

COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA VI – Programmazione territoriale e sviluppo economico

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391

REGOLAMENTO URBANISTICO

elenco edifici individuati ai sensi
dell'articolo 26 del piano strutturale
e
classificati dal regolamento urbanistico

**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI NEGLI EDIFICI INDIVIDUATI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 26 DEL PIANO STRUTTURALE
E
CLASSIFICATI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il Regolamento Urbanistico in ragione della individuazione degli edifici di particolare valore o carattere storico ha prodotto una classificazione degli stessi.

La classificazione ha prestato particolare attenzione allo stato attuale degli edifici.

Pertanto, se allo stato attuale, per quanto il sedime dell'edificio possa essere di storico insediamento, l'edificio si presenta come non più rappresentativo dell'insediamento originario e non conserva elementi che consentano una reale riconoscibilità delle strutture originarie, la classificazione è tale da assoggettare l'edificio alle ordinarie norme di zona definite dal Regolamento Urbanistico. Se invece invece i caratteri originari sia dell'area d'insediamento che dell'edificio risultano conservati in vario e diverso grado si è provveduto ad una classificazione a cui corrisponde la specifica normativa d'intervento di seguito individuata:

1. Classificazione degli immobili e interventi ammessi

R. Immobili che conservano i caratteri originari, e sono oggettivamente rappresentativi dell'architettura locale, della storia dell'insediamento umano;

- Intervento ammesso: Restauro e risanamento conservativo

Sono ammessi gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 ed il consolidamento strutturale dello stesso, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, quali superfetazioni volumetriche; tali interventi comprendono altresì opere sistematiche eseguite mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, anche attraverso l'uso di materiali, tecnologie e modalità esecutive affini all'originale, se volte a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. La riqualificazione formale riguarda il volume, i prospetti e le pertinenze scoperte e tende all'eliminazione, per quanto possibile, di tutte

le trasformazioni intervenute che risultino contrastanti con le caratteristiche architettoniche o ambientali del complesso edilizio; in particolare riguarda:

- a) ripristino delle coperture, dei canali di gronda e dei sottogronda tradizionali in legno e piastrelle in laterizio a vista o anche solo in laterizio;
- c) riquadratura delle aperture con la ricostruzione o ripristino secondo caratteri e materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o, in mancanza, di quelli circostanti;
- d) ripristino infissi e/o affissi di facciata in legno e con modelli tipici dell'ambiente e comunque non in alluminio;
- e) ripristino degli intonaci tradizionali a malta, con tinteggiatura nelle tonalità tradizionali;
- f) ripristino degli elementi di arredo e/o accessori tradizionali posti sui prospetti e nelle pertinenze scoperte, quali tabernacoli, lapidi, ferramenta, sedili, recinzioni, cancelli, aiuole, pavimentazioni lapidee, pozzi, cisterne e quant'altro costituisca testimonianza della tradizione locale o rivesta comunque valore ambientale;

E' altresì ammessa la ricostruzione filologica di parti crollate, previa indagine documentaria e fotografica che ne dimostri consistenza e caratteristiche.

R1. Immobili simili ai precedenti che conservano gran parte dei caratteri originari e che sono ancora testimonianza dell'architettura locale, della storia dell'insediamento umano;

▪ Intervento ammesso: Restauro

Sono ammessi gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 ai sensi delle NTA. Tali interventi comprendono: il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed il consolidamento strutturale dello stesso, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, quali superfetazioni volumetriche; tali interventi comprendono altresì opere sistematiche eseguite mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, anche attraverso l'uso di materiali, tecnologie e modalità esecutive affini all'originale, se volte a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. La riqualificazione formale riguarda il volume, i prospetti e le pertinenze scoperte e tende all'eliminazione, per quanto

possibile, di tutte le trasformazioni intervenute che risultino contrastanti con le caratteristiche architettoniche o ambientali del complesso edilizio; in particolare riguarda:

- a) ripristino delle coperture, dei canali di gronda e dei sottogronda tradizionali in legno e pannelle in laterizio a vista o anche solo in laterizio;
- c) riquadratura delle aperture con la ricostruzione o ripristino secondo caratteri e materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o, in mancanza, di quelli circostanti;
- d) ripristino infissi e/o affissi di facciata in legno e con modelli tipici dell'ambiente e comunque non in alluminio;
- e) ripristino degli intonaci tradizionali a malta, con tinteggiatura nelle tonalità tradizionali;
- f) ripristino degli elementi di arredo e/o accessori tradizionali posti sui prospetti e nelle pertinenze scoperte, quali tabernacoli, lapidi, ferramenta, sedili, recinzioni, cancelli, aiuole, pavimentazioni lapidee, pozzi, cisterne e quant'altro costituisca testimonianza della tradizione locale o rivesta comunque valore ambientale;

E' ammesso in relazione a specifico studio storico critico, ad una approfondita analisi dello stato attuale dell'immobile e delle sue pertinenze, anche il ricorso a innovazioni tipologiche e decorative che comunque si caratterizzi non come arricchimento della struttura architettonica esistente.

E' ammessa la costruzione di addizioni funzionali per impianti tecnologici.

R2. Immobili che conservano solo parte dei caratteri originari, ma che possono ancora testimoniare una storia dell'architettura e dell'insediamento umano

▪ Intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia

Sono ammessi gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente fermo restando che si debbono conservare gli elementi tipici, architettonici, decorativi o tipologici ancora rilevabili. 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. Tale intervento comprende:

- a) La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza

b) Le addizioni funzionali di nuovi elementi che non configurino nuovi organismi edilizi autonomi, ivi comprese le pertinenze, le addizioni con le quali si realizzano servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

2. edifici individuati dal Piano strutturale e non classificati dal RU

Gli edifici individuati ai sensi dell'articolo 26 del Piano Strutturale, ma che, per vicende storiche e d'uso, per quanto insistenti sul sedime originario, risultano sostanzialmente trasformati, sono assoggettati alle generali norme di zona.

Tuttavia, qualora siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia connessi ad interventi di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica con o senza piano attuativo, è fatto obbligo di premettere alla progettazione una dettagliata ricognizione dello stato dell'edificio e dei luoghi, una ricerca analitica sulla eventuale permanenza di elementi di pregio o valore storico-artistico e documentario, di assumere la eventuale permanenza di detti elementi come invarianti funzionali della progettazione.

3. elenco degli edifici individuati dal Piano strutturale e loro classificazione