UMI soggette ad interventi di ristrutturazione edilizia il P.d.R. stabilisce le modalità per la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4), per la realizzazione dell'addizioni funzionali agli organismi edilizi, nonché eventuali specifiche indicazioni tipologiche per la realizzazione degli interventi contenute nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio" (di cui al successivo articolo 17) riferite agli edifici ed aree schedati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 17.

e) Superamento delle barriere architettoniche

Sono 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.

f) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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 interventi comprendono inoltre, quelli rivolti a realizzare nuove parti organiche di tessuto urbanistico – edilizio costituito da superfici fondiarie per l'edificazione, viabilità, parcheggi, servizi, spazi pubblici, aree a verde. Sono finalizzati a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e a rinnovare il disegno urbano dei centri storici.

Per le aree soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica il P.d.R., sulla base delle indagini contenute nel quadro conoscitivo, definisce le modalità di intervento, le diverse quantità e i parametri urbanistici per l'attuazione degli interventi, le destinazioni d'uso ammesse, le eventuali aree da cedere gratuitamente al Comune, gli spazi di uso pubblico, nonché eventuali specifiche indicazioni tipologiche per la realizzazione degli interventi contenute nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio" (di cui al successivo articolo 17) riferite agli edifici ed alle aree schedate.

ARTICOLO 7 PROCEDURE E MODALITA' DI INTERVENTO

Fatte salve le diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali e/o regionali in materia urbanistica e di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale, di salvaguardia di esigenze di carattere igienico e di sicurezza degli impianti, l'attuazione degli interventi, di cui all'articolo 6, avviene, secondo quanto disposto dalla L.R. 01/05 a seguito di:

- Comunicazione al Sindaco, per gli interventi di manutenzione ordinaria (articolo 6, comma a, delle presenti norme);
- Attestazione di conformità, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, superamento delle barriere architettoniche (articolo 6, commi b, c, d, e, delle presenti norme);
- Permesso a costruire con convenzione, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (articolo 6, comma f, delle presenti norme). La convenzione, da stipulare tra i proprietari degli immobili e il Comune di Galliciano, deve indicare i tempi, le modalità e gli strumenti di attuazione degli interventi, le destinazioni d'uso ammesse e la cessione all'amministrazione comunale delle aree e degli spazi pubblici previsti ed elencati nelle presenti norme.

Nelle aree soggetta al presente piano di recupero non è in alcun caso ammessa la realizzazione di tettoie sporgenti poste in aderenza al fabbricato principale, nonché la chiusura con infissi di terrazze, balconi, altane e loggiati esistenti.

ARTICOLO 8
EDIFICATO DI IMPIANTO STORICO E DI INTERESSE TIPOLOGICO - S

S1 – Edifici di valore storico architettonico e relativi spazi di pertinenza

Comprendono aree ed edifici di impianto storico e di interesse architettonico individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico del territorio. Di impianto storico (presenti nel catasto ottocentesco), caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione di Perpoli. Gli edifici con tipologie articolate e complesse o a schiera, sono prevalentemente organizzati lungo strada, dotati di un fronte omogeneo e un'area a verde prospiciente la valle organizzata su dislivelli e parti pensili con muri di contenimento, sono costituiti generalmente da singoli palazzi padronali che per lo stato di conservazione e la qualità architettonica rappresentano i caposaldi degli insediamenti soggetti a piano di recupero.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a);
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 6 comma c);
- superamento delle barriere architettoniche (art. 6 comma e).

Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari esistenti.

S2 – Edifici di interesse tipologico e relativi spazi di pertinenza

Comprendono le aree e gli edifici di impianto storico e di interesse tipologico che costituiscono la parte più consistente del tessuto edilizio tipico/tradizionale del centro di antica formazione di Perpoli. Di origine rurale, essi sono individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche e del rilievo urbanistico del territorio. Costituiscono un sistema articolato di edifici principali ed accessori in cui ricorre anche la tipologia a schiera, di cui resta conservato l'impianto. Gli edifici, gli eventuali annessi e i volumi accessori sono disposti lungo la viabilità principale del centro secondo un'articolata schiera con adiacenti spazi aperti di tipo agricolo.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a);
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 6 comma c);
- ristrutturazione edilizia (art. 6 comma d ad esclusione delle demolizioni con fedele ricostruzione punto 1);
- superamento delle barriere architettoniche (art. 6 comma e).

E' ammesso inoltre la formazione di nuove unità immobiliari con una superficie utile

netta non inferiore a mq 75.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio. Non è ammessa l'alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti. E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;
- conservazione delle coperture esistenti, sia dei materiali e della forma complessiva.

ARTICOLO 9 EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE O TRASFORMATO - T

T – aree ed edifici di nessun interesse trasformati e relativi spazi di pertinenza

Comprendono aree ed edifici di impianto recente o storici trasformati collocati in lotti saturi oppure con ampia resede a corredo derivante dalla privatizzazione di spazi pubblici; costituiscono un tessuto edilizio variamente articolato e spesso disomogeneo.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a) ;
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 6 comma c);
- ristrutturazione edilizia (art. 6 comma d punti 1,2,3, e 4);
- superamento delle barriere architettoniche (art. 6 comma e);
- ristrutturazione urbanistica (art. 6 comma f).

ARTICOLO 10 AREE DI RECUPERO E RINNOVO URBANO - RR

Comprendono spazi aperti e volumi accessori di recente impianto che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni di degrado fisico, tipologico e funzionale. Sono di norma collocati in un ambito significativo del centro storico: in posizione d'arrivo, lungo la viabilità principale e comunque in forte relazione spaziale con gli spazi pubblici e gli insediamenti. Costituiscono aree su cui programmare interventi finalizzati a migliorare la qualità urbana, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e standards urbanistici in

continuità con il tessuto urbano ed edilizio.

Nelle “aree di recupero e rinnovo urbano” sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica , ed in particolare :

1. la totale demolizione degli edifici esistenti e la successiva ricostruzione, con uso esclusivo ad autorimessa, con i seguenti parametri urbanistici.

Per la realizzazione degli edifici ad uso autorimessa valgono le disposizioni architettoniche di cui all'art. 16, inoltre le volumetrie previste al presente comma devono essere realizzate, con un intervento unitario, in un unico blocco.

Nella porzione di area inserita in classe di fattibilità 4g e 4t non sono consentiti interventi che possano aggravare i carichi sul terreno quali la realizzazione di volumetrie o l'adeguamento de parcheggi pubblici a raso.

Volume	400,00 mc
Superficie coperta	150 mq
Altezza massima esterna	2.50 ml

2. la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche, da cedere gratuitamente al Comune nel caso dell'intervento privato, in particolare:

- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a raso;
- la ripristino della fontana;
- la realizzazione di uno spazio a verde pubblico
- la realizzazione di quinte alberate.

Detti interventi si applicano secondo le superfici di riferimento di seguito riportate in tabella ed individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del P.d.R.

Superfici di riferimento	
Superficie totale dell'area	1.100,00 mq
Superficie destinata ad autorimesse private	150,00 mq
Verde pubblico	150,00 mq
Parcheggi e spazi pubblici	950,00 mq
TOTALE	1.100,00 mq

Il progetto di ristrutturazione urbanistica è esteso all'intera superficie dell' area RR, che costituisce un'unica unità minima di intervento; realizzabile in più stralci funzionali, è soggetto al rilascio di un permesso a costruire convenzionato che deve disciplinare le modalità di attuazione degli interventi edilizi, i soggetti attuatori, la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree e degli spazi a destinazione pubblica.

Qualora insorgessero divergenze tra la superficie territoriale indicata e quella effettivamente rilevata, si provvederà a modificare le superfici di riferimento, tanto più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nelle

tabelle. Il progetto di ristrutturazione urbanistica, ai fini della corretta applicazione di leggi e regolamenti concernenti il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati (servitù, viste, aperture, luci, ecc.), potrà prevedere limitate variazioni al perimetro e alla posizione delle superfici fondiaria individuate in cartografia, per una traslazione massima non superiore a mt. 10, ferma restando i parametri e le superfici di riferimento indicate nelle presenti norme e quanto disciplinato al precedente comma. Il progetto deve prevedere ed argomentare con idonea documentazione, la sistemazione e realizzazione di dettaglio delle zone perimetrata, che, comprenda: le tipologie edilizie, i materiali e le tecnologie da utilizzare negli interventi architettonici, le sistemazioni esterne del suolo libero, le caratteristiche e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le tecniche costruttive e i materiali di finitura da impiegare negli spazi aperti.

Nella sistemazione delle aree aperte a destinazione pubblica le essenze arboree da utilizzare devono essere quelle previste all'art. 58 delle Norme di Attuazione di Regolamento Urbanistico. Il progetto dovrà comunque specificare: la consistenza, il tipo e/o specie delle essenze vegetazionali, la dimensione e il trattamento delle superfici a prato e delle superfici pavimentate, le caratteristiche degli elementi di arredo urbano utilizzati, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche delle attrezzature per il tempo libero e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, che presentano uno o più fronti ricadenti sui confini di proprietà, è ammessa la ricostruzione degli stessi a confine, nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile.

ARTICOLO 11 EDIFICI E VOLUMI ACCESSORI - V

Comprendono aree ed edifici generalmente di nessun interesse architettonico e tipologico, in quanto costituiti da manufatti accessori anche a carattere precario. Rappresentano episodi circoscritti nel numero e nell'entità e si presentano corredati da terreni agricoli e/o orti.

Per quanto riguarda tali manufatti non è previsto nessun tipo di adeguamento ed ampliamento delle strutture esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria (art. 6 comma a);
- manutenzione straordinaria (art. 6 comma b)
- ristrutturazione edilizia (art. 6 comma d con esclusione dei punti 1,2,3).

ARTICOLO 12
ANTICO SEDIME DELLE FORTIFICAZIONI, DELLE MURA E DEI PERCORSI AD
ESSE CORRELATI - AF

Comprendono aree, terreni e spazi aperti di particolare valore storico documentale, di valore archeologico e monumentale individuati sulla base delle indagini-schedature contenute nel Quadro Conoscitivo. Trattasi principalmente aree libere corrispondenti all'antico sedime della fortificazione di Perpoli, o meglio quelli della corte del castello collocata sulle parte più alta ed interna della fortificazione. Attualmente privi di significative costruzioni, sono oggi caratterizzati da una copertura in parte a prato in parte con vegetazione arbustiva e ad alto fusto di tipo spontaneo, con la presenza di un almeno un manufatto ridotto allo stato di rudere. L'area si contraddistingue per le particolari caratteristiche storico – culturali e per il ruolo strategico che assume nel progetto di riqualificazione dell'insediamento storico.

Sull'area AF7 - SP Antico sedime delle fortificazioni, delle mura e dei percorsi ad esse assimilati – spazi pubblici, si prevede un intervento di iniziativa pubblica per la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato che restituisca al centro storico di Perpoli uno spazio aperto di valore storico e funzionale ad una migliore fruibilità dell'antica fortificazione. Questo intervento si estenderà secondo la categoria del restauro al recupero delle mura esterne e dei percorsi pedonali per la fruizione del monumento storico, per i quali si prevede un'adeguata segnaletica e il mantenimento del fondo erboso con la predisposizione di parapetti nei punti più scoscesi e pericolosi. Non si esclude la progettazione ex novo di piccoli tratti di raccordo. L'intervento dovrà pertanto prevedere il disegno di quegli elementi di arredo e dei pannelli segnalatori. Nell'area a verde pubblico è consentita l'installazione di panchine, fontane, secondo l'intervento di sistemazione riguardante l'intera area oggetto del presente articolo.

In qualsiasi opera di manutenzione oppure nelle fasi di realizzazione del progetto esecutivo comportanti scavi, movimenti di terra e canalizzazioni, si dovranno prevedere tecniche di intervento che non offendano gli apparati radicali di eventuali piante di valore storico e ambientale, mantenendo comunque di norma una distanza minima tra lo scavo e le alberature d'alto fusto non inferiore a 3 ml.

Analogamente a quanto espresso al punto precedente qualsiasi intervento che comporti scavi, movimenti di terra e canalizzazioni si dovrà essere effettuato con la massima cautela e a mano per evitare in ogni modo la compromissione di eventuali strutture sottostanti.

Non è ammessa la demolizione di muri a secco, ciglioni, terrazzi e recinzioni in pietra, nei casi di cattivo stato di manutenzione o di crollo è ammesso il ripristino o il consolidamento, purchè venga mantenuto o realizzato il paramento esterno in pietra.

Sono ammessi, secondo quanto indicato al precedente articolo 6, i seguenti interventi edilizi:

- fino al "restauro e risanamento conservativo, per il rudere esistente in modo da ripristinare l'originaria volumetria e per le parti residue delle mura;
- abbattimento delle barriere architettoniche sul complesso dell'area in modo da renderla accessibile ad un più vasto numero di utenti.

Le destinazioni d'uso sono di tipo pubblico:

- verde pubblico per il complesso dell'area e punto informativo turistico da ricavare nel volume del rudere ripristinato.

ARTICOLO 13 AREE NON EDIFICATE - AA

Comprendono aree, appezzamenti di terreno e spazi aperti costituiti da ambienti prevalentemente destinati all'attività agricola. Indipendentemente dalle dimensioni e dall'uso, sono perimetrare sulla base del rilievo urbanistico e delle indagini storico-cartografiche contenute nel "Quadro conoscitivo" e rappresentano una risorsa ambientale da tutelare e conservare.

Porzioni di queste aree devono essere inserite nell' intervento di iniziativa pubblica di cui al precedente articolo 12.

Sono inoltre soggetti a tutela e conservazione i manufatti di interesse culturale quali tratti di muri, fontane, lavatoi, croci, marginette, anche se non specificatamente indicati in cartografia, per i quali sono ammessi interventi di restauro conservativo di cui all'articolo 6, comma c, delle presenti norme.

In queste aree, fatta salva l'attività e le pratiche agricole, non è in alcun modo ammessa la trasformazione fisica dei suoli, l'abbattimento e la sostituzione di alberi, piante e essenze vegetali e la realizzazione di interventi edilizi e pavimentazioni, nonché la demolizione di recinzioni e manufatti in pietra.

Nelle "aree non edificate" non è ammessa l'installazione di strutture precarie per l'esercizio delle attività agricole, sono esclusivamente ammessi interventi ed opere volti a garantire un adeguato assetto idrogeologico del terreno e del versante, da realizzarsi con tecniche e materiali tradizionali e tecniche di ingegneria naturalistica. La manutenzione e la sistemazione delle aree deve comunque assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque piovane impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento

In queste aree è vietata la costruzione di serre, edifici accessori e autorimesse, ancorché prefabbricati o precari. E' vietata l'introduzione di specie arboree non autoctone.

Le recinzioni consentite sono quelle tipiche realizzate con siepi o in legno a “trasti”. Nel caso di muri in pietra, dovranno realizzarsi idonee aperture per lo scolo delle acque.

ARTICOLO 14 VIABILITA', PERCORSI PEDONALI

Gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente consistono nell'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas, nella realizzazione delle adeguate infrastrutture laterali come zanelle, scivoli di raccordo, per la corretta fruizione della viabilità, nella realizzazione degli elementi ed attrezzature necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

E' previsto il ripristino della pavimentazione storica previo intervento di iniziativa pubblica e/o privata, soggetto a valutazione degli uffici tecnici. Nell'intervento possono essere previste opere di risistemazione del margine stradale in prossimità degli edifici per migliorare il sistema di deflusso delle acque piovane e consentire la rifunzionalizzazione delle luci di eventuali piani seminterrati.

La viabilità interna al centro di antica formazione di Perpoli deve essere una viabilità di servizio alle funzioni presenti e ammissibili dal presente P. di R., pertanto gli interventi relativi alla viabilità interna sono quelli del ripristino della pavimentazione storica – originaria escludendo l'impiego di asfalto e cemento, nonché blocchi prefabbricati e pavimenti in pietra non locale, mentre è di norma prescritto l'impiego di conci in pietra locale posati a secco.

Non è di norma ammessa l'installazione di cartelli, insegne e segnaletica pubblicitaria.

ARTICOLO 15 PRESCRIZIONI PER IL DECORO DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI, DELLE CORTI - AIE E PASSI A COMUNE

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro urbano e alla salvaguardia della pubblica incolumità.

Negli interventi che comprendono la sistemazione di spazi aperti e aree a verde, sia

esistenti che di progetto, dovrà essere sempre realizzato e indicato il rilievo metrico rappresentante lo stato attuale dei luoghi, comprendente: alberature d'alto e medio fusto, percorsi pedonali, pavimentazioni, arredi, fontane, recinzioni, murature esterne, ecc. corredato da idonea documentazione fotografica. Il rilievo dovrà inoltre riportare lo stato di fatto delle recinzioni adiacenti, in modo da verificare l'inserimento dei nuovi interventi nel proprio contesto.

I progetti riguardanti interventi edilizi elencati e disciplinati al precedente articolo 6, dovranno essere estesi a l'intera area individuata come unità minima di intervento, compreso gli spazi aperti, i giardini, gli orti e le eventuali corti o aree di pertinenza utilizzate a comune con altre unità. Tutti gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nelle "prescrizioni esecutive di dettaglio", di cui al successivo articolo 17.

I progetti devono sempre comprendere un apposito elaborato che descriva lo stato attuale dei luoghi e la sistemazione complessiva degli spazi aperti a seguito degli interventi edilizi. Devono comunque essere indicate: le alberature che si intende conservare, le nuove alberature da inserire, le pavimentazioni e i percorsi pedonali, gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, le recinzioni, gli arredi fissi, le aree a prato, gli orti e gli spazi a giardino.

Nelle opere comportanti scavi di fondazione e canalizzazioni, si dovranno prevedere tecniche di intervento che non offendano gli apparati radicali delle piante, mantenendo comunque di norma una distanza minima tra lo scavo e le alberature d'alto fusto non inferiore a 3 ml.

Nel caso di abbattimento di alberature esistenti, che può essere consentito di norma solo per essenze non autoctone ed in contrasto con le caratteristiche del luogo, si deve prevedere la messa a dimora di una pianta dello stesso tipo di quella abbattuta o comunque di specie tipiche specificate negli atti di governo del territorio. Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale esistenti devono essere conservate e tutelate.

ARTICOLO 16

PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per tutti gli edifici soggetti a interventi di "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia", di cui al precedente articolo 6, il progetto deve essere corredato dal rilievo geometrico in scala non inferiore al rapporto 1:50, con dettagli e particolari in scala inferiore.

Nella rappresentazione delle piante, delle sezioni e soprattutto dei prospetti delle facciate devono essere chiaramente indicate le finiture, le cornici, le tessiture murarie, le strutture in pietra (portali, archi, architravi, stipiti, davanzali) e gli altri

elementi decorativi presenti, compreso iscrizioni, insegne, targhe e stemmi, il tipo ed il colore delle tinteggiature esistenti, eventuali superfetazioni o materiali incongrui. Qualora l'intervento riguardi edifici inseriti all'interno di corti, aie e spazi aperti comuni di interesse storico tipologico, indicate con apposita simbologia grafica nelle tavole di P.d.R, il rilievo deve comprendere anche le facciate dei corpi di fabbrica adiacenti, contermini e contigui.

Nella relazione e negli elaborati di progetto devono inoltre essere indicati e descritti i materiali costitutivi e le tecniche tipologiche e costruttive di ogni componente edilizia. Il progetto deve inoltre essere accompagnato da idonea documentazione fotografica riguardante i prospetti esterni, gli elementi di dettaglio delle facciate e della copertura, i vani e gli ambienti interni.

In riferimento alle singole componenti edilizie, costituenti il fabbricato, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- **Strutture verticali, tessiture murarie e prospetti**

Per strutture verticali si intende un sistema di componenti, materiali ed opere che costituiscono e realizzano le separazioni verticali tra esterno ed interno e tra spazi interni di un edificio. Queste sono generalmente le parti di edificio che necessitano di minor intervento e in cui, fatti salvi i casi di lesioni, con operazioni assidue di manutenzione è possibile assicurare nel tempo la continuità d'uso delle strutture storiche originali.

Le strutture verticali (muri perimetrali, muri interni, pilastri e colonne) e le facciate per le quali il Piano di Recupero prevede la conservazione, dovranno essere oggetto solo di interventi di restauro scientifico con il ripristino degli elementi architettonici originari documentabili, ripristino che dovrà comunque essere realizzato in armonica composizione con la forma consolidata dei corpi di fabbrica e della facciata.

- La manutenzione e il restauro delle strutture murarie deve avvenire con sostituzione degli elementi deteriorati con elementi dello stesso materiale, che possono essere legati con malte cementizie quando si tratta di brani di muro da intonacare.

- In presenza di piccole riprese in muratura a faccia vista è ammesso solo smontare e rimontare, con il metodo del "cuci e scuci" gli elementi originali da sostituire con elementi simili e con malta uguale alla preesistente per grana e colore.

- Non è consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originale. Ciò è consentito, se con il progetto si dimostri attraverso adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografica o iconografica) che il fabbricato originariamente presentava paramento diverso.

- Gli interventi di restauro devono prevedere, dove possibile, l'eliminazione di tamponamenti superfetativi (chiusura di porte, finestre, arcate, volte che si presentavano originariamente aperte, divisione di vani originari). Ove si presentino necessità distributive e funzionali, i vani e le aperture interne potranno essere chiuse utilizzando pareti vetrate con infissi in ferro o legno o elementi in

prefabbricati leggeri rimovibili senza opere murarie.

- Dovranno comunque essere tutelati, conservati e restaurati gli elementi decorativi plastici e pittorici, le modanature, le strutture originali delle gronde delle gronde e delle aperture, la struttura in conci di pietra regolari a vista e le cornici marcapiani, eventuali stemmi ed iscrizioni, gli elementi monolitici in pietra locale e quant'altro componga l'insieme della facciata.

- Nella ripresa e nel rifacimento delle facciate e nella finitura delle modanature e decorazioni murali (marcapiani, gronde, ecc.) non è ammesso l'uso del cemento a faccia vista. Non è ammessa l'introduzione di nuovi davanzali, stipiti, architravi, anche in pietra, all'interno di vani esistenti, che in caso di perdita degli elementi originali devono essere lasciati a semplicemente intonacati.

- Non sono ammessi rivestimenti esterni di qualsiasi tipo e natura, anche con materiale lapideo o in lastre di marmo e granito, fatti salvi i rivestimenti eventualmente appartenenti alla composizione originaria della facciata.

- Nei corpi di fabbrica comprendenti edifici a schiera e nel caso di accorpamento di più unità edilizie contigue, non è ammessa l'unificazione delle facciate in un'unica composizione, ma dovrà essere sempre salvaguardata e rispettata la scansione a schiera degli edifici e delle facciate prospicienti gli spazi aperti a comune, le strade e le piazze pubbliche.

- Sui fronti prospicienti le strade pubbliche, non sono ammessi nuovi corpi di fabbrica aggettanti oltre il filo della facciata, compreso terrazzi, balconi, tettoie salvo il caso di ripristino delle condizioni storico originarie dell'edificio.

- I portali in pietra devono essere conservati e ripristinati con le stesse dimensioni e materiali lasciandone inalterata la funzionalità. Non sono ammesse traslazioni, sostituzioni, smontaggio e ricollazione altrove. Sono altresì ammessi tutti quegli interventi tesi al recupero, secondo le tecniche del restauro filologico.

- **Intonaci, tinteggiature ed elementi di finitura delle facciate**

Gli intonaci esterni ed interni di fattura e realizzazione storica o di interesse architettonico o tipologico, dovranno essere conservati e restaurati con tecniche idonee al loro mantenimento, tutela e conservazione.

- Negli interventi di manutenzione e ripristino di intonaci esistenti, la ripresa degli stessi deve essere realizzata con materiali analoghi a quelli preesistenti, risultando comunque obbligatorio il ripristino della facciata con la totale tinteggiatura di essa.

- Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche (stemmi, cornici, bugnati, ecc.), mensole, capitelli, ed altri elementi sporgenti, in pietra, marmo, stucco, cotto, ed anche a cemento, si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare particolare cura nei contatti con gli elementi decorativi che devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

- Per gli interventi sulle facciate è sempre prevista l'eliminazione dei rivestimenti non originali che coprono il sottostante paramento murario. Davanzali, bancali, e spalle di finestre e porte realizzate in cemento e/o pietra, non congrui rispetto alle originarie configurazioni delle facciate, devono essere rimossi.

- Per gli interventi su murature in pietra a faccia vista si deve sempre provvedere a

ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e nel rifacimento dell'intonaco si dovrà osservare specifica cura nella sigillatura delle pietre e degli elementi decorativi eventualmente presenti, con particolare attenzione per cantonali in pietra. La sigillatura dei giunti deve essere realizzata con intonaco grezzo "tirato a rasopietra", coprendo i ciottoli di pezzatura minuta e lasciando in vista le pietre di maggiori dimensioni o squadrate. Gli elementi portanti e le strutture delle aperture devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco. E' escluso l'impiego di malte cementizie e deve essere preferibilmente impiegato un legante di origine naturale con impasti di terre, pietrischi e polveri locali.

- Non è consentita l'installazione di tettoie e tettucci sporgenti sovrastanti gli ingressi e le finestre. Nel caso di rifacimento di facciate in cui siano presenti elementi di questo tipo essi devono essere rimossi.

- Gli intonaci oggetto di rifacimento dovranno essere sostituiti con altri simili, sia nella composizione delle materie prime d'impasto, che nel modo di stesura sulla superficie della parete e nella coloritura, dopo avere fotografato e rilevato il colore originario o gli eventuali ritrovamenti di colorazioni precedenti.

- Le tinteggiature dovranno essere eseguite in riferimento ai colori tradizionali dell'abitato. Nella tinteggiatura dei prospetti si dovrà ricostituire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture a fresco, con intonaci colorati in pasta, oppure a "cocciopesto", comunque in relazione alle tracce di colorazione reperibile sulle facciate e ai caratteri dell'edificio da restaurare.

- Per gli intonaci comuni la coloritura deve avvenire con tinteggiatura a calce o con opportuno fissaggio, usando terre naturali al fine di ottenere le diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche del luogo.

• **Infissi interni ed esterni**

Si definiscono infissi, sia esterni che interni, quei meccanismi tecnici di chiusura delle aperture murarie destinati a svolgere funzioni inerenti al passaggio di aria e luce e lo scambio di comunicazione tra spazi interni e/o esterni al sistema edilizio. Gli infissi dovranno essere preferibilmente restaurati e ripristinati; qualora si debba procedere necessariamente alla loro sostituzione essi dovranno essere eseguiti nelle forme analoghe alle originali o comunque nei tipi tradizionali, in legno naturale o ferro e tinteggiati nei colori tradizionali.

- Le porte e finestre in legno ed in ferro esistenti e di pregevole fatture e comunque quelle originarie devono essere, ove possibile, riutilizzate, recuperate e restaurate. Nella realizzazione di nuove porte esterne di accesso ad abitazioni e vani scale sono prescritti portoncini in legno ad una o due ante a doghe con forme e colori tradizionali del luogo o comunque riferibili e congruenti con la composizione della facciata.

- Tutti gli infissi esterni, di qualsiasi forma e tipologia devono essere realizzati in legno o in acciaio con specchi in vetro. Non è ammessa la posa in opera di serrande, avvolgibili, saracinesche, serramenti in alluminio, leghe leggere, e materiali plastici.

- Nel caso di richiesta di interventi comportanti la sostituzione degli infissi antichi ed

originari, è comunque obbligatoria la documentazione fotografica, attestante l'effettivo degrado degli stessi.

- In occasione di interventi edilizi sugli immobili gli infissi che arrecano degrado formale all'edificio perché di fattura e materiale recenti dovranno essere sostituiti.

- Nel caso di sostituzione di ringhiere esterne ed inferriate se ne devono reintrodurre con disegno originale, mentre nel caso della nuova realizzazione se ne devono produrre con disegno semplice non aggettante.

- Le recinzioni in ferro, i cancelli e cancellate di pregevole fattura, originarie e di interesse storico-architettonico dovranno essere conservate, evitando in ogni caso la sostituzione con elementi in alluminio, zincati, in plastica, in cotto, pietra o cemento. In caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali, la composizione e la tipologia originaria. Eventuali cippi, capitelli, vasi, stemmi, iscrizioni, statue ed altri elementi decorativi presenti nelle recinzioni non possono essere rimossi e devono quindi essere recuperati e restaurati.

• **Partizioni orizzontali, coperture e gronde**

Si definiscono partizioni orizzontali dell'edificio le strutture portanti e di copertura degli ambienti delimitanti gli spazi interni dell'edificio. Per coperture si intende l'insieme di tutte le opere e componenti edilizie che hanno come funzione principale quella di separare lo spazio interno all'organismo edilizio con l'ambiente esterno in direzione verticale.

Gli interventi sulle strutture orizzontali e sulle coperture devono tendere alla conservazione degli elementi strutturali orizzontali ed obliqui che contengono caratteristiche originali (solai, volte, archi, travi e partizioni secondarie) ed eventuali decorazioni plastiche o pittoriche in esse contenute.

- La manutenzione e il restauro dei solai ad orditura lignea è rappresentato dalla sostituzione parziale degli elementi analoghi per materiali e misure e da riprese degli intonaci senza sostituzione degli eventuali incannicciati di sostegno. Se i solai antichi sono coperti da decorazioni pittoriche esse andranno conservate e restaurate.

- Le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche, quando esse presentano cedimenti dovuti a sovrastanti strutture si procederà in primo luogo ad eliminare le cause del cedimento e poi a rimettere in forza le volte che presentino aperture all'intradosso con opportune cementazioni, con iniezioni di resine epossidiche, con cuciture e con grappe metalliche.

- Nei solai in legno in cui, in appoggio all'orditura secondaria, è presente uno scempiato in mattoni o in legno e/o la relativa pavimentazione in cotto o legno è vietata la trasformazione e/o la demolizione delle pavimentazioni che non possono quindi di norma essere rimosse ed andranno quindi conservate. La sostituzione di elementi deteriorati andrà eseguita con materiali uguali in forma e materiale a quelli esistenti. In questo caso non è possibile installare, sopra o in sostituzione dell'originaria pavimentazione, pavimenti con materiali diversi da quelli esistenti.

- In qualsiasi intervento edilizio comportante il rifacimento di solai in legno e cotto, in cui siano presenti pavimenti difforni da quelli originari (ceramica, gres, klinker, marmette, ecc.) quest'ultimi andranno sostituiti con materiali tradizionali in legno e

cotto.

- Il ripristino strutturale di solai, coperture e volte, qualora necessario, deve essere realizzato, previo rilievo della struttura originale nelle misure, materiali e tecniche da sostituire. In questo caso gli elementi di difficile riproducibilità e che richiederebbero sezioni maggiorate, in misura tale da compromettere in maniera inaccettabile l'aspetto complessivo della struttura, possono essere sostituiti con travi lamellari composte o con travi in acciaio entrambe a vista.

- La manutenzione e gli interventi edilizi sulle coperture devono essere realizzati conservando e recuperando gli elementi accessori tradizionali presenti, compresi comignoli, torri, altane, sfiati e abbaini, che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all'impianto originario. Essi dovranno essere conservati nella loro integrità, eventuali parti deteriorate andranno sostituite con materiali e pezzi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.

- E' vietato qualsiasi intervento che modifichi le quote e le pendenze dei tetti esistenti, salvo i casi di ripristino della struttura originaria, realizzato mediante adeguata indagine storico-architettonica. In questo caso i materiali e le tecnologie edilizie inserite nella struttura di copertura con interventi edilizi recenti, andranno rimossi e sostituiti con materiali e tipologie tradizionali.

- I travicelli, le mensole, le cornici costituenti le gronde delle coperture originali devono essere mantenuti e restaurati. Eventuali elementi deteriorati potranno essere sostituiti con altri della stessa forma e materiale. Non è comunque, in nessun caso, consentito la trasformazione e il cambiamento della dimensione di oggetto in gronda.

- Grondaie e pluviali devono essere realizzati in ghisa o rame a sezione circolare. I pluviali devono inoltre, dove possibile, essere mantenuti esterni alla muratura. E' vietato l'uso di materie plastiche.

- Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate, se costituito da tegole ed embrici toscani dovrà essere conservato con il recupero degli elementi sani e la sostituzione degli elementi dello stesso tipo.

- Negli interventi edilizi i volumi tecnici eccedenti l'ultimo piano abitato, andranno di norma evitati, e comunque dovranno essere opportunamente e compositivamente integrati con le coperture esistenti.

• **Elementi a corredo degli edifici e degli spazi aperti**

Si intendono gli elementi di arredo degli edifici che aumentano la funzionalità e la godibilità dei singoli edifici e degli spazi aperti. In particolare per il centro storico di Perpoli si prevede in particolare l'installazione di pergolati, la realizzazione di piscine scoperte a servizio delle singole abitazioni, di tende sui balconi, di insegne e di manufatti in legno per il rimessaggio degli attrezzi di giardinaggio.

I parametri dimensionali e le loro caratteristiche sono i seguenti:

- Pergolati in aderenza al fabbricato principale. Sono ammessi solo nel caso in cui le facciate e i prospetti non presentino elementi e caratteri architettonici di pregio (archi, portali, logge, bugnati, cornici marcapiano, ecc.)

Le dimensioni massime consentite sono:

- larghezza: pari al fronte dell'edificio;

- profondità: 2,5 ml;
- altezza: 2,5 ml.

Per quanto riguarda i materiali da utilizzare sono prescritti i profilati in acciaio brunito e ferro battuto con sezione semplice e limitati elementi decorativi per la realizzazione della struttura, mentre per quanto riguarda la copertura, se si esclude quella vegetale, si prescrive la utilizzazione di cannicci stagionali.

- Pergolati liberi su tutti i lati da realizzare nella resede del fabbricato. Sono ammessi solo nel caso in cui il giardino o il cortile non presenti elementi e caratteri di pregio.

Le dimensioni massime consentite sono:

- larghezza: 2,5 ml;
- profondità: 2,5 ml;
- altezza: 2,5 ml.

Per quanto riguarda i materiali da utilizzare sono prescritti i profilati in acciaio brunito e ferro battuto con sezione semplice e limitati elementi decorativi per la realizzazione della struttura, mentre per quanto riguarda la copertura, se si esclude quella vegetale, si prescrive la utilizzazione di cannicci stagionali.

- Piscine scoperte da realizzare nella resede del fabbricato.

Le dimensioni massime consentite sono:

- larghezza: 4,00 ml;
- lunghezza: 10,00 ml;
- profondità: 2,5 ml.

La realizzazione di tali interventi non può comportare modificazioni significative all'andamento dei pendii; tra le quote del terreno allo stato originario dei luoghi e il piano di calpestio ad opera finita è ammesso uno scostamento massimo complessivo di 1,00 ml. la sistemazione del versante può avvenire con la realizzazione di muretti di contenimento in muratura tradizionale di pietra a vista. L'inserimento nell'ambiente deve rispettare gli allineamenti esistenti o la trama del tessuto agrario ed essere eventualmente mitigato da alberature tipiche del luogo.

Le piscine devono avere forma rettangolare, la pavimentazione lungo il bordo può avere una larghezza massima di 0,80 ml e deve essere realizzata in pietra locale; eventuali opere accessorie devono essere in pietra locale. I volumi tecnici sono consentiti solo se interrati. Il rivestimento interno alla vasca deve essere di colore grigio pietra locale.

E' vietata la realizzazione e/o posa in opera di piscine fuori terra, la copertura tali opere e la realizzazione di volumetrie di servizio.

Installazione di cartelli, insegne e segnaletica pubblicitaria

La realizzazione di tali interventi è ammessa esclusivamente per le insegne dei negozi e locali presenti in Perpoli, questi devono essere costituiti da elementi in ferro che riprendano le forme tradizionali con dimensioni massime di:

- a banderuola di 0,60 x 0,60 ml con un braccio di 0,90 ml, in modo che l'insegna sia staccata dalla struttura muraria di 0,30 ml;

- posizionati sulla facciata, della stessa dimensione dell'apertura di ingresso in sommità di questa, con un'altezza di 0,35 ml. E' altresì consentita, nel caso di edifici con paramenti esterni intonacati, la realizzazione di insegne dipinte, nella posizione e nelle dimensioni della precedente.

tende sui balconi

Sono ammesse solo nel caso in cui le aperture non presentino elementi e caratteri architettonici di pregio (archi, portali, bugnati, ecc.). devono essere realizzate con supporti esclusivamente in ferro battuto con sezione semplice costituiti da struttura di collegamento ringhiera parete ad L o semi arco, eventuale elemento di collegamento orizzontale. Le tende devono essere esclusivamente ad anelli con bastone in aderenza al muro e il tessuto di colore delle diverse tonalità del begie – marrone e del verde.

Manufatti in legno

- Sono ammessi solo negli spazi di pertinenza degli edifici, nel caso in cui il giardino o il cortile non presenti elementi e caratteri di pregio e l'edificio abbia una superficie utile inferiore a 80 mq.

Le dimensioni massime consentite sono:

- larghezza: 1,00 ml;
- profondità: 1,50 ml;
- altezza al colmo: 2,4 ml.

Questi manufatti devono essere posizionati ad una distanza da via San Michele e via Sant'Antonio superiore o uguale a 6,00 ml, non devono essere pavimentati.

ARTICOLO 17 PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le "prescrizioni esecutive di dettaglio" sono riferite agli edifici e agli spazi aperti individuati con la schedatura. Esse disciplinano gli interventi di dettaglio necessari per la conservazione e salvaguardia dei valori storico-culturali e ambientali o per la riduzione dei fenomeni di degrado.

L'applicazione delle prescrizioni esecutive di dettaglio di seguito riportate riguarda gli interventi edilizi ad esclusione di quelli che rientrano nelle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione:

- rimozione delle tettoie con struttura in legno o profilato metallico e copertura in ondulato plastico, fibro – cemento e lamiera;
- sono vietate tettoie e box in ondulato plastico e metallico.
- rimozione delle chiusure esterne in alluminio;
- rimozione e divieto di tamponamento di logge, balconi e sottoscala in

- alluminio, plastica e legno;
- nei casi in cui si prevede la demolizione e ricostruzione, è previsto l'utilizzazione di materiali e tipologie coerenti con i tipi edilizi storici;
 - mantenimento del giardino e degli spazi aperti;
 - rimozione delle tettoie di ingresso in travi di legno e coppi e tegole;
 - rimozione dell'intonaco granuloso e utilizzazione di quello tradizionale liscio;
 - conservazione delle componenti tecnologiche tradizionali (muratura, intonaco, aperture, gronda) degli edifici esistenti

In particolare per ogni singolo edificio schedato si hanno le seguenti prescrizioni esecutive a cui sono subordinati gli interventi edilizi:

n° scheda	Prescrizioni
1	Rimozione dell'intonaco granuloso e rifacimento di intonaco civile ordinario. Divieto dell'accorpamento dei volumi secondari all'edificio principale. Adeguamento del profilo della copertura della veranda e realizzazione dei tamponamenti e delle aperture che riprendano le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio principale. L'ampliamento dovrà interessare questa porzione del complesso al fine della realizzazione di una ricomposizione delle volumetrie esistenti. Non realizzabile la piscina.
2	Nessuna prescrizione
3	Rimozione dell'intonaco granuloso e rifacimento di intonaco civile ordinario. Adeguamento della veranda al profilo della copertura originaria e tamponamento e realizzazione delle aperture che riprendano le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del sistema insediativo limitrofo, con infissi di tipo tradizionale per la riqualificazione dei prospetti. Non realizzabile la piscina
4	Allineamento delle finestre, eliminazione degli infissi in metallo e dei sistemi di oscuramento esterno come persiane di metallo e avvolgibili. Non realizzabile la piscina
5	Eliminazione della pensilina sulla porta di ingresso, delle controfinestre in alluminio anodizzato, della pensilina in ondulato plastico sul retro, della canna fumaria in fibro - cemento, l'ampliamento dovrà interessare questa porzione del complesso al fine della realizzazione di una ricomposizione delle volumetrie esistenti. Non realizzabile la piscina
6	Non realizzabile la piscina
7	Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica si prescrive la riqualificazione dei prospetti secondo un progetto organico che individui allineamenti e un corretto dimensionamento delle aperture stesse. Gli interventi devono portare alla definizione di un complesso edilizio organico costituito da volumi e con caratteristiche delle facciate che riprendano gli elementi tipologici, architettonici, formali del sistema insediativo limitrofo. Non realizzabile la piscina

8	<p>Gli ampliamenti si devono collocare sul retro in corrispondenza dell'attuale tettoia con pilastro in laterizio. In caso di interventi di ristrutturazione gli interventi devono portare alla definizione di un complesso edilizio organico costituito da prospetti con caratteristiche delle facciate che riprendano gli elementi tipologici, architettonici, formali del sistema insediativo limitrofo.</p> <p>Non realizzabile la piscina</p>
9	<p>Eliminazione della pensilina sulla porta di ingresso.</p> <p>Non realizzabile la piscina</p>
10	<p>Adeguamento della veranda al profilo della copertura originaria. Tamponamento e schermatura delle aperture al piano terra sul fronte retro con infisso in vetro, privo di telaio e strutture di sostegno non visibili dall'esterno, con apertura a tutta altezza. Al piano superiore si prevede l'inserimento di un schermatura in vetro del tutto analoga a quella descritta per le aperture del piano terra.</p> <p>Divieto di ampliamento verso valle.</p> <p>Non realizzabile la piscina</p>
11	<p>Adeguamento della veranda al profilo della copertura originaria e tamponamento con infissi di tipo tradizionali che riqualfichino i prospetti.</p> <p>Divieto di ampliamento verso valle.</p> <p>Non realizzabile la piscina</p>
12	Non realizzabile la piscina
13	<p>Adeguamento della veranda al profilo della copertura originaria e tamponamento con infissi di tipo tradizionali che riqualfichino i prospetti. Gli ampliamenti si devono collocare sul retro in corrispondenza dell'attuale spazio coperto con pilastro in laterizio, senza aumento della superficie coperta. Non realizzabile la piscina</p>
14	<p>Gli ampliamenti si devono collocare esclusivamente sul lato dell'edificio in corrispondenza dell'area di pertinenza lungo via San Michele. Non realizzabile la piscina</p>
15	Nessuna prescrizione
16	Nessuna prescrizione
17	Eliminazione degli antoni in legno. Non realizzabile la piscina
18	<p>Nel caso di attuazione del progetto di riqualificazione le autorimesse dovranno essere ribassate rispetto al piano di campagna per mitigare l'impatto del volume.</p> <p>Non realizzabile la piscina</p>
19	Edificio soggetto alla disciplina della LN 1089/39
20	Mantenimento della destinazione d'uso attuale e delle caratteristiche tipologiche.
21	Mantenimento della destinazione d'uso attuale e delle caratteristiche tipologiche, sostituzione dell'elemento di chiusura con portone in legno

ARTICOLO 18
INDAGINI GEOLOGICHE

Per le valutazioni relative alla fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica dell'intervento di Piano di Recupero si rimanda alla specifica indagine redatta dal dott.geologo Leonardo Moni.

ARTICOLO 19
NORME FINALI E TRANSITORIE

Dalla data di adozione del Piano di Recupero, non sono ammessi interventi edilizi in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

Le presenti norme devono intendersi applicabili anche in deroga ai parametri di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444, ai sensi dell'articolo 5, capoverso 2 e articolo 6 dello stesso decreto.