

Comune di
PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno

REGOLAMENTO URBANISTICO

Rilevamento degli immobili di
particolare valore culturale o
ambientale in zone extraurbane

relazione



Ufficio di Piano: arch. S. Maltinti, E. Busoni, S. Ventrella
Consulenza arch. A. Rafanelli

IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il capo III della legge regionale n.5/95 che attribuisce e organizza i compiti del Comune in materia di pianificazione, parte dall'assunto che il nuovo strumento urbanistico comunale dovrà essere strutturato in tre parti consequenzialmente articolate.

Le linee guida del governo del territorio in ambito locale saranno quindi definite dal Piano Strutturale e successivamente attuate dal Regolamento Urbanistico ed eventualmente da un Programma Integrato di Intervento.

Essendo il R.U. obbligatorio per ogni comune, ed essendo la parte operativa del nuovo P.R.G., dovrà recepire i disposti del P.S. e dovrà andare a disciplinare gli insediamenti sull'intero territorio comunale.

Una fase fondamentale del R.U. è quella riguardante la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente espressamente indicata dall'art.28 comma 2 lettera g) che pone in essere uno dei principi fondatori della legge regionale e dello sviluppo sostenibile, cioè che *nuovi impegni di suolo ai fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non sussistano alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti.*


Lo stesso articolo, al comma secondo, lettera d), prescrive anche che all'interno del R.U., si dovranno individuare quelle parti di territorio sulle quali intervenire tramite unitarietà di interventi, cioè attraverso un Piano di Recupero che costituisce Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 31 della L.R.T. 5/95.

Per quanto premesso dunque, è stato analizzato in dettaglio il patrimonio edilizio esistente tramite il rilevamento di 481 immobili sull'intero territorio comunale ad esclusione del centro storico di Portoferraio.

Sono stati individuati in un primo tempo dal P.S., sulla base della conoscenza del territorio e sulla base di indagini sulle cartografie anche storiche, quegli immobili di particolare valore culturale o ambientale meritevoli di particolare attenzione, e come tali riportati nel R.U..

In sede di redazione del Regolamento poi, sono stati individuati e rilevati altri immobili che per le loro caratteristiche architettoniche o funzionali, sono andati ad integrare il primo elenco.

La schedatura

 Comune di PORTOFERRAIO Provincia di Livorno REGOLAMENTO URBANISTICO <small>Ufficio di Piani: arch. E. ... C.A. ... Catastrazione arch. A. ...</small>	Rilevamento degli immobili di particolare valore culturale o ambientale in zone extraurbane		Scheda n. 269
			Buraccio
			
			
Foglio	28	Particella	149/318/319/320 (99) n. piani 2
Stato di conservazione	buono		
Destinazione d'uso	turistica		
Valenze	ambientale		
Classificazione tipologica originaria	casa colonica		
Interventi subiti dall'edificio	demolizione e ricostruzione		
Vincoli		idrogeologico	paesistico
Note			
Interventi ammessi	d		

Per ogni edificio censito è stata prodotta una scheda catalografica attraverso la quale si individua e si descrive il manufatto.

La scheda è strutturata in tre sezioni: la prima parte è composta da un numero progressivo, dal toponimo di riferimento e da una o più immagini dell'edificio.

Nella seconda parte sono stati riportati gli stralci cartografici (C.T.R. in scala 1:10.000 e Catasto) utili all'individuazione geografica e particellare del manufatto.

La terza parte descrive l'immobile sotto il profilo architettonico e funzionale, riporta il riferimento dell'eventuale vincolo gravante sull'edificio, ed in ultimo è stata attribuita una categoria di intervento per le opere edilizie eseguibili su di esso.

Riferimenti normativi per l'applicazione del R.U. per gli immobili censiti

L. 10 del 28/1/1977

Norme per l'edificabilità dei suoli

L. 457 del 5/8/1978

Norme per l'edilizia residenziale

L. 13 del 9/1/1989

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Dlgs 490 del 29/10/1999

Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali

L.R.T. 39 del 23/5/94

Disposizioni regionali in materia di variazioni essenziali e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili

L.R.T. 52 del 14/10/1999

Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio delle attività edilizie

Legenda illustrativa dell'applicazione delle categorie di intervento attribuite agli immobili oggetto del rilevamento

a) Manutenzione ordinaria:

- Legge 457 del 5/8/1978 art.31 comma 1 lettera a)
- Legge regionale 52 del 14/10/1999 art. 4 comma 2 lettera a)
(Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti)

b) Manutenzione straordinaria:

- Legge 457 del 5/8/1978 art. 31 comma 1 lettera b)
- Legge regionale 52 del 14/10/1999 art. 4 comma 2 lettera b)
(Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso)

c) Restauro risanamento conservativo:

- Legge 457 del 5/8/1978 art. 31 comma 1 lettera c)
- Legge regionale 52 del 14/10/1999 art. 4 comma 2 lettera c)
(quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili)

d) Ristrutturazione edilizia:

- Legge 457 del 5/8/1978 art. 31 comma 1 lettera d)
- Legge regionale 52 del 14/10/1999 art. 4 comma 2 lettera d)

Con le seguenti specificazioni:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, così come individuati dalla sola descrizione generale degli interventi nella L.R.T. 52/99;

(ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti)

d1) interventi compresi nella descrizione generale come sopra, più quelli di cui al capoverso 1)

(**le demolizioni con fedele ricostruzione** degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)

d2) interventi compresi nella descrizione generale come sopra, più quelli di cui al capoverso 2)

(**la demolizione di volumi secondari** e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza)

d3) interventi compresi nella descrizione generale come sopra, più quelli di cui al capoverso 3)

(**le addizioni**, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari)

e) Ristrutturazione urbanistica:

- Legge 457 del 5/8/1978 art. 31 comma 1 lettera e)

- Legge regionale 52 del 14/10/1999 art. 3 comma 1 lettera e)
(quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale)

Gli interventi di cui alla L.R.T. 52/99, articolo 4 comma 2 lettera e) barriere architettoniche - si intendono regolati dalla L. 13 del 9/1/1989

A titolo esemplificativo si chiarisce che la sigla "d...)" (1, 2 o 3), sta a significare che sono consentiti gli interventi di carattere generale più quelli descritti eventualmente dal numero di riferimento.

Sono esclusi gli interventi non esplicitamente individuati.

es. la sigla "d)" consente SOLO gli interventi compresi nella descrizione generale esclusi quelli di cui ai successivi punti 1, 2 o 3;

la sigla "d3)" consente la ristrutturazione in generale compresi SOLO gli interventi di cui al punto 3,

Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili è disciplinato dalla Legge Regionale del 23 maggio 1994 n. 39. Fino all'entrata in vigore del *Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni* previsto da detta Legge (facoltativo per i comuni e attuativo dello strumento urbanistico generale), e nelle aree eventualmente non ricomprese in tale piano, sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che prevedano solamente nuove funzioni compatibili con il contesto territoriale in cui ricade l'immobile, oppure quelle funzioni espressamente indicate dalle N.T.A. del presente Regolamento Urbanistico o previste da piani attuativi approvati dal comune.

In ogni caso dovranno essere dimostrate l'accessibilità dell'area, le dotazioni infrastrutturali e di servizi.

L'onerosità del mutamento di destinazione d'uso potrà essere superata dalla stipula di uno specifico atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione o di sistemazione ambientale con modalità e garanzie stabilite dal comune.

Sugli edifici oggetto di schedatura rientranti nella categoria di intervento "D", sono eseguibili quelle trasformazioni di ampliamento definite "prima casa".

In ogni modo, gli interventi saranno subordinati al rispetto dei parametri di zona relativi alle distanze dai confini, dagli edifici limitrofi e dalle strade, in deroga al solo parametro relativo all'indice fondiario, nonché alla dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti dalla specifica disciplina delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Le categorie di intervento, in sinergia con la normativa specifica del R.U. e del Regolamento Edilizio della zona entro la quale ricade l'edificio schedato, creano i presupposti per cui ogni intervento sarà condotto verso un miglioramento della qualità architettonica e ambientale del luogo e del manufatto stesso.

A quegli edifici ricadenti all'interno del Parco dell'Arcipelago, così come previsto dalla disciplina del Piano Strutturale e dalle prescrizioni Provinciali, sono state attribuite categorie di intervento volte al perseguimento di un'organicità formale tra manufatto e contesto ambientale, perseguibile attraverso il recupero e il

mantenimento degli elementi e degli assetti tipologici ed architettonici tradizionali, per quegli edifici caratterizzati da tali peculiarità; oppure perseguibile attraverso una ristrutturazione edilizia generale operabile su quegli edifici già compromessi da recenti ed incongruenti interventi manutentivi. A tali manufatti sono state attribuite le categorie di intervento previste dalla nuova legge regionale che, diversamente da quanto prevedevano gli articoli abrogati della L.R.T. 59/80, accorpa in un'unica categoria, la "D", tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, e prevede due fattispecie distinte per l'eliminazione degli elementi di disturbo non attinenti alla natura dei luoghi - "D1" e "D2"- ed un'altra, la "D3", applicabile a quei manufatti che necessitano di opere edilizie utili al raggiungimento di adeguati standards abitativi e di sicurezza, questa categoria però, non è stata attribuita a nessun edificio ricadente nell'area del Parco.

All'interno di questo territorio, sono consentiti sporadici casi di demolizione con fedele ricostruzione, giustificati o dalla totale incoerenza con il contesto, o dalle caratteristiche di fatiscenza dell'edificio ("D1").

Allo stesso modo sono state consentite demolizioni di quelle parti di edificio del tutto inorganiche quali superfetazioni, tettoie, etc. ("D2")

Ricollegandosi alla disciplina del Piano Strutturale, le ristrutturazioni edilizie sugli immobili ricadenti nelle aree boscate, dovranno essere intese come finalizzate alla riduzione di impatti visuali ed ambientali e oltremodo dovranno essere effettuate con la finalità del raggiungimento di una coerenza tipologica e formale con l'ambiente naturale in cui i manufatti ricadono, al fine di ridurre gli effetti negativi sul paesaggio e sulla naturalità dei luoghi.

Per quanto premesso all'inizio di questa relazione, sono state individuate alcune aree per le quali ogni intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere condotto in forma unitaria e coerente tra più unità immobiliari.

In queste zone si potrà procedere solamente attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata approvato dal comune secondo le procedure degli articoli 30 e 31 della L.R.T. 5/95.

Dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio esistente si può riscontrare che la quasi totalità del territorio, da un punto di vista urbanistico-edilizio, è costituita da un tessuto insediativo rado, in cui non si riconosce una vera e propria struttura urbana, dove la tessitura degli edifici è sfrangiata e senza una forma, dove non è ricostruibile un preciso confine urbano.

È un territorio che non appartiene completamente alla categoria di "insediamento urbano", quanto piuttosto a un complesso sistema puntiforme di edifici o di piccoli aggregati di case.

Rari sono quelli di pregio architettonico: tralasciando i monumenti di valore storico come per esempio il Volterraio o le rovine di villa romana che meriterebbero una apposita trattazione, quelli che risaltano per le caratteristiche di composizione architettonica e decorazione sono per lo più databili a partire dall'inizio Ottocento fino ai primi decenni del Novecento.

Notevoli manufatti si riscontrano soprattutto nelle zone litoranee, ma non di rado capita di incontrarne nell'entroterra nelle posizioni "strategiche" delle vallate.

Questi si distinguono per le dimensioni sia dell'edificio che del fondo di pertinenza, oltre che dai numerosi annessi che compongono il complesso edilizio. Si possono annoverare la villa napoleonica, Villa Manganaro, Villa Foresi, Villa Bigeschi, Villa Lombardi.

Sono invece ricorrenti in forma diffusa in ogni parte del territorio alcune tipologie edilizie sia di tipo rurale che di tipo residenziale, economico o signorile. Le prime si distinguono per le dimensioni necessarie ad ospitare, oltre alle attrezzature per la conduzione del fondo, anche stalle e residenza. Sono molteplici i manufatti simili nell'impianto, a due piani con scaletta esterna.

La tipologia residenziale può essere divisa in due classi: quella economica, che nonostante ciò, presenta discreti manufatti realizzati tra i secoli XIX e XX per i quali si riscontrano realizzazioni "dignitose" nell'impianto architettonico o nell'utilizzo di accorgimenti quali per esempio il così detto "cappello di Napoleone".

L'altra tipologia è la villetta isolata, generalmente liberty o decò realizzata per committenti evidentemente facoltosi.

Come dianzi si è detto, gli edifici presenti nella schedatura sono il risultato dell'accorpamento di quelli individuati dal precedente P.R.G. e dal Piano Strutturale e come tali recepiti e riportati nel presente R.U., molti scelti sulla base di studi effettuati sulla cartografia storica. Tra questi si possono riscontrare dunque, edifici notevolmente mutati rispetto alle caratteristiche originarie, sui quali sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione che spesso hanno stravolto radicalmente l'impianto edilizio.

Per concludere, la schedatura degli immobili è stata realizzata con sistemi informatici e con procedure proprie di un Sistema Informativo Territoriale, cioè è stata redatta in ambiente G.I.S. georeferenziando ogni informazione e collegando ad ogni elemento grafico (restituibile in qualunque formato) dati ed informazioni utili alla lettura sui molteplici strati informativi che compongono l'intero piano.

La presente sezione di Regolamento Urbanistico inerente il censimento del patrimonio edilizio esistente si compone della presente Relazione, della Legenda illustrativa dell'applicazione delle categorie di intervento attribuite agli immobili oggetto del rilevamento, di 475 schede catalografiche, e di una tavola grafica in scala 1:10.000 contenente la mappatura degli edifici sul territorio in rapporto alla perimetrazione delle UTOE individuate dal P.S. e alla vincolistica ambientale.