

# “Comitato Professioni Tecniche della Provincia di Pistoia”

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Pistoia

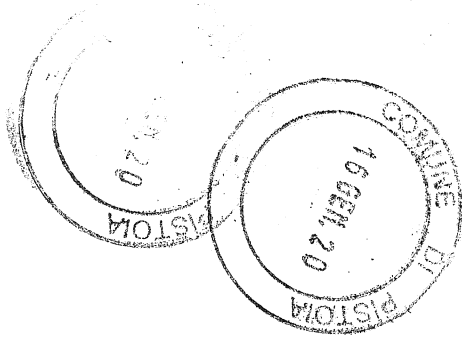
Ordine degli Architetti P.P.C. Di Pistoia

Ordine dei Geologi della Toscana

Collegio dei Geometri di Pistoia

Ordine degli Ingegneri di Pistoia

Collègio dei Periti di Pistoia



**Al Sindaco del Comune di Pistoia**

Sig. Alessandro Tomasi

**All'Assessore all'Urbanistica e  
Governo del territorio**

Avv. Alessandro Capecci

**Oggetto:** Osservazioni alla Variante normativa semplificata al Regolamento Urbanistico per aggiornamentò delle N.T.A. a seguito di monitoraggio – DOCUMENTO CONGIUNTO

Gentile Sindaco, gentile Assessore,

con la presente si intende inoltrare il documento congiunto del Comitato delle Professioni Tecniche della Provincia di Pistoia, contenente le Osservazioni alla Variante normativa semplificata al Regolamento Urbanistico per aggiornamento delle N.T.A. a seguito di monitoraggio.

Con l'occasione, il Comitato delle Professioni rinnova a codesta amministrazione l'offerta di collaborazione nella convinzione che ciò rappresenti un indiscutibile vantaggio per l'amministrazione stessa e per la collettività, derivante dall'esperienza, dalla conoscenza e dalla qualità professionale che noi rappresentiamo.

Nell'attesa di un positivo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Pistoia li 16 Gennaio 2020

Per il Comitato delle Professioni

Ing. Mirko Bianconi

(Presidente Ordine Ingegneri)

**Osservazioni alla Variante normativa semplificata al  
Regolamento Urbanistico per aggiornamento delle N.T.A. a  
seguito di monitoraggio.**

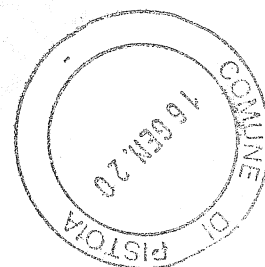
Variante :

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 149 del 26 Novembre 2019  
pubblicata all'albo Pretorio dal 05 Dicembre 2019 dove rimarrà per quindici giorni consecutivi  
esecutiva ed in Salvaguardia dal 16 Dicembre 2019  
pubblicata sul BURT n. 51 del 18 Dicembre 2019

**DOCUMENTO CONGIUNTO DEL**

**COMITATO PROFESSIONI TECNICHE  
DELLA PROVINCIA DI PISTOIA**

Sede in via Curtatone e Montanara 54,  
Pistoia 51100 (PT) tel.0573.25125, fax 0573.22230



Ordine degli Agronomi e dei Dottori Forestali  
Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
Ordine dei Geologi della Toscana  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati  
Ordine degli Ingegneri  
Collegio dei Periti e Periti Laureati

Pistoia, 16.01.2020

Testo adottato	Testo sovrapposto con osservazioni
<p><b>Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3)</b></p> <p>1. La categoria del restauro e risanamento conservativo è articolata in tre sotto-classi che interessano soprattutto, ma non solo, il patrimonio edilizio storico censito (urbano ed extraurbano) e sono: restauro scientifico, restauro tipologico, restauro morfologico.</p> <p>2. Sono ammessi i seguenti interventi comuni alle tre sottoclassi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminazione di elementi o parti che alterano l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici e strutturali (superfetazioni e interventi incongrui);</li> <li>- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite o gravemente alterate, previo il reperimento di un'adeguata documentazione nell'ambito del rilievo critico di cui al successivo art. 39.</li> <li>- nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprenda anche l'intervento di consolidamento strutturale nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.</li> <li>- nel caso di beni immobili situati nelle zone a pericolosità idraulica elevata in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.</li> <li>- modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti previa dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche tipologiche distributive e architettoniche dell'edificato e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.</li> <li>- il cambio di destinazione d'uso dell'edificio o porzione di esso, purché compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili della zona in cui il fabbricato ricade e con le caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificato, e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.</li> </ul> <p>3. La sostituzione di elementi strutturali e non strutturali può essere effettuata con materiali identici a quelli originari o con materiali diversi a seconda della sottoclasse di restauro come indicato nei commi successivi.</p> <p>4. Le tre sottoclassi individuate graduano le modalità di intervento come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a) il restauro scientifico (Rs1): ha per obiettivi la conservazione e il ripristino filologico degli elementi storici e architettonici, come documentati dal "rilievo critico". La sostituzione degli elementi costruttivi esterni ed interni può essere effettuata esclusivamente con materiali identici a quelli originari salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica dell'impiego di materiali identici. Non è consentito alcun aumento di SE. Poiché il territorio comunale è situato in zona dichiarata a rischio sismico, il restauro comprende anche l'intervento di consolidamento strutturale senza modifica della posizione degli elementi storici strutturali, quali murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale e coperture, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici, quando ciò sia tecnicamente possibile.</li> <li>b) il restauro tipologico (Rs2) ha per obiettivi la conservazione dei caratteri tipologici originari residui e il ripristino delle fondamentali "invarianti tipo-morfologiche" così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; dovranno essere garantite le qualità dei materiali da costruzione e il miglioramento delle prestazioni energetiche, in relazione alla tipologia dell'edificio. Gli interventi interessano gli organismi edilizi degradati o</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>In azzurro testo da aggiungere in-verde barrato testo da togliere</b></p> <p><b>Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3)</b></p> <p>1. La categoria del restauro e risanamento conservativo è articolata in tre sotto-classi che interessano soprattutto, ma non solo, il patrimonio edilizio storico censito (urbano ed extraurbano) e sono: restauro scientifico, restauro tipologico, restauro morfologico.</p> <p>2. Sono ammessi i seguenti interventi comuni alle tre sottoclassi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminazione di elementi o parti che alterano l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici e strutturali (superfetazioni e interventi incongrui);</li> <li>- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite o gravemente alterate, previo il reperimento di un'adeguata documentazione nell'ambito del rilievo critico di cui al successivo art. 39.</li> <li>- nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprenda anche l'intervento di consolidamento strutturale nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.</li> <li>- nel caso di beni immobili situati nelle zone a pericolosità idraulica elevata in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.</li> <li>- modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti previa dimostrazione specificdella compatibilità con le caratteristiche tipologiche distributive e architettoniche dell'edificato e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 <b>(ad eccezione degli immobili di cui all'art.119)</b>.</li> <li>- il cambio di destinazione d'uso dell'edificio o porzione di esso, purché compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili della zona in cui il fabbricato ricade e con le caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificato, e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 <b>(ad eccezione degli immobili di cui all'art.119)</b>.</li> </ul> <p>3. La sostituzione di elementi strutturali e non strutturali può essere effettuata con materiali identici a quelli originari o con materiali diversi a seconda della sottoclasse di restauro come indicato nei commi successivi.</p> <p>4. Le tre sottoclassi individuate graduano le modalità di intervento come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a) il restauro scientifico (Rs1): ha per obiettivi la conservazione e il ripristino filologico degli elementi storici e architettonici, come documentati dal "rilievo critico". La sostituzione degli elementi costruttivi esterni ed interni può essere effettuata esclusivamente con materiali identici a quelli originari salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica dell'impiego di materiali identici. Non è consentito alcun aumento di SE, <b>salvo una migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico</b>. Poiché il territorio comunale è situato in zona dichiarata a rischio sismico, il restauro comprende anche l'intervento di consolidamento strutturale senza modifica della posizione degli elementi storici strutturali, quali murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale e coperture, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici quando ciò sia tecnicamente possibile.</li> <li>b) il restauro tipologico (Rs2) ha per obiettivi la conservazione dei caratteri tipologici originari residui e il ripristino delle fondamentali "invarianti tipo-morfologiche" così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; dovranno essere garantite le qualità dei materiali da costruzione e il miglioramento delle prestazioni energetiche, in relazione alla tipologia dell'edificio. Gli interventi interessano gli organismi edilizi degradati o</li> </ul>

<p>parzialmente demoliti o trasformati di particolare interesse testimoniale di cui è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia.</p> <p>– Sono ammessi: nuovi materiali purché coerenti con l'impianto antico, spostamenti di pareti non strutturali, l'eliminazione, modifica o inserimento di nuovi elementi ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere ricomprese nel rilievo critico al fine di un riequilibrio compositivo delle facciate. L'aumento di Superficie Utile (SU) è consentito unicamente mediante la costruzione di soppalchi lignei o metallici, laddove i requisiti igienico-sanitari e l'altezza interna dei locali lo consentano. L'intervento non dovrà ledere la percezione dei valori architettonici e decorativi e/o la proporzione di spazi rappresentativi, il soppalco dovrà essere tenuto ad adeguata distanza dalle pareti finestrate.</p> <p>– c) il restauro morfologico (Rs3) Tale intervento interessa gli organismi edilizi degradati o profondamente trasformati dei quali è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. Ha per obiettivi la conservazione e il ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché la riqualificazione, secondo le moderne metodologie del restauro, dei caratteri alterati. Sono pertanto consentiti la sostituzione dei materiali originari con materiali contemporanei come l'acciaio. Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere ricomprese nel rilievo critico al fine di un riequilibrio compositivo delle facciate. L'aumento di SU è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2 per i piani intermedi, mentre per il piano soffitta/sottotetto è consentito anche tramite lo spostamento del solaio di soffitta/sottotetto a condizione che non vengano modificate le quote d'imposta delle finestre.</p> <p>– Gli interventi di restauro scientifico (Rs1) di restauro tipologico (Rs2) e morfologico (Rs3) si attuano con SCIA, previa acquisizione di atto di assenso con riferimento all'art.135 comma 4 della L.R.65/2014; in caso di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.aa., dovrà essere allegata l'autorizzazione dell'Amministrazione a ciò preposta. In tutti gli interventi di restauro, in cui si preveda un aumento di unità immobiliari pari o superiori a sei, la SCIA deve essere preceduta dallo schema di inquadramento urbanistico, atto a dimostrare la sostenibilità dell'intervento, disciplinato dal precedente articolo 9, che, in particolare, dovrà verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le condizioni delle opere di urbanizzazione, dimostrando la compatibilità delle stesse con l'incremento di carico urbanistico. Nel caso di necessità di implementazione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, la SCIA dovrà essere accompagnata da atto d'obbligo per la realizzazione degli stessi, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale;</li> <li>- l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico delle trasformazioni previste, quali recinzioni, parcheggi, accessi, viabilità, ecc.;</li> <li>- le altre condizioni di cui al precedente articolo 9.</li> </ul>	<p>parzialmente demoliti o trasformati di particolare interesse testimoniale di cui è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia.</p> <p>Sono ammessi: nuovi materiali purché coerenti con l'impianto antico, spostamenti di pareti non strutturali; l'eliminazione, modifica o inserimento di nuovi elementi ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere ricomprese nel rilievo critico al fine di un riequilibrio compositivo delle facciate. L'aumento di Superficie Utile (SU) è consentito unicamente mediante la costruzione di soppalchi lignei o metallici, laddove i requisiti igienico-sanitari e l'altezza interna dei locali lo consentano. L'intervento non dovrà ledere la percezione dei valori architettonici e decorativi e/o la proporzione di spazi rappresentativi, il soppalco dovrà essere tenuto ad adeguata distanza dalle pareti finestrate.</p> <p>– c) il restauro morfologico (Rs3) Tale intervento interessa gli organismi edilizi degradati o profondamente trasformati dei quali è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. Ha per obiettivi la conservazione e il ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché la riqualificazione, secondo le moderne metodologie del restauro, dei caratteri alterati. Sono pertanto consentiti la sostituzione dei materiali originari con materiali contemporanei come l'acciaio. Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere ricomprese nel rilievo critico al fine di un riequilibrio compositivo delle facciate. L'aumento di Sua SU è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2 per i piani intermedi, mentre per il piano soffitta/sottotetto è consentito anche tramite lo spostamento del solaio di soffitta/sottotetto a condizione che non vengano modificate le quote d'imposta delle finestre.</p> <p>– Gli interventi di restauro scientifico (Rs1) di restauro tipologico (Rs2) e morfologico (Rs3) si attuano con SCIA, previa acquisizione di atto di assenso con riferimento all'art.135 comma 4 della L.R.65/2014; in caso di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.aa., dovrà essere allegata l'autorizzazione dell'Amministrazione a ciò preposta. In tutti gli interventi di restauro, in cui si preveda un aumento di unità immobiliari pari o superiori a sei, la SCIA deve essere preceduta dallo schema di inquadramento urbanistico, atto a dimostrare la sostenibilità dell'intervento, disciplinato dal precedente articolo 9, che, in particolare, dovrà verificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le condizioni delle opere di urbanizzazione, dimostrando la compatibilità delle stesse con l'incremento di carico urbanistico. Nel caso di necessità di implementazione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, la SCIA dovrà essere accompagnata da atto d'obbligo per la realizzazione degli stessi, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale;</li> <li>- l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico delle trasformazioni previste, quali recinzioni, parcheggi, accessi, viabilità, ecc.;</li> <li>- le altre condizioni di cui al precedente articolo 9.</li> </ul>
<p><b>Art. 31 - Tessuti e aggregati isolati di impianto storico (TS)</b>          (...) 3. Gli edifici edificati prima del 31 Dicembre 1945 e ricadenti in questi tessuti sono classificati dal punto di vista della tipologia edilizia ai sensi dei successivi articoli ed in particolare dell'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).</p>	<p><b>Art. 31 - Tessuti e aggregati isolati di impianto storico (TS)</b>          (...) 3. Gli edifici edificati prima <b>31 Dicembre 1945 17 agosto 1942</b> e ricadenti in questi tessuti sono classificati dal punto di vista della tipologia edilizia ai sensi dei successivi articoli ed in particolare dell'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).</p>
<p><b>Art. 36 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici nei tessuti insediativi</b>          1. Nei tessuti storici (TS) costituiscono invarianti delle tipologie</p>	<p><b>Art. 36 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici nei tessuti insediativi</b>          1. Nei tessuti storici (TS) costituiscono invarianti delle tipologie</p>

edilizie quelle individuate attraverso il rilievo critico di cui al successivo art. 39, così come ulteriormente disciplinato dall'art. 24 del regolamento edilizio. I progetti di restauro (RS1, RS2, RS3) e di ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C) devono comunque valutare gli elementi di seguito elencati.

## 2. Rapporto fra edificio e lotto:

- schiere con area di pertinenza retrostante

L'area scoperta deve essere tutelata come tale e i nuovi interventi non devono aumentare l'impermeabilizzazione così come disciplinato dal precedente art. 25-bis. Le modifiche agli spazi scoperti sono ammesse a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.

- schiere con area di pertinenza frontale.

L'area di pertinenza frontale può essere modificata a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Deve essere comunque conservata la recinzione sulla strada.

- casa isolata nel lotto

Nel resede di riferimento, di cui al precedente art. 3 è consentita la realizzazione di addizioni funzionali e interventi pertinenziali. Ove consentite dalla presenti norme, dette nuove volumetrie possono essere localizzate alle condizione di cui ai precedenti artt. 25 e 25-bis, a condizione che non si abbattano alberi e a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.

## 3. Componenti della tipologia:

- scala storicamente connessa al fabbricato

Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto ne garantisce la tutela. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale.

Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.

- tetto

Le coperture a gronda costante devono essere mantenute o ricostituite con le stesse caratteristiche di quelle afferenti alla tipologia originaria e ancora in opera, materiali della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza, a meno che l'intervento non comporti un miglioramento sismico del fabbricato. In tal caso dovrà essere fatta una valutazione tecnica generale sul tipo di intervento.

Le coperture a colmo costante non devono avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali e devono conservare i caratteri delle componenti strutturali (stessi criteri di quelle a gronda costante).

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate

Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Gli elementi in pietra, o più spesso in intonaco, come le lesene verticali e/o orizzontali, le paraste, i marcadavanzali e/o i marcapiani e, in genere, tutto quello che costituisce l'apparato decorativo dell'edificio rappresenta l'insieme di elementi codificati del linguaggio diretto o mediato dell'edilizia: pertanto è indispensabile conservare, negli interventi sulle facciate, l'insieme di questo apparato ed anche

edilizie quelle individuate attraverso il rilievo critico di cui al successivo art. 39, così come ulteriormente disciplinato dall'art. 24 del regolamento edilizio. I progetti di restauro (RS1, RS2, RS3) e di ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C) devono comunque valutare gli elementi di seguito elencati.

## 2. Rapporto fra edificio e lotto:

- schiere con area di pertinenza retrostante

L'area scoperta deve essere tutelata come tale e i nuovi interventi non devono aumentare l'impermeabilizzazione così come disciplinato dal precedente art. 25-bis. Le modifiche agli spazi scoperti sono ammesse a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.

- schiere con area di pertinenza frontale.

L'area di pertinenza frontale può essere modificata a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Deve essere comunque conservata la recinzione sulla strada.

- casa isolata nel lotto

Nel resede di riferimento, di cui al precedente art. 3 è consentita la realizzazione di addizioni funzionali e interventi pertinenziali. Ove consentite dalla presenti norme, dette nuove volumetrie possono essere localizzate alle condizione di cui ai precedenti artt. 25 e 25-bis, a condizione che non si abbattano alberi e a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art.39.

## 3. Componenti della tipologia:

- scala storicamente connessa al fabbricato

Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto ne garantisce la tutela. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale.

Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria, laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria **e quei casi nei quali lo spostamento assicura una migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico.**

- tetto

Le coperture a gronda costante devono essere mantenute o ricostituite con le stesse caratteristiche di quelle afferenti alla tipologia originaria **e ancora in opera, materiali di finitura** della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza, a meno che l'intervento non comporti un miglioramento sismico del fabbricato. In tal caso dovrà esser fatta una valutazione tecnica generale sul tipo di intervento.

Le coperture a colmo costante non devono avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali e devono conservare i caratteri delle componenti strutturali (stessi criteri di quelle a gronda costante).

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate

Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. **Verranno mantenuti in questa tipologia di edificio elementi architettonici quali** Gli elementi in pietra, o più spesso in intonaco, come le lesene verticali e/o orizzontali, le paraste, i marcadavanzali e/o i marcapiani e, in genere, tutto quello che costituisce l'apparato decorativo dell'edificio **rappresenta l'insieme di elementi codificati del linguaggio diretto o mediato dell'edilizia:**

<p>integrarlo se necessario a una sua migliore lettura.</p> <p>- rapporto edificio/strada</p> <p>Gli interventi che modificano il rapporto originario fra l'edificio e la strada sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Nei casi in cui lo stesso sia alterato, tanto che non si ritrovino elementi meritevoli di particolare tutela, è consentito un intervento che interpreti la nuova situazione urbanistica, con possibilità di proporre nuove sistemazioni di accesso e arredo.</p>	<p><del>pertanto è indispensabile conservare, negli interventi sulle facciate, l'insieme di questo apparato ed anche integrarlo se necessario a una sua migliore lettura. qualora non sia deteriorato o dimostrato che risale ad epoche più recenti.</del></p> <p>- rapporto edificio/strada</p> <p>Gli interventi che modificano il rapporto originario fra l'edificio e la strada sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Nei casi i cui lo stesso sia irrimediabilmente alterato, tanto che non si trovino elementi meritevoli di particolare tutela, è consentito un intervento che interpreti la nuova situazione urbanistica, con possibilità di proporre nuove sistemazioni di accesso e arredo.</p>
<p><b>Art. 37 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici in aree agricole e forestali/naturali</b></p> <p>1. Ai fini delle trasformazioni dell'edilizia storica ricadente nelle aree agricole e forestali/naturali, costituiscono invarianti tipo-morfologiche, quelle individuate attraverso il rilievo critico di cui al successivo art. 39, così come ulteriormente disciplinato dall'art. 24 del regolamento edilizio. I progetti di restauro RS1, RS2, RS3 e di ristrutturazione edilizia RE, devono comunque valutare gli elementi di seguito elencati:</p> <p>Rapporto fra edificio e area di pertinenza</p> <p>Al fine di tutelare l'assetto storico dei giardini e degli spazi pertinenziali storicizzanti, l'area di pertinenza, costituita da quella catastale e comprensiva degli eventuali annessi, è individuata attraverso il rilievo critico; a tale area di pertinenza storica (aia, spazi storicizzati, etc.), è estesa la classificazione dell'edificio principale. Gli interventi sugli spazi esterni storicizzati sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39 e non possono essere comunque suddivisi se non mediante l'utilizzo di separazioni che non siano stabilmente infisse al suolo. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.</p> <p>Componenti della tipologia</p> <p>- aggregazioni funzionali:</p> <p>Ogni intervento deve rispettare il processo di aggregazione delle funzioni abitative con quelle di servizio alla produzione agricola, distinguendo i processi lineari a corpo semplice o doppio rispetto a quelli a corpo triplo con torretta o senza.</p> <p>- scala:</p> <p>Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto deve garantirne la tutela anche attraverso la conservazione dei collegamenti verticali originari dell'impianto storico che si sono mantenuti. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale. Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.</p> <p>- tetto:</p> <p>Non è consentito modificare la morfologia e la struttura del tetto e della gronda; in caso di sostituzione dei materiali costitutivi dovranno essere conservati i caratteri originali (materiali della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza), a meno che l'intervento non comporti un miglioramento sismico del fabbricato. In tal caso dovrà essere fatta una valutazione tecnica generale sul tipo di intervento. In caso di sostituzione, le coperture dovranno essere a colmo costante in coerenza con le tipologie tradizionali.</p>	<p><b>Art. 37 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici in aree agricole e forestali/naturali</b></p> <p>1. Ai fini delle trasformazioni dell'edilizia storica ricadente nelle aree agricole e forestali/naturali, costituiscono invarianti tipo-morfologiche, quelle individuate attraverso il rilievo critico di cui al successivo art. 39, così come ulteriormente disciplinato dall'art. 24 del regolamento edilizio. I progetti di restauro RS1, RS2, RS3 e di ristrutturazione edilizia RE, devono comunque valutare gli elementi di seguito elencati:</p> <p>Rapporto fra edificio e area di pertinenza</p> <p>Al fine di tutelare l'assetto storico dei giardini e degli spazi pertinenziali storicizzanti, l'area di pertinenza, costituita da quella catastale e comprensiva degli eventuali annessi, è individuata attraverso il rilievo critico; a tale area di pertinenza storica (aia, spazi storicizzati, etc.), è estesa la classificazione dell'edificio principale. Gli interventi sugli spazi esterni storicizzati sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39 e non possono essere comunque suddivisi se non mediante l'utilizzo di separazioni che non siano stabilmente infisse al suolo. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.</p> <p>Componenti della tipologia</p> <p>- aggregazioni funzionali:</p> <p>Ogni intervento deve rispettare il processo di aggregazione delle funzioni abitative con quelle di servizio alla produzione agricola, distinguendo i processi lineari a corpo semplice o doppio rispetto a quelli a corpo triplo con torretta o senza.</p> <p>- scala:</p> <p>Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto deve garantirne la tutela anche attraverso la conservazione dei collegamenti verticali originari dell'impianto storico che si sono mantenuti. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale. Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.</p> <p>- tetto:</p> <p>Non è consentito modificare la morfologia e la struttura del tetto e della gronda; in caso di sostituzione dei materiali costitutivi dovranno essere conservati i caratteri originali (materiali di <b>finitura</b> della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza), a meno che l'intervento non comporti un miglioramento sismico del fabbricato. In tal caso dovrà esser fatta una valutazione tecnica generale sul tipo di intervento. In caso di sostituzione, le coperture dovranno essere a colmo costante in coerenza con le tipologie tradizionali.</p>

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate  
Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. E' fatto obbligo conservare gli elementi presenti riconoscibili come nel caso delle tipologie edilizie in ambito urbano; è fatto obbligo inoltre conservare, eventualmente ripristinandole e integrandole per una migliore lettura, anche le finiture più semplici tipiche dell'edilizia rurale (riquadrate a intonaco dipinto delle aperture, balze di intonaco più resistente al basamento dell'edificio, ribattitura nel sottogronda di una fascia dipinta a colore contrastante, eventuale decorazione dipinta negli spigoli degli edifici a imitazione delle pietre, eventuale edicole per immagini sacre, ecc.).

- riutilizzazione abitativa Sono ammessi gli interventi funzionali alla riutilizzazione abitativa del patrimonio edilizio storico ove ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39..

**Art. 38 - Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014), come specificato nella tabella

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate  
Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. E' fatto obbligo conservare gli elementi presenti riconoscibili come nel caso delle tipologie edilizie in ambito urbano; è fatto obbligo inoltre conservare, eventualmente ripristinandole e integrandole per una migliore lettura, anche le finiture più semplici tipiche dell'edilizia rurale (riquadrate a intonaco dipinto delle aperture, balze di intonaco più resistente al basamento dell'edificio, ribattitura nel sottogronda di una fascia dipinta a colore contrastante, eventuale decorazione dipinta negli spigoli degli edifici a imitazione delle pietre, eventuale edicole per immagini sacre, ecc.), **qualora non deteriorate o dimostrato che sono risalenti ad epoche più recenti. Gli interventi su fabbricati storici sono oggetto di atto di assenso e pertanto forma e dimensioni di porte e finestre e relative modifiche, saranno valutate nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edilizia storica e tenendo conto anche dei requisiti igienico sanitari, sismici, energetici e quelli finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche.**

- riutilizzazione abitativa  
Sono ammessi gli interventi funzionali alla riutilizzazione abitativa del patrimonio edilizio storico ove ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.

**Art. 38 - Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014), come specificato nella tabella

<p>allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.</p> <p>9. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa, in aggiunta a quanto definito per ciascuna categoria di intervento edilizio, per le trasformazioni del patrimonio edilizio storico che comportino modifica delle cosiddette "invarianti tipo morfotipologiche" (cfr art. 36 e 37), dovrà essere acquisito un preliminare atto di assenso.</p>	<p>allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.</p> <p>9. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa in aggiunta a quanto definito per ciascuna categoria di intervento edilizio, per le trasformazioni del patrimonio edilizio storico che comportino modifica delle cosiddette "invarianti tipo morfotipologiche" (cfr art. 36 e 37) dovrà essere acquisito un preliminare atto di assenso.</p> <p><b>10. In caso di fabbricati in particolari condizioni di degrado, al fine di recuperare il patrimonio edilizio esistente e contenere il consumo di territorio è consentito procedere al loro riutilizzo e recupero attraverso la proposta di piani di recupero attuativi, con atto abilitante rilasciato a titolo oneroso.</b></p>
<p><b>Art.70 - Prescrizioni generali</b></p> <p>(...) c.3 (...) tutti gli impianti a vivaio devono prevedere un'adeguata fascia di rispetto dai centri abitati, dalle scuole e dalle abitazioni, nella quale devono essere messe a dimora specie arboree (anche in forma di siepi) e/o arbustive, capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.). (...)</p>	<p><b>Art.70 - Prescrizioni generali</b></p> <p>(...) c.3 (...) <b>tutti I nuovi gli</b> impianti a vivaio devono prevedere un'adeguata <b>fascia di rispetto cortina arborea confinaria a tutela dai dei</b> centri abitati, scuole, abitazioni <b>e relative pertinenze frequentabili, nella quale devono essere messe a dimora che dovrà essere costituita da specie arboree</b> (anche in forma di siepi) e/o arbustive capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso fitofarmaci <b>e relativo effetto deriva</b>, ecc).” <b>Tale cortina potrà essere costituita da piante che sono coltivate anche a fini produttivi.</b> (...)</p>