



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO in variante al piano strutturale

Appendice 3

Schede e prescrizioni relative agli immobili di interesse storico nel territorio rurale

adottate con delibera di consiglio comunale n. ____ del _____

Le presenti norme sono costituite da n. ____ pagine
da me controfirmate

Aprile 2009

Parte I. Disposizioni generali per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto

Titolo I. Definizioni e procedure per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto

Articolo 1.

Definizioni e norme generali per gli immobili di interesse storico

1. Sono definiti immobili di interesse storico le singole unità insediative, le singole unità edilizie e le singole unità di spazio scoperto autonome, quali parchi e giardini, nonché i singoli manufatti edilizi, ricadenti in ogni parte del territorio rurale e aperto del Comune di Gavorrano, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale, e indicati nelle tavole P1 e dalle Schede che compongono la presente Appendice 3 delle norme del regolamento urbanistico.
2. All'interno delle aree di pertinenza morfologica indicate nelle Schede che compongono la presente Appendice non è consentita la nuova edificazione.
3. Sono fatti salvi gli interventi per la realizzazione degli alberghi rurali indicati nella tavola P1 per la cui disciplina si rimanda alla specifica scheda dell'Appendice 1.
4. Fatte salve le "prescrizioni particolari" contenute nelle schede che compongono la presente Appendice e i limiti e i divieti del presente regolamento urbanistico, sugli immobili di interesse storico nel territorio aperto, le categorie di intervento edilizio e urbanistico sono quelle definite dall'articolo 3, commi da 2 a 9, dell'Appendice 2 (Schede e prescrizioni relative agli immobili ricadenti all'interno dei tessuti storici e agli immobili di interesse storico in ambiente urbano).

Articolo 2.

Documentazione a corredo dei progetti soggetti a permesso di costruire e alla denuncia di inizio dell'attività e procedure

1. Per gli immobili di interesse storico di cui all'articolo 1 della presente Appendice, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale, i progetti a corredo del permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività devono contenere i seguenti elaborati:
 - a) documentazione fotografica di dettaglio;
 - b) tavole grafiche di rilievo in scala 1: 50 con indicazione dei materiali, degli elementi strutturali, architettonici, decorativi e tecnologici;
 - c) tavole grafiche di progetto, comprensivi dello stato sovrapposto (con evidenziate le opere di demolizione e di costruzione) in scala 1: 50 con l'indicazione dei materiali, degli elementi strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione

- d) relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti, compreso le forme, le dimensioni, i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto;
 - e) nel caso di interventi sulle facciate degli edifici è obbligatorio presentare anche una campionatura del colore desunto dall'abaco dei colori e dei materiali posto in calce al presente allegato.
2. I progetti degli interventi sugli immobili devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti e la conservazione dei suddetti elementi. Gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili e gli interventi di manutenzione straordinaria, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Fatte salve le procedure per gli immobili assoggettati alla disciplina di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, tutti gli interventi che recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili di cui all'Articolo 1 della presente Appendice sono sottoposti alla preventiva acquisizione del parere della Commissione comunale del paesaggio, di cui all'articolo 89 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1. L'ufficio tecnico, in presenza di particolari elementi di arredo e di rifinitura interni, può, di propria iniziativa, sottoporre il progetto al preventivo parere della Commissione comunale del paesaggio.

Titolo II. Norme generali per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto

Articolo 3.

Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi

- 1. Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sugli immobili di interesse storico le cui caratteristiche originarie sono compromesse, così come risulta dalle Schede che compongono la presente Appendice 3, si applicano le disposizioni contenute all'articolo 34 delle norme del regolamento urbanistico.
- 2. Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sugli immobili di interesse storico le cui caratteristiche originarie sono ancora integre, così come risulta dalle Schede che compongono la presente Appendice 3, si applicano le disposizioni contenute nei successivi articoli del presente Titolo.

Articolo 4.

Coperture

- 1. Nel rifacimento del manto di copertura dovranno essere impiegate esclusivamente tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi disposti alla toscana (filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi) o con uso esclusivo di coppi (filari di coppi concavi e convessi). E' da escludere, salvo per edifici con tipologia industriale del passato, l'utilizzo di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole in laterizio del tipo piane, marsigliesi e portoghesi. E' obbligato-

rio, per quanto possibile, riutilizzare gli elementi del manto di copertura preesistente, inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello non più recuperabile.

2. Nel restauro e nella costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Tali strutture dovranno essere quindi realizzate, a seconda del paramento murario esterno, in mattoni di recupero a faccia vista, in pietra o in laterizio intonacato. Anche i torrini esalatori dovranno essere realizzati con le stesse forme e materiali dei comignoli.

3. Nel caso di nuova realizzazione di canne fumarie è vietato posizionarle aggettanti da superfici esterne visibili e devono essere poste ad una distanza dalla gronda non inferiore all'altezza emergente dal manto di copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità, si possono realizzare canne fumarie esterne esclusivamente rivestite con i medesimi materiali del paramento murario esterno del fabbricato; sono possibili soluzioni che prevedano l'utilizzo di materiali non tradizionali quali il rame e l'acciaio purché inserite in un progetto generale del prospetto che dimostri un adeguato inserimento del manufatto nel contesto architettonico.

4. Le antenne televisive e le antenne paraboliche, una per ciascun immobile, devono essere poste in opera esclusivamente sulla copertura e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore dall'altezza emergente dal tetto. In caso di manutenzione straordinaria della copertura è obbligatoria la centralizzazione dell'impianto.

5. Gli aggetti di gronda realizzati con tipologie e materiali tradizionali devono essere restaurati o ricostruiti simili a quelli preesistenti. Se ciò non fosse possibile o nel caso di distruzione di quanto preesistente, tutti i nuovi aggetti di gronda devono essere realizzati con dimensioni, forme, materiali e tecniche costruttive tradizionali. In particolare è vietato l'uso di travetti in cemento (anche se tinteggiati), di tavelloni o solettine in cemento armato (anche se intonacate). Eventuali cornici modanate di sottogronda devono essere conservate e restaurate nelle forme e con le coloriture originarie.

6. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame ed avere uno sviluppo circolare.

Articolo 5. *Facciate*

1. Nel rifacimento delle facciate degli immobili con prospetto a intonaco si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici che hanno conservato gli intonaci originari devono mantenere tale tipo di finitura. Non è quindi di norma consentito ridurre a faccia vista gli edifici attualmente intonacati;
- non è consentito evidenziare in facciata elementi strutturali quali archi di scarico, travi in legno, pietre, ecc.;
- i nuovi intonaci devono essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali. Si prescrive nella realizzazione dell'intonaco una malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia; è escluso l'uso di malta cementizia, di malta di calce idraulica artificiale e di rivestimenti plastici;
- l'intonaco dovrà essere realizzato su tutti i prospetti dell'edificio, sulle canne fumarie e sui volumi oltre gronda. In assenza di bugnato o di particolari e tradizionali finiture al piano terra, l'intonaco deve essere realizzato fino alla quota del piano stradale. Nel caso di

presenza di particolari lavorazioni plastiche ad intonaco quali cornici sottogronda, cornici marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., ove possibile, devono essere reintegrate o realizzate ex-novo con forme identiche a quelle originarie;

- tutti i prospetti degli edifici intonacati devono essere tinteggiati. Detta tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche e materiali tradizionali; in particolare è consigliata la tecnica a calce: è escluso l'impiego di pitture lavabili e di tecniche da stendere a spatola (tipo graffiati);
- nel caso di edifici che conservano parti dell'intonaco originario, il colore da utilizzare è dedotto dalle tracce di coloritura rintracciabili nelle zone meglio conservate e protette dagli agenti atmosferici (sottogronda) ed a seguito di analisi stratigrafica, eseguita anche con metodi empirici (raschiatura con trincetto dei diversi livelli di tinteggiatura), che rintracci le diverse coloriture stese nel tempo sulla facciata;
- nel caso di preesistenti decorazioni cromatiche che evidenzino elementi architettonici (cornici marcapiano, riquadrature di aperture, lesene, ecc.) o di vere e proprie decorazioni pittoriche (cornici con ombreggiature, finti bugnati, finte finestre, ecc.) anche su singoli elementi residui, il progetto di nuova coloritura deve prevedere una loro integrazione in forme e dimensioni estesa all'intero modulo costitutivo l'apparato decorativo del prospetto.

2. Nel rifacimento delle facciate degli immobili con prospetto a faccia vista si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici che presentavano in origine prospetti a faccia vista o comunque ormai storicizzati con quest'immagine, devono mantenere tale caratterizzazione del paramento murario. E' consentita la pulitura mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di sabbiatura. Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati devono essere eseguiti con il metodo del cuci-scuci, usando materiali per tipo e colore simili a quelli originali; la malta da utilizzare per le connettiture deve essere analoga per composizione e colore a quella originaria ed i giunti lavorati come quelli preesistenti;
- gli elementi lapidei architettonici devono essere consolidati o tassellati o sostituiti per parti;
- l'intervento di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione di eventuali recenti balze in pietra o altri materiali non pertinenti con l'impianto originale, che nel caso di facciate intonacate possono essere sostituite con balze colorate;
- non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo (pietra non locale, elementi in laterizio con cornici e modanature, ecc.); è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti le facciate.

Articolo 6. *Serramenti*

1. Per i serramenti esterni (serramenti esterni di oscuramento), in caso di rifacimento di strutture preesistenti, è consentito solo l'uso di persiane in legno tradizionali verniciate. E' escluso l'utilizzo di persiane avvolgibili e di veneziane poste all'esterno;

2. I serramenti esterni devono essere dipinti con colorazione opaca, dedotta dagli infissi originali. In caso di intervento sull'intera facciata deve essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi tradizionali;

3. Nel caso di serramenti esterni esistenti, per i quali non sia rintracciabile la colorazione originaria o nel caso di nuova realizzazione, la colorazione deve essere individuata fra le seguenti colorazioni tradizionali: verde, marrone, grigio e deve armonizzarsi con la tinteggiatura del prospetto;
4. Non è consentita la messa in opera di doppie finestre in metallo.
5. Nel caso di porte e portoni in legno che presentino forme e disegni di interesse storico o anche semplicemente tradizionale e che sia possibile restaurare, si deve procedere con tale metodologia. Qualora l'infisso, con le caratteristiche di cui sopra, sia irrimediabilmente degradato deve essere sostituito con uno simile all'originario. Negli altri casi, porte e portoni con forme di scarso valore o in materiali incongrui, di norma, i nuovi infissi devono essere realizzati in legno e con disegno tradizionale; qualora non sia possibile, la tinteggiatura si deve armonizzare con la coloritura della facciata e può essere anche diversa da quello degli altri infissi presenti ai piani superiori.

Articolo 7.

Altri elementi di finitura delle facciate

1. Sono tutelati tutti gli elementi originari in ferro di finitura della facciata che contribuiscono alla definizione complessiva del prospetto; non è pertanto consentito rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci, anelli, uncini a collo d'oca, che presentino forme, caratteri o tipologie di lavorazione di interesse storico o costituiscano semplicemente testimonianze di cultura materiale locale; per tali elementi è consentita la manutenzione e, in caso di degrado che non ne permetta il recupero, la sostituzione con copie di uguale forma e disegno.

Parte II. Disposizioni particolari gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto

Titolo III. Classificazione degli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto

Articolo 8.

Classificazione degli immobili

1. Le unità edilizie poste all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice sono classificate in base alle loro caratteristiche strutturali storico-culturali, al grado di significatività e di permanenza delle stesse, al livello di appartenenza alle tipologie tipiche del territorio, al sistema costruttivo e ai materiali impiegati, e al contorno paesaggistico e ambientale di riferimento. Le unità edilizie, in base ai caratteri di cui al presente comma, appartengono a una delle due seguenti categorie, così come indicate nelle Schede:

a) immobili di interesse storico con caratteristiche originarie ancora integre;

b) immobili di interesse storico con caratteristiche originarie non integre.

2. Gli elementi di pregio, eventualmente indicati nelle Schede contenute nella presente Appendice, possono essere integrati, in occasione della presentazione dei progetti a corredo del permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività, in base alla documentazione tecnica prevista dal precedente Articolo 2.

3. Le progettazioni degli interventi edilizi di qualsiasi natura devono prevedere prioritariamente l'eliminazione delle forme di degrado e la rimozione degli elementi di disturbo, posti negli spazi scoperti di pertinenza e sugli edifici.

4. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 5, sulle unità edilizie eventualmente non oggetto di classificazione e poste all'interno delle pertinenza degli immobili di cui alla presente Appendice valgono le seguenti disposizioni:

- per i manufatti realizzati in lamiera, o con caratteristiche incongrue rispetto al tessuto storico, è prescritta la demolizione o, in alternativa, la demolizione e ricostruzione, al di fuori delle pertinenze. Detti interventi, se ammessi dal Titolo I delle norme del regolamento urbanistico, non devono comportare mutamento delle funzioni in atto, né aumento delle unità immobiliari e devono essere attuati secondo le tecnologie e l'impiego dei materiali di cui allo stesso Titolo I;
- per i manufatti realizzati in muratura, sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento delle funzioni in atto, senza aumento delle unità immobiliari e secondo le tecnologie e l'impiego dei materiali di cui al Titolo II della presente Appendice.

5. Per gli immobili di interesse storico ricadenti all'interno del sistema del parco minerario naturalistico si applicano le disposizioni contenute al Titolo III delle norme del regolamento urbanistico.

6. I caselli ferroviari, che non appartengono alle Schede di cui alla presente Appendice, sono equiparati a immobili di interesse storico con caratteristiche originarie ancora integre.

Articolo 9.

Immobili di interesse storico con caratteristiche originarie ancora integre

1. Sugli immobili di interesse storico con caratteristiche originarie ancora integre, fatte salve in quanto prevalenti le disposizioni eventualmente contenute nelle Schede che compongono il presente allegato e sempreché ammissibili dal Capo V, del Titolo I, delle norme del regolamento urbanistico, sono vietati i seguenti interventi:

- ampliamento;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia che comporti la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- la realizzazione di portici e loggiati.

2. Sugli immobili di interesse storico con caratteristiche originarie ancora integre, fatte salve le disposizioni eventualmente contenute nelle Schede che compongono il presente allegato e sempreché ammissibili dal Capo V, del Titolo I, dalle norme del regolamento urbanistico, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia che non comporti la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, ad eccezione di quanto previsto all'articolo 79, comma 2, lettera d, punto 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

3. Sugli spazi scoperti sono vietate opere che costituiscano riproposizioni di sistemazione esterne di tipo insediativo, quali:

- recinzioni per frazionare ulteriormente la pertinenza;
- utilizzo di specie arboree e arbustive estranee alla tipicità del subsistema di appartenenza;
- realizzazione di marciapiedi intorno agli edifici, se non quelli strettamente necessari all'ingresso degli immobili;
- realizzazione di pavimentazioni esterne in cotto, sono invece ammesse quelle in pietra locale o in breccia;
- l'installazione di impianti tecnologici a vista, quali autoclavi, pompe, cisterne, condizionatori, antenne, ecc.

Articolo 10.

Immobili di interesse storico con caratteristiche originarie non integre

4. Sugli immobili di interesse storico con caratteristiche originarie compromesse, fatte salve in quanto prevalenti le disposizioni eventualmente contenute nelle Schede che compongono il pre-

sente allegato e sempreché ammissibili dalle norme del regolamento urbanistico, sono possibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto all'articolo 79, comma 2 lettera d, punto 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- sostituzione edilizia;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

5. Sugli immobili di interesse storico con caratteristiche originarie compromesse, fatte salve le disposizioni eventualmente contenute nelle Schede che compongono la presente Appendice e sempreché ammissibili dalle norme del regolamento urbanistico, sono vietati i seguenti interventi:

- ampliamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- la realizzazione di portici e loggiati.

6. Sugli spazi scoperti sono vietate opere che costituiscano riproposizioni di sistemazione esterne di tipo insediativo, quali:

- recinzioni per frazionare ulteriormente la pertinenza;
- utilizzo di specie arboree e arbustive estranee alla tipicità del subsistema di appartenenza;
- realizzazione di marciapiedi intorno agli edifici, se non quelli strettamente necessari all'ingresso degli immobili;
- realizzazione di pavimentazioni esterne in cotto, sono invece ammesse quelle in pietra locale o in breccia;
- l'installazione di impianti tecnologici a vista, quali autoclavi, pompe, cisterne, condizionatori, antenne, ecc.

Articolo 11.

Utilizzazioni compatibili per gli immobili di interesse storico

1. Fermo restando le esclusioni e le limitazioni disposte, per i singoli subsistemi, dall'articolo 5 delle norme del regolamento urbanistico e quelle disposte dal Titolo I delle medesime norme, e fatte salve le disposizioni eventualmente contenute nelle Schede che compongono la presente Appendice, degli immobili di interesse storico esistenti nel territorio rurale e aperto del Comune di Gavorrano, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni, comunque connesse alla ruralità dei luoghi:

- zootecnia;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni ordinarie la cui superficie utile è non inferiore a 60 metri quadrati;
- abitazioni rurali;
- manifatture, della superficie lorda di pavimento massima di 200 metri quadrati, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;

- commercio al dettaglio limitato a: esercizi di vicinato della superficie lorda di pavimento massima di 150 metri quadrati; pubblici esercizi della superficie lorda di pavimento massima di 200 metri quadrati;
 - attività ricettive limitate a: case per ferie; rifugi escursionistici; affittacamere;
 - erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
 - strutture per l'istruzione; strutture culturali; strutture associative;
 - strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
 - attrezzature cimiteriali; attrezzature tecnologiche.
2. Sono comunque escluse le attività espositive, di deposito di materiali edili, di trattamento inerti e rifiuti, le carrozzerie, e qualsiasi altra attività incongrua con il contesto rurale.

Articolo 12.

Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico-sanitarie

1. Sono ammesse deroghe ai limiti imposti dalle vigenti norme igienico sanitarie. Tali deroghe sono finalizzate al mantenimento, all'incremento e al recupero delle funzioni residenziali, e comunque a tutela delle caratteristiche tipologico-formali dell'edificato esistente e si applicano secondo i seguenti parametri:
- a) il rapporto tra superficie dei vani e superficie aeroilluminante non può essere inferiore ad 1/14;
 - b) le altezze minime interne dei vani abitabili devono essere superiori a 250 centimetri e 210 centimetri per i corridoi, i disimpegno, i ripostigli e i servizi igienici. Per i locali sottotetto tali altezze devono intendersi come media.
2. Le deroghe alle norme igienico-sanitarie per le attività commerciali, artigianali, direzionali e turistico-ricettive, laddove consentite dal presente regolamento urbanistico, sono quelle previste dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.”

INDICE

Parte I. Disposizioni generali per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto **2**

Titolo I. Definizioni e procedure per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto **2**

- Articolo 1. Definizioni e norme generali per gli immobili di interesse storico 2
Articolo 2. Documentazione a corredo dei progetti soggetti a permesso di costruire e alla denuncia di inizio dell'attività e procedure 2

Titolo II. Norme generali per gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto **3**

- Articolo 3. Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi 3
Articolo 4. Coperture 3
Articolo 5. Facciate 4
Articolo 6. Serramenti 5
Articolo 7. Altri elementi di finitura delle facciate 6

Parte II. Disposizioni particolari gli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto **7**

Titolo III. Classificazione degli immobili di interesse storico nel territorio rurale e aperto **7**

- Articolo 8. Classificazione degli immobili 7
Articolo 9. Immobili di interesse storico con caratteristiche originarie ancora integre 8
Articolo 10. Immobili di interesse storico con caratteristiche originarie non integre 8
Articolo 11. Utilizzazioni compatibili per gli immobili di interesse storico 9
Articolo 12. Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico-sanitarie 10