



# COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

## REGOLAMENTO URBANISTICO in variante al piano strutturale

### Appendice 2

Schede e prescrizioni relative agli immobili ricadenti  
all'interno dei tessuti storici e agli immobili di interesse  
storico in ambiente urbano

16 maggio 2008



# Parte I. Disposizioni comuni

## Titolo I. Campo di applicazione, definizioni e procedure

### Articolo 1.

#### *Campo di applicazione*

1. Le disposizioni contenute nella presente Appendice 2 delle Norme del regolamento urbanistico si applicano ai tessuti storici di impianto originario (A1) e delle addizioni successive (A2) e agli immobili di interesse storico in ambiente urbano, così come individuati dal regolamento urbanistico alle Tavole *P2 Assetto del territorio-Sistema insediativo e S1 Classificazione storica degli edifici*.
2. Le disposizioni contenute nella presente Appendice e nell'articolo 45 delle Norme del regolamento urbanistico, ove si possano intendere in contrasto con le direttive contenute nell'Appendice 1 *Ambiti a progettazione unitaria* e negli articoli 72, 73, 74 e 75 delle suddette Norme, prevalgono in ogni caso su queste ultime.

### Articolo 2.

#### *Procedure e modalità per l'ottenimento degli atti abilitativi*

1. 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.

### Articolo 3.

#### *Categorie di intervento*

1. Fatte salve le "prescrizioni particolari" contenute nelle schede delle unità edilizie che compongono la presente Appendice, all'interno dei tessuti storici di impianto originario (A1) e delle addizioni successive (A2) e sugli immobili di interesse storico in ambiente urbano le categorie di intervento edilizio e urbanistico sono definite secondo quanto contenuto ai successivi commi.
2. La *manutenzione ordinaria* consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché in quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:
  - a) la pulitura esterna e la ripresa di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;

- b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- c) la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- d) la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni;
- e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni;
- f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici;

Nelle unità edilizie aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicitate mediante impianti tecnologici, è compresa nell'ordinaria manutenzione qualsiasi opera volta alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione di tali impianti, purché tali opere, in rapporto alle dimensioni delle unità edilizie, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

3. La *manutenzione straordinaria* consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso degli immobili. Esse inoltre comprendono:

- a) opere interne agli edifici che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e senza modifica della struttura portante verticale;
- b) la demolizione e conseguente ricostruzione dei solai mantenendo la stessa quota di imposta e senza modifica dei volumi e delle superfici;
- c) l'adeguamento delle murature e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- d) la realizzazione di volumi tecnici all'interno della volumetria degli immobili;
- e) il rifacimento totale degli intonaci esterni con modificazione totale di materiali e colori;
- f) il rifacimento totale delle tinteggiature esterne con diversa coloritura;
- g) il rifacimento totale o parziale delle coperture, ferma restando la quota di gronda;
- h) le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- i) la realizzazione di scannafossi ispezionabili la cui larghezza massima non può superare i 100 centimetri;

j) l'apertura o la modifica di passi carrabili con esecuzione di opere edilizie, previo parere degli uffici comunali competenti;

k) la realizzazione di muri di sostegno delle terre;

4. Il *restauro e il risanamento conservativo* consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

5. La *ristrutturazione edilizia* consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono distinti in:

a) *ristrutturazione edilizia di tipo A*, ossia interventi di modifica della distribuzione interna che non possono comportare di per sé, incrementi della superficie di pavimento, né del volume, del manufatto edilizio, né modifiche alle facciate né cambiamenti di quota dei solai e che comportano piccole modifiche alle strutture portanti verticali per la realizzazione e/o la chiusura di vani-porta interni e gli interventi di modifica delle facciate solo per poterle riportare alla configurazione originaria, così come risultante dalla documentazione storica (mappe catastali, fotografie, ecc.), o per il recupero delle simmetrie dei prospetti;

b) *ristrutturazione edilizia di tipo B*, ossia gli interventi che prevedono la modifica delle aperture esterne realizzata in modo che le nuove aperture o quelle variate abbiano dimensioni e forme coerenti con quelle esistenti, così da conservare le simmetrie e gli allineamenti. Appartengono, inoltre, alla ristrutturazione edilizia di tipo B le variazioni altimetriche dei solai, senza che queste comportino modifiche disarmoniche rispetto alla trama e alla geometria dei prospetti delle unità edilizie contigue. La ristrutturazione edilizia di tipo B può anche prevedere la modifica e la creazione dei collegamenti verticali a condizione che non siano alterate le caratteristiche tipologiche dell'immobile.

c) *ristrutturazione edilizia di tipo C*, ossia gli interventi che prevedono l'aumento della superficie di pavimento, attraverso l'utilizzazione del sottotetto o il suo rialzamento fino al raggiungimento delle altezze minime interne di cui all'Articolo 5 delle presenti norme e comunque non superiore di 50 centimetri rispetto alla preesistente linea di gronda. Tali interventi sono finalizzati esclusivamente a rendere abitabile il sottotetto, senza che questi comportino l'aumento delle unità abitative e senza che si configurino nuovi organismi edilizi, e comunque accessibili esclusivamente da collegamenti verticali interni alle unità abitative esistenti. Le opere di cui alla presente lettera non possono prevedere volumetrie aggiuntive superiori a 20 metri cubi per ciascuna unità abitativa e devono attuarsi in un'unica soluzione. La ristrutturazione edilizia di tipo C può anche prevedere interventi che si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali analoghi prescritti

dalle presenti norme, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

6. La *sostituzione edilizia* consiste negli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. La ricostruzione può avvenire, sullo stesso sedime, o comunque nella medesima collocazione del manufatto edilizio preesistente, oppure su sedime non coincidente con quello del manufatto edilizio preesistente, e anche in diversa collocazione rispetto a quest'ultimo, purché, all'interno del medesimo lotto. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere attuati secondo le modalità costruttive e l'utilizzo dei materiali prescritti al Titolo II delle presenti norme. Le progettazioni degli interventi di sostituzione edilizia possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico, tali interventi, comunque, non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti storico-paesaggistici .

7. La *demolizione*, ossia gli interventi mediante i quali si prevede l'eliminazione di un manufatto edilizio, o di sue parti.

8. La *ristrutturazione urbanistica* ossia gli interventi 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. Le progettazioni degli interventi di ristrutturazione urbanistica possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico, tali interventi, comunque, non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti storico-paesaggistici.

9. La *nuova costruzione* (o nuova edificazione), ossia la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio su suolo libero.

10. Le prescrizioni particolari, contenute nelle schede delle unità edilizie, possono prevedere ulteriori limitazioni agli interventi anche se ammessi dalla disciplina di ciascuna classe di appartenenza di cui alla Parte III delle presenti norme. Le stesse schede, altresì, possono prevedere ulteriori interventi ammessi rispetto a quelli elencati al presente articolo.

#### Articolo 4.

##### *Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi*

1. I progetti relativi a opere sulle unità edilizie facenti parte dei tessuti storici e sugli immobili di interesse storico in ambiente urbano, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale, devono contenere i seguenti elaborati:

- a) documentazione fotografica di dettaglio anche relativa a eventuali opere interne;
- 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 ele-

menti strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione dell'edificio e dell'eventuale resede di pertinenza;

- 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 da quelli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale;
- f) per gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici in cui siano rappresentati, oltre all'intero fronte dell'immobile oggetto dell'intervento, anche i prospetti dei fabbricati finitimi, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.

2. I progetti di cui al comma 1, inoltre, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

#### Articolo 5.

*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 disimpegni 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 sono quelle previste dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.

3. Per le nuove residenze la superficie minima utile delle abitazioni non può essere inferiore a 50 metri quadrati.

## Parte II. Disposizioni generali per i tessuti storici

### Titolo II. Norme generali

#### Articolo 6.

##### *Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi*

1. Per tutti gli interventi edilizi e urbanistici sugli immobili, sui manufatti e sulle aree ricadenti nell'ambito di applicazione della presente Appendice, devono essere utilizzate le tecnologie e le metodologie di cui al presente Titolo.

#### Articolo 7.

##### *Manto di copertura solai*

1. Gli interventi che prevedono il rifacimento del manto di copertura devono riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tecnica costruttiva tradizionale e prevalente del tessuto storico nel quale gli immobili sono inseriti.
2. La tecnica costruttiva tradizionale e prevalente prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio del tipo tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione composta da filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi concavi e convessi alternati.
3. Fatto salvo quanto disposto dal comma 1, è vietato l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, portoghese e olandese.
4. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane esistenti, se compatibili con le disposizioni di cui ai commi precedenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi a integrazione di quelli non recuperabili.
5. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti esclusivamente nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.
6. Nelle coperture degli edifici è vietata la realizzazione di qualsiasi terrazza.
7. Sono tutelati e pertanto sottoposti a sole opere di restauro i solai originali, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio e le volte. Su detti solai sono possibili interventi di totale o parziale sostituzione esclusivamente quando il loro stato di conservazione non permette il recupero degli elementi costitutivi, tale stato di conservazione deve essere dimostrato attraverso idonea documentazione fotografica. La sostituzione dei solai originali lignei o misti legno laterizio deve avvenire con identici materiali a quelli preesistenti.



8. Ai soli fini del contenimento energetico e acustico, è ammesso aumentare lo spessore dell'ultimo solaio. Tale spessore aggiuntivo non deve comportare incremento dell'altezza degli edifici. L'incremento dello spessore dell'ultimo solaio, piano o inclinato, finalizzato al contenimento energetico e acustico, non determina aumento della volumetria degli edifici.

#### Articolo 8.

##### *Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori*

1. Per i comignoli esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni rispetto alla tipologia esistente sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali e di tutela ambientale, riscontrabili attraverso idonea documentazione tecnica.

2. La realizzazione di nuovi comignoli e di nuove canne fumarie è consentita attraverso tecniche e forme tradizionali che prevedono esclusivamente l'impiego di mattoni a faccia vista con laterizio di recupero e/o laterizio intonacato. In quest'ultimo caso l'intonaco è ammesso solo su pareti non a faccia a vista e deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. I nuovi comignoli e le nuove canne fumarie devono essere collocati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque ad una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

3. Per i torrini esalatori si devono prevedere le tecniche costruttive di cui al comma 2. E' comunque vietata la costruzione di canne da fumo applicate alle pareti visibili dagli spazi pubblici. Sono ammesse soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto di recupero generale delle facciate e delle coperture.

#### Articolo 9.

##### *Abbaini e lucernari*

1. Per gli abbaini esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e della posizione sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali.

2. L'installazione di nuovi lucernari nel manto di copertura è consentita previa dimostrazione di reali esigenze funzionali di uso del sottotetto e attraverso la dimostrazione della compatibilità ambientale tramite idonea documentazione fotografica da punti di vista significativi.

3. Nei casi previsti dai precedenti commi è comunque vietata l'utilizzazione di superfici a specchio.

#### Articolo 10.

##### *Antenne televisive e paraboliche*

1. Le antenne televisive e paraboliche devono essere installate esclusivamente sulla copertura degli edifici e devono essere collocate in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque ad una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto e con coloriture coerenti con il colore con il manto.

2. E' vietata l'installazione delle antenne televisive e paraboliche sulla facciata degli edifici, sulle terrazze e sui balconi.

3. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria del tetto devono prevedere la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

#### Articolo 11. *Aggetti di gronda*

1. Gli aggetti di gronda devono essere realizzati in legno con paramento a palombella, tavolato in legno o mezzane di cotto.

2. E' vietata l'utilizzazione di travetti in cemento precompresso, legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato, tavelloni o letto in cemento armato anche se intonacati.

3. Sono tutelati, è quindi soggetti a sole opere di restauro, gli aggetti di gronda in materiale lapideo e le cornici modanate in intonaco. Eventuali parziali sostituzioni devono essere realizzate con elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

4. Negli interventi di rifacimento delle gronde è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, l'originalità o la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.

#### Articolo 12. *Canali di gronda e pluviali*

1. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati esclusivamente in rame. La sezione dei canali di gronda e dei discendenti deve essere semicircolare e circolare.

2. E' vietato l'utilizzo di materie plastiche, di acciaio e di lamiera zincata. Sono altresì vietate sezioni quadrate o rettangolari.

3. Il posizionamento dei discendenti deve essere realizzato seguendo una linea verticale alla estremità delle facciate, prevedendone, quando possibile, l'uso per due facciate contigue. La parte terminale del pluviale deve essere posta sotto traccia per tre metri e raccordata alla pubblica fognatura. E' vietata l'installazione dei discendenti al centro delle facciate; tali elementi non devono occludere particolari architettonici o decorativi e devono rispettare l'integrità di eventuali cornici orizzontali.

#### Articolo 13. *Intonaci delle facciate*

1. Gli interventi sulle facciate devono privilegiare la conservazione, mediante pulitura e consolidamento, degli intonaci che ancora conservano i caratteri originari, quelli cioè a base di malta di calce. Le riparazioni e le integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle esistenti.

2. Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve avvenire esclusivamente a base di calce. Sono vietate le miscele a base di malta cementizia o a base di calce idraulica artificiale. Sono inoltre vietati gli intonaci con l'utilizzo di rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

3. I progetti relativi a interventi di intonacatura delle facciate devono prevedere la realizzazione degli stessi su tutti i prospetti dell'unità edilizia visibile dagli spazi pubblici, compresi i rivestimenti delle canne fumarie e dei comignoli secondo i criteri contenuti al precedente Articolo 8.

4. In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino al piano stradale, se prospiciente una pubblica via, o fino al piano di campagna, negli altri casi.

5. Nel caso che la trama delle aperture e delle rifiniture lo permetta, è consentito, al solo piano terra, l'uso di intonaci aeranti di malta di calce idraulica naturale per contrastare l'umidità di risalita.

6. E' sempre vietato evidenziare la presenza di elementi strutturali (archi di scarico, stipiti, travi in legno, ecc.) con valore eminentemente statico, salvo casi dimostrati di rilevante valore architettonico e previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

7. Nella manutenzione delle facciate è sempre obbligatorio evidenziare, ed eventualmente restaurare, gli elementi decorativi e i particolari architettonici originariamente a vista come: cornici, fasce marcapiano, lesene, capitelli, stipiti, frontespizi e architravi delle aperture, mensole dei balconi, le decorazioni a carattere religioso o profano, le edicole, targhe commemorative, iscrizioni, ecc.

8. E' vietato eliminare l'intonaco di facciata per rendere i paramenti murari esterni a faccia vista. Per le facciate attualmente prive di intonaco l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente autorizzare il mantenimento della faccia vista a seguito di documentata analisi storica dell'edificio. In questo caso gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati devono essere realizzati col metodo cuci - scuci, utilizzando analoghi materiali per dimensione, forma e colore. Le giunture tra pietra e pietra devono essere eseguite con materiali e caratteristiche simili a quelli originali.

9. Fatto salvo che prioritariamente le facciate devono essere intonacate, solo per giustificati motivi possono essere ammissibili interventi che prevedano la finitura a faccia vista, e comunque esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) che le caratteristiche della muratura, sia in ordine alla pezzatura delle pietre che alla loro disposizione, siano compatibili rispetto alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio;
- b) che l'eventuale stuccatura dei giunti tra pietra e pietra, da realizzare solo a calce di idonea colorazione, non sia predominante rispetto alla superficie lapidea;
- c) che la soluzione a faccia vista si integri con le caratteristiche dei paramenti esterni degli altri edifici posti in adiacenza;
- d) che gli interventi proposti siano approvati insindacabilmente dalla Commissione comunale del paesaggio.

10. I progetti relativi a interventi di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate devono prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali soglie non adatte al contesto architettonico dell'edificio, balze di rivestimento in pietra lucida e comunque qualsiasi altro elemento non pertinente all'impianto originale del paramento.

**Articolo 14.**  
*Tinteggiature delle facciate*

1. Tutti i prospetti intonacati, compreso quelli eventualmente sporgenti dalle coperture, devono essere tinteggiati.
2. Le tinteggiature devono prevedere esclusivamente l'utilizzo di coloriture a calce. E' sempre vietato l'impiego di pitture lavabili, di pitture a spatola, di tecniche quali il "graffiato" o il "graciolino".
3. In linea generale i colori da utilizzare devono essere desunti dalle tracce originali eventualmente ancora esistenti. In mancanza di riferimenti certi si deve impiegare esclusivamente la gamma delle tinte depositate presso l'Ufficio tecnico comunale.
4. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici quali le lesene, le cornici, i cornicioni, i davanzali, le fasce marcapiano, le inferriate, i rivestimenti originali del piano terra.
5. Nel caso di unità edilizie accorpate, ma che si diversificano per quota dei livelli delle aperture, dei piani e degli aggetti di gronda, si deve intervenire con colori distinti anche nel caso in cui le unità appartengano alla stessa proprietà.
6. Nel caso in cui l'edificio sia stato disaggregato, tramite frazionamento della proprietà, ma che conserva ancora l'impianto unitario originario, si deve intervenire con la stessa colorazione.
7. Nel caso in cui la facciata presenti tinteggiature, anche deteriorate, con finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciatura di finestre, cantonate in bozze o lesene, si deve procedere al restauro di tali decorazioni previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.
8. Nel caso in cui, in occasione di lavori di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate si scoprano particolari decorazioni pittoriche, le opere devono essere immediatamente sospese. Il responsabile dei lavori deve inoltre comunicare il ritrovamento all'Ufficio tecnico comunale che, in accordo con la Soprintendenza competente, prescrive le operazioni più idonee per la continuazione dei lavori.

**Articolo 15.**  
*Serramenti*

1. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro degli infissi esterni devono prioritariamente prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali finestre e persiane in metallo e quant'altro non pertinente al contesto architettonico delle facciate.
2. Per gli infissi esterni ancora originali, e comunque tipici della tradizione storica di Gavorrano, si deve prioritariamente intervenire con opere di restauro. Nel caso in cui l'infisso sia irrimediabilmente deteriorato si deve intervenire alla sua sostituzione con altro elemento uguale per caratteristiche e coloriture.
3. Fatta salvo quanto prescritto al comma 2, per gli interventi sui serramenti si devono rispettare le prescrizioni contenute nei commi successivi.

4. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro dei serramenti di oscuramento esterni devono prevedere l'utilizzo di persiane in legno verniciato con coloriture non trasparenti. Al piano terra degli edifici le aperture dovranno essere prive di persiane o, in alternativa, di persiane a scorrere su supporti in metallo posti in facciata. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, devono presentare finestre omogenee per forma e colorazione.

5. E' vietato l'utilizzo di materiali diversi dal legno quali l'alluminio, il ferro, la plastica. Sono inoltre vietate le tapparelle avvolgibili e i pannelli pieni in legno (sportelloni). E' vietato l'uso di doppie finestre, in alternativa, ai fini del contenimento energetico, si può utilizzare il vetro camera.

6. L'infisso interno deve essere in materiale ligneo, generalmente a due battenti e a più luci, deve essere in legno naturale ovvero dipinto con colore bianco, grigio o marrone, salvo preesistenze documentabili attraverso uno specifico progetto. Nel caso di installazione di vetro camera, si deve riproporre la partitura originaria dell'infisso.

7. E' consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in ferro, previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

8. Per le abitazioni poste al piano terra le chiusure saranno realizzate con soli vetri antisfondamento con l'esclusione di vetri a specchio o soluzioni tipo porta "all'inglese". Per ragioni di sicurezza possono essere poste in opera inferriate a maglia larga di colore grigio scuro.

9. Per gli esercizi commerciali e per le attività aperte al pubblico è sempre vietata l'installazione di serrande in metallo. In generale le chiusure devono essere realizzate in legno con vetri antisfondamento, con l'esclusione di vetri a specchio o soluzioni tipo porta "all'inglese".

10. Le vetrine degli esercizi commerciali e delle attività aperte al pubblico, fermo restando l'obbligo del restauro di quelle originali ancora presenti, devono essere arretrate rispetto al filo della facciata utilizzando forme e materiali già previsti al comma precedente. Nel caso di più esercizi commerciali ricadenti sullo stesso edificio è obbligatoria l'uniformità delle vetrine.

11. Per gli esercizi commerciali è consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in ferro, previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

#### Articolo 16.

##### *Grate, ringhiere, cancelli*

1. Sono tutelati, e quindi sottoposte al solo restauro, gli elementi originali quali le grate di finestre, le ringhiere, i cancelli e le cancellate, le roste di sopraluce, i piccoli elementi di arredo quali i ferma-imposte, gli anelli, i porta bandiere, ecc..

#### Articolo 17.

##### *Pannelli solari e impianti tecnologici*

1. E' vietata l'installazione di pannelli solari e di impianti tecnologici, quali autoclavi, caldaie e impianti refrigeranti sulle falde delle coperture, sulle facciate e sui balconi degli edifici.

2. L'eventuale installazione di impianti tecnologici deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio comunale competente.

3. Sono vietati, sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici, le prese d'aria per i camini o per le caldaie e i fori per l'esalazione dei fumi.

#### Articolo 18.

##### *Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua*

1. Gli interventi che prevedono la manutenzione delle facciate devono obbligatoriamente prevedere il riordino organico delle reti elettriche e telefoniche a vista sulle facciate secondo i seguenti criteri:

- a) le calate verticali devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e di norma nascoste dai discendenti di gronda;
- b) i percorsi orizzontali devono essere posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda. In alternativa, in presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono essere posti al di sopra di tali fasce, in modo però da essere occlusi alla vista.

2. Le tubazioni del gas e dell'acqua non possono essere installate a vista sulla facciata. In alternativa, e per sole ragioni di sicurezza, le condutture possono trovare alloggio nelle facciate interne non prospicienti gli spazi pubblici.

3. In deroga al precedente comma, e solo per comprovate ragioni tecniche, le tubazioni potranno essere poste sulla facciata principale, previo parere preventivo dell'Ufficio tecnico comunale. In questo caso, comunque, le tubazioni devono comunque trovare alloggio in apposita scanalatura.

4. I vani per l'alloggio dei contatori del gas e dell'acqua devono essere realizzati con sportelli in ghisa di colore ferro, ovvero in rame, ovvero del colore della facciata solo quando il paramento della stessa sia intonato.

#### Articolo 19.

##### *Campanelli, citofoni e videocitofoni e numeri civici*

1. L'installazione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire di norma negli sguinci del vano porta, se quest'ultimi non sono in materiale lapideo, senza alterare o coprire gli elementi architettonici eventualmente presenti. In alternativa possono essere installati a fianco delle aperture.

2. Non sono ammessi campanelli, citofoni o videocitofoni multipli. Nel caso di più utenze gli stessi dovranno essere installati in un'unica pulsantiera.

3. Per gli impianti di cui al presente articolo sono consentiti l'ottone e il bronzo. Non sono invece ammessi materiali quali l'alluminio e la plastica.

4. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria delle facciate devono prevedere l'adeguamento dei campanelli, dei citofoni e dei videocitofoni alle norme del presente articolo.

## Articolo 20.

### *Insegne, targhe e bacheche.*

1. Le insegne degli esercizi commerciali o artigianali devono essere poste all'interno del vano della porta o del portone d'ingresso, in posizione arretrata rispetto al filo della facciata o, poste immediatamente sopra con la base delle stesse dimensioni del vano.
2. Per le insegne degli esercizi commerciali e artigianali è consentito esclusivamente l'uso di acciaio non lucido, rame, ottone, bronzo. L'illuminazione delle insegne deve avvenire in maniera indiretta e deve essere coerente con la legge regionale 21 marzo 2000, n. 37 ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e della riduzione dei consumi energetici. Sono ammesse insegne composte da lettere singole in rame con luce posta nel retro di tali lettere. Sono sempre vietate le insegne al neon.
3. Per le targhe indicanti arti, mestieri e professioni è consentito esclusivamente l'uso dell'ottone, del bronzo e del vetro, con le scritte incise di colore nero. Le dimensioni massime delle targhe sono di 20 centimetri per la base e 30 centimetri per l'altezza e comunque non devono creare disturbo con la composizione della facciata e non devono essere applicate sulle linee che definiscono eventuali elementi architettonici e decorativi.
4. Le bacheche dovranno essere realizzate secondo un'unica tipologia per tutti i tessuti storici utilizzando il ferro battuto senza illuminazione con neon.
5. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria delle facciate dove sono apposte le bacheche devono prevedere l'adeguamento delle stesse alle norme del presente articolo.

## Articolo 21.

### *Tende frangisole e ombrelloni per gli esercizi commerciali*

1. E' ammessa l'installazione di tende frangisole al piano terra per gli esercizi commerciali previo parere preventivo e vincolante dell'Ufficio tecnico comunale.
2. Le tende frangisole non devono nascondere gli elementi architettonici delle facciate e devono trovare collocazione esclusivamente all'interno dei vani delle porte, dei portoni e delle vetrine. Le colorazioni delle tende devono uniformarsi o essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti. L'indicazione del nome e dell'attività è consentita esclusivamente sulla facciata anteriore della tenda.
3. Le tende devono essere esclusivamente dotate di bracci estensibili senza appoggi o chiusure laterali. L'oggetto massimo è di cm 150 e l'altezza minima da terra non può essere inferiore a 210 centimetri. Solo nel caso in cui l'apertura dell'esercizio commerciale sia inferiore a 210 centimetri è possibile l'installazione della tenda oltre l'architrave dell'apertura.
4. Nel caso in cui all'interno di un'unica unità edilizia siano presenti più attività commerciali è prescritto che tutte le tende abbiano la stessa caratteristiche. Pertanto i progetti presentati per l'installazione devono essere corredati da una dichiarazione dei condomini i quali si impegnano a realizzare le loro tende con le stesse dimensioni, forme e coloriture.
5. Negli spazi pubblici prospicienti le attività di ristoranti, pizzerie, bar, gelaterie e simili è ammessa l'installazione di tende e ombrelloni, compatibilmente con le condizioni della circolazione stradale e con le norme di sicurezza e pubblica incolumità e previo parere preventivo e

vincolante dell'Ufficio tecnico comunale. La permanenza di queste strutture è limitata al solo periodo estivo e comunque per non oltre sei mesi.

#### Articolo 22.

##### *Tende frangisole per i piani superiori*

1. E' ammessa l'installazione di tende frangisole anche ai piani superiori, previo parere preventivo e vincolante dell'Ufficio tecnico comunale, esclusivamente per la copertura di terrazzi e balconi già esistenti.
2. Le tende di cui al comma 1 devono:
  - a) essere con braccio estensibile, senza appoggi a terra e senza chiusure laterali;
  - b) avere l'estensione del balcone o della terrazza;
  - c) essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti.
3. Sulla stessa unità edilizia è prescritto che tutte le tende abbiano le stesse caratteristiche. Pertanto i progetti presentati per l'installazione devono essere corredati da una dichiarazione dei condomini i quali si impegnano a realizzare le loro tende con le stesse dimensioni, forme e coloriture.

#### Articolo 23.

##### *Elementi per l'arredo urbano*

1. La progettazione per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle aree e degli spazi pubblici, all'interno dei tessuti storici, deve tendere all'unificazione delle tipologie e dei materiali codificati dal presente articolo. Al fine di uniformare gli elementi di arredo urbano del centro storico si deve utilizzare esclusivamente la stessa tipologia di componenti in tutta la zona di applicazione della presente Appendice.
2. Gli interventi per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e pedonali di proprietà pubblica, all'interno dei tessuti storici di impianto originario (A1), devono essere eseguiti in modo da rimuovere prioritariamente le asfaltature eventualmente presenti e il riutilizzo, al loro posto, delle pavimentazioni originarie in pietra. Nel caso in cui tali pavimentazioni in pietra non siano più presenti, il progetto deve prevedere una pavimentazione in lastre di pietra non lucida. All'interno del tessuto storico delle addizioni successive (A2) è ammessa la pavimentazione in asfalto nel caso in cui la pavimentazione in pietra non sia mai stata presente. Nei lavori di riparazione dei sottoservizi che interessino piccole superfici, e per i quali è necessaria l'asportazione dell'asfaltatura, si deve intervenire in modo da salvaguardare il sottostante stato in pietra eventualmente presente.
3. Le progettazioni per l'esecuzione, la manutenzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica esterna devono rispettare le "Linee guida" emanate dalla Regione Toscana con Dgr. n. 815 del 27 agosto 2004, ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso, in attuazione della legge regionale 21 marzo 2000, n. 37 e della riduzione dei consumi energetici.



## Articolo 24.

### *Volumi aggettanti, superfetazioni*

1. E' vietata la realizzazione di qualsiasi balcone, terrazza o volume in aggetto. E' vietata, in linea generale, la realizzazione di pensiline e di tettoie di riparo per porte e finestre. In casi particolari, e comunque solo per quelle aperture che non si affacciano sugli spazi pubblici, è possibile l'installazione di piccole pensiline a protezione dei portoni di ingresso. In questo caso l'elemento deve essere in ferro, con copertura in rame senza chiusure laterali e senza appoggi a terra, deve essere, inoltre, delle stesse dimensioni dell'apertura afferente, non può aggettare per più di 50 centimetri e deve essere posto ad un'altezza di almeno 210 centimetri da terra. La realizzazione di dette pensiline è possibile solo con una specifica progettazione che interessi il recupero generale di una facciata e comunque previa approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.
2. Le progettazioni per gli interventi devono prevedere la demolizione dei corpi aggettanti esterni incongrui e non contemporanei all'edificio, in particolare i bagni, i ripostigli, le pensiline e le terrazze. Tale demolizione può non essere attuata solo nel caso di comprovate ragioni igienico sanitarie. In tale ipotesi la progettazione di qualsiasi intervento edilizio, compresa la manutenzione straordinaria, deve obbligatoriamente prevedere accorgimenti tali da migliorarne l'inserimento architettonico con il centro storico e devono comunque essere sostituiti tutti gli elementi edilizi in contrasto con la presente normativa. In particolare gli intonaci e le tinteggiature devono avere le stesse caratteristiche dell'unità edilizia di appartenenza, compresa la parte inferiore delle solette in aggetto. Le balaustre dei terrazzi devono essere in ferro battuto color grigio scuro, a semplice disegno, gli infissi devono rispettare le prescrizioni del precedente Articolo 15, il manto di copertura deve avere le caratteristiche prescritte al precedente Articolo 7.

## Articolo 25.

### *Muretti a secco*

1. I terrazzamenti, nonché i muri di contenimento in pietra e i muretti a secco di recinzione o di delimitazione, vanno conservati nell'esistente configurazione, posizione e tracciato. Essi vanno, ove occorra, restaurati o ripristinati utilizzando blocchi non squadri della medesima pietra, e comunque della pietra più propria dello specifico contesto territoriale, disposti in corsi più o meno irregolari, ma a prevalente indirizzo longitudinale, fatta salva la precedente disposizione. Ove i predetti elementi siano stati realizzati con la tecnica a secco, è precluso, negli interventi di restauro o ripristino, l'ausilio di leganti di qualsiasi natura.

## Articolo 26.

### *Elementi naturali e artificiali e manufatti sottoposti a tutela*

1. Sono tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro, oltre a tutti gli elementi di pregio contenuti indicati nelle schede che compongono la presente Appendice, i seguenti elementi interni o esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:
  - torrette;
  - loggiati e portici;
  - beccatelli e mensole;
  - chiostrini;

- cornici marcapiano;
- zoccolature;
- lunette;
- timpani;
- nicchie decorative;
- decorazioni a carattere religioso o profano;
- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, , a pannelli lignei decorati;
- infissi interni di valore storico;
- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate e cancellate;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature;
- aperture murarie quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo quali fontane e pozzi, ecc.;
- scale monumentali, volte.

## **Parte III. Disposizioni relative alla articolazione dei tessuti storici**

### **Titolo III. Articolazione del tessuto storico**

#### *Articolo 27. Verde pubblico*

1. Nelle aree individuate come verde pubblico all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice è vietata:

- a) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
- b) la demolizione o la manomissione dei muretti a secco esistenti;
- c) la pavimentazione con asfalto di aree attualmente permeabili alle acque;
- d) la piantumazione di specie estranee alla cenosi locale;

2. Nelle aree destinate a verde pubblico, all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice è ammessa:

- a) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
- b) l'installazione di elementi di arredo urbano purché coerenti con le prescrizioni contenute nel precedente articolo 22;
- c) la realizzazione di percorsi pedonali. All'interno del tessuto storico di impianto originario (A1) la pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata in pietra;
- d) la manutenzione ed il restauro dei muretti a secco esistenti;
- e) l'installazione di piccole strutture temporanee finalizzate allo svolgimento di attività di carattere stagionale, quali quelle di promozione della cultura del territorio;
- f) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;

#### *Articolo 28. Parcheggi pubblici*

1. Nelle aree individuate come parcheggio pubblico all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice è vietata:

- a) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
- b) la demolizione o la manomissione dei muretti a secco esistenti;
- c) la pavimentazione con asfalto di aree attualmente permeabili alle acque;

- d) la piantumazione di essenze estranee alla cenosi locale;
2. Nelle aree individuate come parcheggio pubblico all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice è ammessa:
- a) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
  - b) l'asportazione di specie arboree e arbustive non tipiche a condizione che per ogni elemento asportato si provveda alla sua sostituzione;
  - c) l'installazione di elementi di arredo urbano;
  - d) la realizzazione di percorsi pedonali. All'interno del tessuto storico di impianto originario (A1) la pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata in pietra;
  - e) la manutenzione ed il restauro dei muretti a secco esistenti;
  - f) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;

**Articolo 29.**  
*Spazi scoperti*

1. Negli spazi scoperti (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice sono vietati i seguenti interventi:

- a) la nuova edificazione;
- b) la realizzazione di tettoie di qualsiasi tipo;
- c) la realizzazione di strutture, anche se temporanee e con materiale leggero, per l'allevamento degli animali da cortile;
- d) l'installazione di antenne televisive e paraboliche;
- e) l'installazione di depositi per l'acqua fuori terra;
- f) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
- g) la demolizione o la manomissione dei muretti a secco esistenti;
- h) la manomissione dei muretti di cinta in pietrame;
- i) la pavimentazione di aree attualmente permeabili alle acque;
- j) la modifica di terrazzamenti storici.

2. Negli spazi scoperti (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la piantumazione di specie arboree e arbustive;

- b) l'installazione di elementi di arredo quali gazebo in ferro, senza tamponamenti laterali, della dimensione massima di 12,00 metri quadrati e altezza massima in colmo di 3,00 metri. La copertura di tali gazebo deve essere esclusivamente in tela, di colore sabbia, in ferro di colore grigio scuro non lucido, in rame o in cannucciato;
- c) la realizzazione di pergolati in legno, di pertinenza a edifici a carattere residenziale, della superficie massima del 20% della superficie coperta dell'edificio principale e comunque non superiore a 15,00 metri quadrati. Tali pergolati devono essere composti esclusivamente da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, a sezione limitata, per il sostegno del verde rampicante, di teli di colore sabbia e di cannucciato;
- d) la manutenzione ed il restauro dei muretti a secco esistenti;
- e) la sostituzione delle recinzioni esistenti purché la loro ricostruzione sia in continuità tipologica con quelle esistenti;
- f) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;
- g) la realizzazione di muretti di cinta, in continuità tipologica con le facciate degli edifici afferenti;

### Articolo 30.

#### *Classificazione degli immobili e degli edifici e modalità di intervento*

1. Le unità edilizie poste all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice sono classificate in base alle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse e appartengono a una delle seguenti categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline:

- a) Classe I, ossia gli immobili di interesse storico-architettonico e artistico-monumentale. Appartengono alla Classe I, anche se non individuate dalle tavole allegata alla presente Appendice, le mura di fortificazione dei tessuti storici originari;
- b) Classe II, ossia gli immobili di interesse storico-architettonico integri;
- c) Classe III, ossia gli immobili di interesse storico-architettonico parzialmente manomessi;
- d) Classe IV, ossia gli immobili realizzati o ristrutturati in epoca recente;
- e) Classe V, ossia gli immobili realizzati o ristrutturati in epoca recente, in contrasto con il contesto;
- f) Classe VI, ossia gli immobili realizzati o ristrutturati in epoca recente, degradati e incompatibili con il contesto.

2. Gli elementi di pregio, indicati nelle Schede degli edifici 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 4.

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 affacci, così come indicati nelle schede degli edifici.

4. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 5, sugli edifici non oggetto di classificazione e posti all'interno dell'ambito di applicazione della presente Appendice sono ammissibili i seguenti interventi:

- 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, eventualmente accorpando in un unico corpo di fabbrica le volumetrie da ricostruire. Detti interventi 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 la Titolo II delle presenti norme;
- per i manufatti realizzati in muratura, se congrui con le caratteristiche storico-architettoniche dei tessuti storici, 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 la Titolo II delle presenti norme;
- per i manufatti di cui alle alinee precedenti, di pertinenza a unità edilizie per le quali sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, è ammissibile anche l'accorpamento all'edificio principale. Tale accorpamento non può prevedere aumento del numero delle unità immobiliari.

5. Per gli immobili di interesse storico ricadenti all'interno dell'ambito a prevalente destinazione residenziale del parco minerario del villaggio di via Ariosto non classificati, ma catalogati nella presente Appendice, continuano a valere le disposizioni del piano di recupero approvato con delibera del consiglio comunale del 6 ottobre 2000, n. 7 e delle eventuali varianti così come previsto dall'articolo 65 delle norme del presente regolamento urbanistico.

6. Per gli immobili di interesse storico ricadenti all'interno dell'ambito a prevalente destinazione residenziale del villaggio di Ravi-Marchi, non classificati, ma catalogati nella presente Appendice, si applicano le disposizioni contenute all'articolo 65 delle norme del presente regolamento urbanistico.

7. Per gli immobili di interesse storico ricadenti all'interno dell'ambito a prevalente destinazione museale e culturale del parco minerario dei castelli di Ravi Marchi non classificati, ma catalogati nella presente Appendice, continuano a essere ammessi gli interventi e le funzioni previsti dai progetti già approvati dall'amministrazione comunale, così prescritto dall'articolo 63 delle norme del presente regolamento urbanistico.

8. Sono fatti salvi gli interventi di nuova edificazione, previsti all'interno del sistema del parco minerario, di cui al Titolo III delle norme del presente regolamento urbanistico.

#### Articolo 31.

##### *Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe I*

1. In linea generale sulle unità edilizie appartenenti alla Classe I, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni contenute nelle "prescrizioni particolari" delle schede degli edifici, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

#### Articolo 32.

##### *Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe II*

1. In linea generale sulle unità edilizie appartenenti alla Classe II, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni contenute nelle “prescrizioni particolari” delle schede degli edifici, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A.

#### Articolo 33.

##### *Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe III*

1. In linea generale sulle unità edilizie appartenenti alla Classe III, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni contenute nelle “prescrizioni particolari” delle schede degli edifici, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

#### Articolo 34.

##### *Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe IV*

1. In linea generale sulle unità edilizie appartenenti alla Classe IV, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni contenute nelle “prescrizioni particolari” delle schede degli edifici, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B e C.

#### Articolo 35.

##### *Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe V*

1. In linea generale sulle unità edilizie appartenenti alla Classe III, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni contenute nelle “prescrizioni particolari” delle schede degli edifici, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- sostituzione edilizia.

## Articolo 36.

### *Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VI*

1. In linea generale sulle unità edilizie appartenenti alla Classe III, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni contenute nelle “prescrizioni particolari” delle schede degli edifici, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione.

## Articolo 37.

### *Utilizzazioni compatibili*

1. Fatto salvo quanto contenuto ai commi 5, 6, 7 e 8 del precedente Articolo 30, degli edifici e degli altri manufatti esistenti all'interno dei tessuti storici, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- al solo piano terra, manifatture con una superficie coperta massima di 400 metri quadrati, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e comunque limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- al solo piano terra, commercio al dettaglio con una superficie coperta massima di 400 metri quadrati, limitato a: esercizi di vicinato (o di base); pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- erogazione diretta dei servizi, limitate a:
  - a) uffici aperti al pubblico delle pubbliche amministrazioni;
  - b) al solo piano terra uffici postali e sportelli bancari e/o assicurativi;
  - c) uffici privati; studi professionali.

2. Fatto salvo quanto contenuto ai commi 5, 6, 7 e 8 del precedente Articolo 30, degli edifici e degli altri manufatti esistenti all'interno dei tessuti storici, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili inoltre anche le attività di affittacamere e turistico alberghiere, limitatamente ad alberghi, con esclusione delle residenze turistico alberghiere. Tali funzioni sono ammesse solo a seguito di approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale. Tali progetti, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, devono chiaramente dimostrare il soddisfacimento dei requisiti relativi al parcheggio, da reperire anche in zone esterne al perimetro dei tessuti storici.

3. Nei tessuti storici di cui alla presente Appendice, relativamente alle attività turistico alberghiere, limitate ad alberghi, in aggiunta a quanto previsto dalle schede dell'Appendice 1 e dalle specifiche indicazioni contenute nelle Norme del presente regolamento urbanistico, è prevista una dotazione complessiva di 100 posti letto secondo la seguente ripartizione:

- tessuto storico di Gavorrano n. 25 posti letto;



- tessuto storico di Giuncarico n. 50 posti letto;
- tessuti storici di Ravi e Caldana n.25 posti letto.

4. Rispetto alle funzioni elencate al comma 1, le prescrizioni particolari, contenute nelle schede delle unità edilizie, possono prevedere limitazioni alle utilizzazioni, attraverso la dicitura “sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni” o ulteriori funzioni ammissibili, attraverso la dicitura “sono ammesse, inoltre, le seguenti funzioni”.

5. Le utilizzazioni ammesse di cui ai commi precedenti sono attuabili esclusivamente se non in contrasto con i contenuti delle presenti norme, se non incontrato con gli interventi ammessi per ciascuna classe di appartenenza degli immobili e se non in contrasto con altre disposizioni contenute nelle schede allegate alla presente appendice.

6. Le destinazioni attuali degli immobili, indicate nelle schede allegate alla presente appendice, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all’adozione del presente regolamento urbanistico, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data.

## INDICE

<b>Parte I. Disposizioni comuni</b>	<b>1</b>
<b><i>Titolo I. Campo di applicazione, definizioni e procedure</i></b>	<b>1</b>
Articolo 1. Campo di applicazione	1
Articolo 2. Procedure e modalità per l'ottenimento degli atti abilitativi	1
Articolo 3. Categorie di intervento	1
Articolo 4. Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi	4
Articolo 5. Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitarie.	5
<b>Parte II. Disposizioni generali per i tessuti storici</b>	<b>6</b>
<b><i>Titolo II. Norme generali</i></b>	<b>6</b>
Articolo 6. Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi	6
Articolo 7. Manto di copertura solai	6
Articolo 8. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	7
Articolo 9. Abbaini e lucernari	7
Articolo 10. Antenne televisive e paraboliche	7
Articolo 11. Aggetti di gronda	8
Articolo 12. Canali di gronda e pluviali	8
Articolo 13. Intonaci delle facciate	8
Articolo 14. Tinteggiature delle facciate	10
Articolo 15. Serramenti	10
Articolo 16. Grate, ringhiere, cancelli	11
Articolo 17. Pannelli solari e impianti tecnologici	11
Articolo 18. Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua	12
Articolo 19. Campanelli, citofoni e videocitofoni e numeri civici	12
Articolo 20. Insegne, targhe e bacheche.	13
Articolo 21. Tende frangisole e ombrelloni per gli esercizi commerciali	13
Articolo 22. Tende frangisole per i piani superiori	14
Articolo 23. Elementi per l'arredo urbano	14
Articolo 24. Volumi aggettanti, superfetazioni	15
Articolo 25. Muretti a secco	15
Articolo 26. Elementi naturali e artificiali e manufatti sottoposti a tutela	15
<b>Parte III. Disposizioni relative alla articolazione dei tessuti storici</b>	<b>17</b>
<b><i>Titolo III. Articolazione del tessuto storico</i></b>	<b>17</b>
Articolo 27. Verde pubblico	17
Articolo 28. Parcheggi pubblici	17
Articolo 29. Spazi scoperti	18
Articolo 30. Classificazione degli immobili e degli edifici e modalità di intervento	19
Articolo 31. Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe I	20
Articolo 32. Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe II	21
Articolo 33. Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe III	21
Articolo 34. Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe IV	21
Articolo 35. Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe V	21
Articolo 36. Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VI	22
Articolo 37. Utilizzazioni compatibili	22