

Norme modificate a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione definitiva avvenuta con delibera del Consiglio comunale n. del

INDICE

Parte I. Disposizioni generali	1
Articolo 1.	
Finalità e campo di applicazione	1
Articolo 2.	
Elaborati costitutivi	1
 Parte II. Disposizioni Comuni	 2
 <i>Titolo I. Definizioni e procedure</i>	 2
Articolo 3.	
Categorie di intervento	2
Articolo 4.	
Procedure e modalità per l'ottenimento degli atti abilitativi	3
Articolo 5.	
Documentazione a corredo dei progetti soggette a permesso di costruire e alla denuncia di inizio dell'attività	4
Articolo 6.	
Disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitarie.	5
 <i>Titolo II. Norme generali</i>	 6
Articolo 7.	
Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi	6
Articolo 8.	
Manto di copertura solai	6
Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	7
Articolo 10.	
Abbaini e lucernari	7
Articolo 11.	
Antenne televisive e paraboliche	8
Articolo 12.	
Aggetti di gronda	8
Articolo 13.	
Canali di gronda e pluviali	8
Articolo 14.	
Intonaci delle facciate	8
Articolo 15.	
Tinteggiature delle facciate	9
Articolo 16.	
Serramenti	10
Articolo 17.	
Grate, ringhiere, cancelli	11
Articolo 18.	
Pannelli solari e impianti tecnologici	11

Articolo 19.	Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua	11
Articolo 20.	Campanelli, citofoni e videocitofoni e numeri civici	11
Articolo 21.	Insegne, targhe e bacheche.	12
Articolo 22.	Tende frangisole e ombrelloni per gli esercizi commerciali	12
Articolo 23.	Tende frangisole per i piani superiori	13
Articolo 24.	Strutture a completamento di attività esistenti di ristoranti, pizzerie, bar e gelaterie	13
Articolo 25.	Elementi per l'arredo urbano	14
Articolo 26.	Volumi aggettanti, superfetazioni	15

Parte III. Disposizioni particolari **16**

Titolo III. Articolazione del centro storico **16**

Articolo 27.	Zonizzazione del centro storico	16
Articolo 28.	Ai (vp) verde pubblico	16
Articolo 29.	Ai (pp) parcheggio pubblico	17
Articolo 30.	Ai (vpr) verde privato	18
Articolo 31.	Ai (vr) verde di rispetto	19

Titolo IV. Edificato **21**

Articolo 32.	Individuazione dei comparti e classificazione degli immobili e degli edifici	21
Articolo 33.	Disposizioni specifiche per i comparti	22
Articolo 34.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe I	22
Articolo 35.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe II	22
Articolo 36.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe III	23
Articolo 37.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe IV	23
Articolo 38.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe V	23
Articolo 39.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VI	23
Articolo 40.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VII	23
Articolo 41.	Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VIII	24

Parte IV. Disposizioni integrative e finali **25**

Titolo V. Norme finali e salvaguardie **25**

Articolo 42.	Salvaguardie relative agli interventi edilizi.	25
Articolo 43.	Interventi fatti salvi	25
Articolo 44.	Adeguamento a nuove norme e prescrizioni.	25
Articolo 45.	Edilizia sostenibile.	25

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

1.

Finalità e campo di applicazione

1. La presente variante è finalizzata al recupero dell'edificato, nonché a conseguire:
- a) la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;
 - b) le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni del territorio;
 - c) il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;
 - d) la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;
 - e) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesaggistico.
2. La presente variante si applica alla zona omogenea classificate Ai, centro storico, del Capoluogo di Scarlino, così come individuata nella Tavola 20 del Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino.

2.

Elaborati costitutivi

1. Il presente piano è costituito da:
- A) Relazione
 - B) Norme tecniche di attuazione
 - C) Schede edifici
 - D) Abaco dei colori e dei materiali
- | | |
|----------|--|
| Tavola 1 | Planimetria generale del centro storico |
| Tavola 2 | Analisi storica |
| Tavola 3 | Utilizzazione attuale del piano terra |
| Tavola 4 | Individuazione dei comparti e delle unità edilizie |
| Tavola 5 | Classificazione delle unità edilizie |

PARTE II. DISPOSIZIONI COMUNI

Titolo I. Definizioni e procedure

3.

Categorie di intervento

1. La presente variante definisce le seguenti tipologie di intervento:

- A) *manutenzione ordinaria*, ossia 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*, ossia 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 e risanamento conservativo*, ossia quelle rivolte 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;
- D) *ristrutturazione edilizia*, ossia quelle rivolte 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
 - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti al Titolo II, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planovolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - 2) 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;
 - 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configu-

rino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici, nonché il rialzamento del sottotetto al solo fine di renderlo abitabile, tale rialzamento non può superare le altezze minime di cui al successivo articolo 6. Le addizioni volumetriche di cui al presente punto non possono essere superiori a 30 metri cubi per ciascuna unità abitativa;

- E) *ristrutturazione urbanistica*, ossia quelle rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- F) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- G) *nuova edificazione*, ossia quelli definiti dall'articolo 78 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.
- H) *demolizione*, cioè quelli rivolti ad eliminare gli elementi edilizi incongrui con il tessuto urbanistico di riferimento.

4.

Procedure e modalità per l'ottenimento degli atti abilitativi

1. Nell'ambito di applicazione della presente variante sono soggette a permesso di costruire i seguenti interventi:

- α) la nuova edificazione;
- β) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- χ) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- δ) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ε) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

2. Nell'ambito di applicazione della presente variante sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi:

- α) gli interventi di cui al comma 1 qualora siano specificatamente disciplinati dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata attraverso un'esplicita attestazione del Consiglio comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti previo parere della commissione edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia o di altro organo del Comune, competente in base ai regolamenti vigenti;
- β) la demolizione di edifici o di manufatti non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione nei casi previsti dalla presente variante;
- χ) gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- δ) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- ε) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- φ) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- γ) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

3. Fatte salve le procedure per gli immobili assoggettati alla disciplina di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, appartenenti alla Classe I di cui al successivo articolo 34 e fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4 per gli immobili appartenenti alle Classi II e II, tutti gli interventi di cui al presente articolo 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.

4. Per gli immobili appartenenti alla Classe II e alla Classe III di cui ai successivi articoli 35 e 36, si applicano le procedure previste per gli immobili assoggettati alla disciplina di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

5. Nelle aree individuate dalla presente variante come zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono consentiti, in assenza del Piano di recupero di cui all'art. 73 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché conformi ai contenuti di cui al successivo Titolo II delle presenti norme.

6. Nelle aree individuate dalla presente variante come comparti soggetti a preventiva progettazione unitaria, gli interventi edilizi ammessi sono attuabili solo a seguito della redazione di un progetto unitario di tutto il comparto. Tale progetto, conforme alla disciplina della presente variante, deve prevedere gli interventi edilizi sulle singole aree o unità immobiliari, compreso gli spazi scoperti pubblici e privati. Il progetto deve essere composto da:

- a) un rilievo dello stato di fatto degli immobili (aree e edifici) in scala non inferiore a 1: 500;
- b) un planivolumetrico di progetto in scala non inferiore a 1: 200 con l'indicazione degli interventi, dei materiali usati, dei parametri urbanistici e edilizi e di alcuni particolari costruttivi;
- c) piante, sezioni e prospetti degli edifici in scala non inferiore a 1: 100;
- d) profili ambientali;
- e) documentazione fotografica;
- f) eventuali simulazioni fotografiche;
- g) relazione illustrativa delle forme, dei colori e dei materiali usati.

La progettazione preventiva di cui al presente comma è a cura del Comune e a spese dei richiedenti. Il progetto è approvato dal Comune. In assenza dell'approvazione da parte del Comune del progetto unitario sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché conformi ai contenuti di cui al successivo Titolo II delle presenti norme."

5.

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

1. Nell'ambito di applicazione della presente variante, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale, i progetti a corredo del permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività devono contenere i seguenti elaborati:

- a) documentazione fotografica di dettaglio;
- b) tavole grafiche di rilievo in scala 1: 50 con indicazione dei materiali, degli elementi strutturali, architettonici, decorativi e tecnologici;
- c) tavole grafiche di progetto, comprensivi dello stato sovrapposto (con evidenziate le opere di demolizione e di costruzione) in scala 1: 50 con l'indicazione dei materiali, degli elementi strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione
- d) relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti compreso le forme, le dimensioni,

i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto;

e) nel caso di interventi sulle facciate degli edifici è obbligatorio presentare anche una campionatura del colore desunto dall'elaborato B "Abaco dei colori e dei materiali".

2. I progetti degli interventi relativi ad immobili individuati dalla presente variante come appartenenti alle Classi I, II e III di cui ai successivi articoli 34, 35 e 36 devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

6.

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

1. In attuazione dell'art. 5 della legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, e successive modifiche ed integrazioni, la presente variante urbanistica detta nuovi parametri edilizi in deroga 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.

2. Le deroghe di cui al primo comma sono possibili per le unità edilizie che, anche attraverso mutamenti della destinazione d'uso consentiti dalla presente disciplina, possono essere utilizzate, in tutto o in parte, come abitazioni e per il cui recupero devono essere mantenuti inalterati gli elementi strutturali e formali. Tali deroghe si attuano secondo i seguenti parametri:

⑥① il rapporto tra superficie dei vani e superficie aeroilluminante non può essere inferiore ad 1/14;

⑧① 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 tale altezza deve intendersi come media.

3. 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.

4. Per le nuove residenze, ~~la superficie minima utile delle abitazioni non può essere inferiore a 50 metri quadrati derivate da frazionamento di unità abitative, la superficie minima utile delle abitazioni non può essere inferiore a 45 metri quadrati. Nei casi di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali la superficie minima utile delle abitazioni non può essere inferiore a 28 metri quadrati.~~

Titolo II. Norme generali

7.

Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi

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

8.

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 di Scarlino.

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. E' 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 tradizionale 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 ad integrazione di quelli non recuperabili.

5. Negli immobili classificati I, II e II, è obbligatorio l'utilizzo del materiale di recupero se compatibile con le disposizioni di cui ai commi precedenti. In alternativa, laddove è impossibile il reimpiego del manto esistente, è consentito esclusivamente l'utilizzo di coppi e tegole, come indicati al comma 2, ma del tipo invecchiato.

6. Nelle coperture degli edifici è vietata la realizzazione di terrazze a tasca. Sulle terrazze esistenti poste sulle coperture a falde inclinate degli edifici, al solo fine del recupero dell'aspetto originario dei tetti, è possibile realizzare delle coperture, totali o parziali, delle terrazze stesse. Dette coperture devono essere realizzate con la stessa pendenza e la stessa quota di imposta (gronda e colmo) del tetto esistente e devono essere utilizzati esclusivamente le tecniche e i materiali consentiti dalla presente disciplina. Non sono consentite strutture in alluminio o in cemento armato. Le nuove coperture non devono comportare aumento del volume e della superficie utile degli edifici. I progetti relativi alla realizzazione delle coperture di cui al presente comma devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione per il paesaggio, alla quale spetta il compito di valutare le proposte e loro coerenza con: i principi della disciplina contenuta nelle presenti norme; il contesto storico-architettonico dell'unità edilizia e con il più ampio contesto urbano.

7. Sono tutelati e pertanto sottoposti a sole opere di restauro i solai, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio e le volte. Sui solai lignei o misti legno-laterizio 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 lignei o misti legno laterizio deve avvenire con identici materiali a quelli preesistenti. Le "Schede degli edifici" di cui all'elaborato C, inoltre, prescrivono in maniera puntuale l'applicazione della tutela dei livelli attuali dei solai.

8. Esclusivamente negli immobili classificati IV, VI e VII, ai soli fini di adeguamento statico degli edifici alla normativa sismica, è ammessa la realizzazione di cordoli di cerchiatura sopra l'ultimo solaio esistente e per un'altezza massima di 25 centimetri. Tale spessore aggiuntivo non viene considerato come incremento dell'altezza degli edifici. La deroga non è applicabile

per gli edifici di classe I, II e III e in occasione di rialzamenti del tetto laddove consentito dall'elaborato C "Schede degli edifici". Nei casi in cui è consentita la posa di cordoli sopra l'ultimo solaio esistente, la progettazione deve essere accompagnata da apposita relazione tecnica atta a dimostrare la non possibilità costruttiva di soluzioni che prevedano l'adeguamento statico all'interno della sagoma esistente. I cordoli di cui al presente comma non possono essere lasciati a vista ma intonacati e tinteggiati secondo quanto previsto dagli articoli 14 e 15 delle presenti norme.

9. Al di sotto delle falde dei tetti possono essere installati macchinari e impianti tecnici a servizio degli edifici senza alterare la sagoma degli stessi. L'accesso ai macchinari è consentito ai soli fini della loro manutenzione, riparazione e installazione e deve essere assicurato esclusivamente da scale retrattili alloggiare in botole nell'ultimo solaio piano, tali botole devono avere dimensioni massime di 80 x 80 centimetri.

10. 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, finalizzato al contenimento energetico e acustico, non determina aumento della volumetria degli edifici.

9.

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.

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

10.

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 del posizionamento 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.

11.

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.
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.

12.

Aggetti di gronda

1. Gli aggetti di gronda devono essere realizzati in legno con paramento a palombella, tavolato in legno o mezzane di cotto, fatte salve le tutele contenute nell'elaborato C "Schede degli edifici".
2. E' vietata l'utilizzazione di travetti in cemento precompresso, legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato, tavelloni o lette 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.

13.

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 posizionata 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.

14.

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 vietati le miscele a base di malta cementizia o a base di calce idraulica artificiale. Sono inoltre vietati 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, dei comignoli secondo i criteri contenuti al precedente articolo 9.
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, o laddove attraverso saggi preventivi si riesca a dimostrare che le murature siano state realizzate originariamente a vista, perché la loro pezzatura e la loro disposizione lo dimostrano inequivocabilmente, l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente autorizzare il mantenimento o il recupero 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. 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.

15.

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 previste dall'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali".
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 del piano terra originali.
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.

16.

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. 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.

2 bis. Per i serramenti esterni è 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.

3. 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.

4. E' consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in ~~ferro~~metallo, previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale. In tali casi, riconducibili esclusivamente a ragioni di contenimento energetico, i serramenti in metallo devono essere obbligatoriamente realizzati in perfetta armonia con quelli esistenti e con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, sia per tipologia, per dimensioni e per coloritura. E' sempre vietato l'uso di alluminio anodizzato, di doppie finestre, di tapparelle, di avvolgibili e di pannelli pieni.

5. Per le porte e portoni ancora originali, e comunque tipici della tradizione storica di Scarlino, 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.

6. 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.

7. 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".

8. 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 e si dovranno utilizzare forme e materiali già previsti al comma precedente. Nel caso di più esercizi commerciali ricadenti sullo stesso edificio è obbligatoria l'uniformità delle vetrine.

9. 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.

17.

Grate, ringhiere, cancelli

1. Sono tutelati e quindi sottoposti 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..

18.

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.

4. All'interno delle aree destinate a verde privato è ammessa l'installazione di pannelli solari, o comunque quelli legati allo sfruttamento dell'energia solare, non visibili dagli spazi pubblici. Le strutture devono essere poggiate a terra senza elementi di supporto in elevazione. Tutti gli impianti tecnologici quali depositi o altro devono essere installati all'interno degli edifici e nei vani al di sotto delle falde del tetto.

19.

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. 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 intonacato.

20.

Campanelli, citofoni e videocitofoni e numeri civici

1. L'installazione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire di norma negli sginci 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, 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.

21.

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, laddove impossibile, le insegne dovranno comunque rispettare i criteri indicati nell'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali".
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 Nel rispetto delle tipologie indicate nell'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali" 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 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, nel rispetto, comunque di quanto indicato nell'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali".
4. Le bacheche dovranno essere realizzate esclusivamente secondo le tipologie indicate nell'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali".
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.

22.

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 e secondo le indicazioni contenute nell'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali".
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'aggetto 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'istallazione della tenda oltre l'architrave dell'apertura.
4. Nel caso in cui all'interno di un unico edificio 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 circolazio-

ne 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.

23.

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.

2. Sullo stesso edificio 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.

24.

Strutture a completamento di attività esistenti di ristoranti, pizzerie, bar e gelaterie

1. E' ammessa l'installazione di strutture a completamento di attività di ristoranti, pizzerie, bar e gelaterie in aree pubbliche e private esclusivamente nelle aree puntualmente indicate alla tavola 4 "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie" di cui alla presente variante e nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni contenuti nel presente articolo. Le strutture di cui al presente comma, anche se individuate all'interno di comparti sottoposti a piano di recupero o a preventiva progettazione unitaria, possono essere realizzati anche in assenza di tali strumenti attuativi o di progettazione preventiva, nel rispetto comunque delle disposizioni di cui ai commi successivi.

2. I progetti per la realizzazione delle strutture di cui al comma 1, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio vigente e fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, devono contenere:

- a) planimetria ubicativi in scala 1: 500 con indicazione:
 - 1) delle distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini;
 - 2) dell'ubicazione di eventuali pozzetti, di caditoie, di segnaletica stradale, di punti per la pubblica illuminazione, alberature, aiuole;
- b) elaborati grafici in scala 1: 50 della pianta con ingombro a terra, della pianta della copertura, delle sezioni (almeno due ed ortogonali l'una all'altra), dei prospetti su tutti i lati, delle dotazioni tecnologiche interne (servizi igienici, bar, etc.);
- c) particolari esecutivi in scala non inferiore a 1: 20 delle strutture, dei tamponamenti e degli elementi di rifinitura;
- d) documentazione fotografica a colori dello stato attuale in formato non inferiore a 18 x 24 centimetri;
- e) apposito elaborato di simulazione dello stato di progetto (rendering o plastico) in modo da evidenziare l'inserimento nel contesto di riferimento;
- f) relazione illustrativa delle forme, dei materiali e colori usati per l'intervento;
- g) campionatura di tutti i materiali e colori usati per l'intervento;

h) atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente contenete l'impegno alla rimozione delle strutture così come disciplinata dal presente articolo. L'atto unilaterale deve contenere anche l'impegno del richiedente a trasmettere l'obbligo alla rimozione anche in caso di alienazione della proprietà e/o cessione dell'attività a altro soggetto. L'atto unilaterale deve inoltre prevedere la possibilità per l'Amministrazione comunale di provvedere alla rimozione della struttura, in caso di inadempienza del richiedente o di lui avente causa,;

i) computo metrico estimativo delle spese occorrenti per la completa rimozione della struttura;

j) idonea fideiussione a garanzia della rimozione, da rivalutarsi annualmente secondo gli indici Istat.

3. Le strutture di cui al presente articolo possono essere realizzate esclusivamente a completamento di attività di ristoranti, pizzerie, bar e gelaterie esistenti ed in esercizio alla data di adozione della presente variante. Nel caso in cui l'esercizio cessi definitivamente la propria attività la struttura deve essere rimossa a cura e spese dell'esercente entro e non oltre due mesi dalla chiusura stessa.

4. Gli interventi di nuova realizzazione delle strutture di cui al comma 1 sono sottoposti al rilascio del permesso a costruire di cui all'articolo 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, secondo le modalità previste al comma 3 del precedente articolo 4, e comunque da rinnovare annualmente. L'atto abilitativo deve contenere in particolare le condizioni previste dal precedente comma 3 circa la rimozione della struttura.

5. Gli organismi edilizi di cui al presente articolo devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e formali:

a) la superficie coperta massima deve rispettare i minimi dimensionali previsti dalle norme sanitarie e comunque non può essere superiore a 30,00 metri quadrati;

b) la struttura portante deve essere realizzata in acciaio scatolare di colore grigio scuro non lucido, l'ancoraggio alle strutture di fondazione (plinti) deve avvenire tramite piastre imbullonate. Il rivestimento esterno deve essere realizzato con pannelli in acciaio stratificato e coibentato zincato e verniciato con colore grigio scuro non lucido;

c) il piano di calpestio interno deve essere leggermente sopraelevato rispetto al piano stradale. L'altezza massima in gronda non può essere superiore a 3,00 metri, l'altezza in colmo non può essere superiore a 3,70 metri, le altezze interne devono essere compatibili con le norme igienico sanitarie;

d) la copertura deve essere realizzata in rame naturale stratificato e coibentato o con altro metallo che ne ricalchi esattamente gli effetti estetici e cromatici;

e) gli elementi di chiusura devono avere la struttura in acciaio di colore grigio scuro non lucido con apertura scorrevole. Sono vietate insegne, adesivi e scritte in genere nei pannelli vetrati;

f) le insegne devono rispettare le prescrizioni di cui al precedente articolo 21;

g) le tende frangisole, oltre a quanto previsto dal precedente articolo 22, non possono aggettare per più di 1,00 metro dal paramento esterno e devono essere dotate di meccanismo a scomparsa nella struttura. Sono vietate frange, merlature e simili;

h) le gronde possono aggettare, rispetto al paramento esterno per non più di 20,00 centimetri. I canali di gronda e i discendenti devono essere in rame a sezione circolare, è vietata la realizzazione di mantovane di coronamento;

i) è vietato l'impiego, anche parziale, della muratura, del cemento armato o precompresso (salvo per i plinti di fondazione), di solai laterocementizi;

j) le canalizzazioni degli impianti non devono essere visibili all'esterno del paramento e della copertura.

25.

Elementi per l'arredo urbano

1. La progettazione per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle aree e degli spazi pubblici, all'interno della zona sottoposta alla presente disciplina, deve rispettare i criteri, le tipologie e i materiali codificati dal presente articolo e dall'elaborato D "Abaco dei colori e dei materiali".

2. Tutti gli interventi di sostituzione o ammodernamento delle infrastrutture pubbliche, quali illuminazione, segnaletica, alberature, pavimentazioni stradali devono rispettare le tipologie indicate in modo che si possa adeguare gli elementi di arredo urbano alle caratteristiche indicate dal presente articolo e dall'elaborato D "abaco dei colori e dei materiali". Al fine di uniformare gli elementi di arredo urbano del centro storico, l'Amministrazione comunale deve utilizzare esclusivamente la stessa tipologia di componenti, da scegliere tra quelli indicati nell'elaborato D "abaco dei colori e dei materiali", per tutta la zona di applicazione delle presente disciplina.

3. Gli interventi per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e pedonali di proprietà pubblica, all'interno delle aree disciplinate dalla variante, 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. Nel caso di 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.

4. 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.

26.

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'istallazione di piccole pensiline a salvaguardia 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 e 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 nel caso di una specifica progettazione che interessi il recupero generale di una facciata e comunque previa approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.

2. Le progettazioni per interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ~~devono~~ possono prevedere la demolizione dei volumi aggettanti esterni incongrui e non contemporanei all'edificio, in particolare i bagni e i ripostigli. ~~Tale demolizione può non essere attuata solo nel caso di comprovate ragioni igienico sanitarie. In tale ipotesi~~ Nell'ipotesi in cui non sia prevista la demolizione dei volumi aggettanti 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'edificio 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 16, il manto di copertura deve avere le caratteristiche prescritte al precedente articolo 8.

3. Per la promozione delle demolizioni delle superfetazioni di cui al precedente comma, in sede di rilascio o di attestazione dell'atto abilitativo alla trasformazione, non è dovuta al Comune la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, dovuto per legge, per l'intero intervento in progetto.

PARTE III. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Titolo III. Articolazione del centro storico

27.

Zonizzazione del centro storico

1. La presente disciplina, all'interno della zona Ai del centro storico di Scarlino Capoluogo definisce le seguenti sottozone, così come puntualmente indicate alla tavola 4 "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie":

- Ai (vp) verde pubblico;
- Ai (pp) parcheggio pubblico;
- Ai (vpr) verde privato;
- Ai (vr) verde di rispetto;
- Ai (e) edificato.

2. La presente disciplina, all'interno della zona Ai del centro storico di Scarlino Capoluogo individua le zone di recupero, così come puntualmente indicate alla tavola 4 "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie", ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, per le quali si applicano le disposizioni previste dal precedente articolo 4, comma 5.

3. La presente variante suddivide la zona Ai del centro storico di Scarlino in comparti, quest'ultimi costituiti dalle unità edilizie, come puntualmente definiti e classificate alla tavola 5 "Classificazione delle unità edilizie" e come disciplinate dal successivo Titolo IV.

4. La presente disciplina, all'interno della zona Ai del centro storico di Scarlino Capoluogo individua nella tavola 4 "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie" alcuni "comparti soggetti a progettazione unitaria", per i quali si applicano le disposizioni previste dal precedente articolo 4, comma 6.

28.

Ai (vp) verde pubblico

1. Nelle aree individuate come verde pubblico, fatte salve le specificazioni di cui ai successivi commi, 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;
- e) l'inserimento di elementi di arredo urbano non contemplati nell'abaco allegato alle presenti norme;

2. All'interno delle aree destinate a verde pubblico è ammessa:

- a) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
- b) l'installazione di elementi di arredo urbano purché contemplato nell'abaco dei materiali allegato alle presenti norme;
- c) la realizzazione di percorsi pedonali purché realizzati 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 interrate per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;
- g) l'installazione, esclusivamente nell'area a verde pubblico del comparto n. 42, di giochi per bambini (altalene, scivoli, piccole giostre, etc.). All'interno del presente comparto, inoltre, è possibile l'installazione di volumi destinati a posti auto, servizi pubblici quali centro informazione, servizi igienici da realizzarsi solo a seguito di uno specifico progetto unitario di iniziativa e attuazione pubblica, comprendente anche la sistemazione del parcheggio pubblico adiacente. La realizzazione degli interventi, nel rispetto per quanto possibile dell'orografia attuale del terreno, può avvenire anche con l'utilizzo di forme, tecnologie e materiali innovativi, ma comunque evitando il cemento armato a vista. Il progetto, inoltre, deve prevedere degli accorgimenti tali da non creare cortine murarie (o di qualsiasi altro materiale) continue, ma dare origine a un effetto di vuoto e di pieno. Le sistemazioni del verde devono contribuire in maniera significativa alla integrazione delle strutture con il contorno urbano di riferimento. Sulla base di detto progetto potranno essere apportate limitate modifiche ai perimetri delle due zonizzazioni;
- h) l'asfaltatura con tappeto di usura del tipo "albino" di aree già attualmente asfaltate.

3. Per quanto riguarda l'area a verde pubblico all'interno del comparto n. 38, anche in deroga alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, sono possibili interventi di piccoli volumi a servizi pubblici finalizzati esclusivamente alla realizzazione di un'area per il godimento panoramico e di sosta ombreggiata con strutture leggere in acciaio e muratura in pietra a faccia vista secondo un progetto unitario di iniziativa ed attuazione pubblica;

4. Per quanto riguarda l'area a verde pubblico all'interno del comparto n. 35, anche in deroga alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, sono possibili interventi finalizzati alla realizzazione della viabilità di collegamento tra la piazza del castello e via Martiri d'Istia, secondo un progetto unitario di iniziativa ed attuazione pubblica che preveda opere di mitigazione dell'impatto visivo da valle.

29.

Ai (pp) parcheggio pubblico

1. Nelle aree individuate come parcheggio pubblico 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;

e) l'inserimento di elementi di arredo urbano non contemplati nell'abaco allegato alle presenti norme;

2. All'interno delle aree di cui al comma 1 è ammessa:

α) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;

β) l'asportazione di specie arboree e arbustive non tipiche a condizione che per ogni elemento asportato si provveda alla sua sostituzione;

χ) l'installazione di elementi di arredo urbano purché contemplato nell'abaco dei materiali allegato alle presenti norme;

δ) la realizzazione di percorsi pedonali purché realizzati in pietra;

ε) la manutenzione ed il restauro dei muretti a secco esistenti; la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;

φ) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;

γ) l'asfaltatura con tappeto di usura del tipo "albino" di aree già attualmente asfaltate.

2. All'interno del parcheggio pubblico del comparto n. 42, è possibile l'installazione di volumi destinati a posti auto, servizi pubblici, quali centro informazione e sala riunioni, servizi igienici da realizzarsi solo a seguito di uno specifico progetto unitario di iniziativa e attuazione pubblica, comprendente anche la sistemazione del verde pubblico adiacente. La realizzazione degli interventi, nel rispetto per quanto possibile dell'orografia attuale del terreno, può avvenire anche con l'utilizzo di forme, tecnologie e materiali innovativi, ma comunque evitando il cemento armato a vista. Il progetto, inoltre, deve prevedere degli accorgimenti tali da non creare cortine murarie (o di qualsiasi altro materiale) continue, ma dare origine a un effetto di vuoto e di pieno. Le sistemazioni del verde devono contribuire in maniera significativa alla integrazione delle strutture con il contorno urbano di riferimento. Sulla base di detto progetto potranno essere apportate limitate modifiche ai perimetri delle due zonizzazioni.

30.

Ai (vpr) verde privato

1. Nelle aree individuate come verde privato è vietata:

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. In casi particolari, verificati e approvati preventivamente dall'Ufficio tecnico comunale, è ammessa la parziale demolizione di muretti di cinta in pietrame al solo scopo di rendere accessibili gli spazi a verde privato che attualmente non lo sono. La richiesta deve essere accompagnata da una apposita relazione tecnica da produrre a cura del richiedente. Le dimensioni massime ammissibili sono quelle strettamente necessarie al passaggio delle auto o delle persone. In questi casi è co-

munque vietato realizzare colonne aggiuntive, archi e pensiline di qualsiasi materiale. I cancelli di ingresso dovranno essere realizzati esclusivamente in ferro a semplice disegno e posti all'interno della proprietà e sorretti tramite piccole colonne in acciaio poste nella parte retrostante il muretto di cinta. Nelle parti oggetto delle demolizioni la superficie esterna deve essere trattata con le stesse caratteristiche di quella esistente, se originaria, o secondo quanto contenuto all'articolo 14 delle presenti norme;

- i) la pavimentazione di aree attualmente permeabili alle acque;
 - j) la piantumazione di essenze estranee alla cenosi locale;
2. All'interno delle aree destinate a verde privato è ammessa:
- a) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
 - 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 o in rame;
 - c) la realizzazione di pergolati in legno, di pertinenza a edifici a carattere residenziale, della superficie massima del 10% della superficie coperta dell'edificio principale e comunque non superiore a 15,00 metri quadrati. Tali pergolati devono esser composti esclusivamente da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali a sezione limitata, per il sostegno del verde rampicante. La presenza del verde rampicante è obbligatoria mentre non è consentito qualsiasi altro tipo di copertura;
 - 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 le facciate degli edifici afferenti;
 - 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.

31.

Ai (vr) verde di rispetto

1. Nelle aree individuate come verde di rispetto è vietata:

- 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 piantumazione di essenze estranee alla cenosi locale;
- k) la realizzazione di pergolati con qualsiasi materiale;
- l) la manomissione della rete scolante superficiale.

2. All'interno delle aree destinate a verde di rispetto è ammessa:

- a) ~~la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;~~
- a) la manutenzione ed il restauro dei muretti a secco esistenti;
- b) la sostituzione delle recinzioni esistenti purché la loro ricostruzione sia in continuità tipologica con le facciate degli edifici afferenti;
- c) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;
- d) ~~la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali.~~

Titolo IV. Edificato

32.

Individuazione dei comparti e classificazione degli immobili e degli edifici

1. La presente variante, all'interno della zona Ai del centro storico di Scarlino Capoluogo, individua i comparti come insieme di unità edilizie secondo criteri di omogeneità funzionale ed urbanistica, così come indicati alla tavola 4 "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie".

2. All'interno dei comparti di cui al comma 1, la presente variante classifica le unità edilizie e gli immobili come individuati alla tavola 5 "Classificazione delle unità edilizie" e riassunti nella tabella allegata alle presenti norme, secondo le seguenti classi:

- a) Classe I Edifici, immobili o parti di essi notificati ai sensi dell'articolo 13 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) Classe II Edifici o immobili di particolare interesse storico, artistico, architettonico o monumentale;
- c) Classe III Edifici o immobili con rilevanti caratteri tipologici ancora integri;
- d) Classe IV Edifici o immobili con rilevanti caratteri tipologici che presentano manomissioni;
- e) Classe V Edifici o immobili realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio ed urbanistico del centro storico, ma che presentano rilevanti caratteri tipologici;
- f) Classe VI Edifici o immobili realizzati o ristrutturati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio ed urbanistico del centro storico, ma che presentano caratteri tipologici compatibili con il contesto;
- g) Classe VII Edifici o immobili con caratteri tipologici incompatibili con il contesto;
- h) Classe VIII Edifici o immobili incompatibili con il tessuto edilizio.

3. Per quei manufatti non facenti parte delle "schede degli edifici", ma comunque classificati nella tavola 5 "Classificazione delle unità edilizie", si applicano i contenuti di cui ai successivi articoli da 34 a 41.

4. Gli elementi da tutelare, indicati nell'elaborato C "Schede degli edifici", 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 5.

5. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona Ai del centro storico di Scarlino Capoluogo sono le seguenti:

- a) residenziale: intesa come uso abitativo o ad esso connessa (magazzini, ripostiglio, autorimessa, ecc.);
- b) commerciale: esclusivamente per piccoli servizi di base, per la commercializzazione e per la promozione di prodotti tipici locali. La superficie massima per le attività commerciali è fissata in 200 metri quadrati. Non sono ammesse attività quali videogiochi e discoteche;
- c) turistico ricettivo e di ristorazione;
- d) direzionale;

- e) artigianale: piccoli laboratori che non prevedono attività incompatibili con la residenza e che non arrecano molestia con rumori o emissioni nocive;
- f) servizio pubblico o di interesse pubblico.

6. All'interno degli edifici ricadenti nel centro storico possono essere realizzate opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche purché non in contrasto con gli elementi da tutelare e con gli specifici indirizzi e prescrizioni contenuti nelle schede di cui all'elaborato C "schede degli edifici". Tutti gli immobili aperti al pubblico devono essere resi accessibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nel rispetto degli elementi soggetti a tutela dalla presente disciplina. Fatto salvo quanto previsto dal presente comma per gli edifici aperti al pubblico, sono inoltre ammessi, con esclusione degli immobili classificati in categoria I, II e V, interventi che prevedono l'installazione di meccanismi per il sollevamento delle persone con ridotta o impedita capacità motoria risultante da apposite certificazioni. Detti meccanismi devono essere rimossi obbligatoriamente in occasione del venir meno delle ragioni per le quali sono stati installati. Tale obbligo è garantito dal richiedente attraverso polizza fideiussoria (in favore del Comune) a garanzia dello smontaggio. Le progettazioni relative alle opere di cui al presente comma non devono essere in contrasto con gli elementi da tutelare e con gli specifici indirizzi e prescrizioni contenuti nelle schede di cui all'elaborato C "schede degli edifici" e devono tendere alla integrazione degli elementi edilizi e tecnologici con le caratteristiche proprie dell'immobile afferente, devono inoltre essere preventivamente concordate con l'Ufficio tecnico comunale.

33.

Disposizioni specifiche per i comparti

1. Per il comparto 41, sottoposto a ~~progettazione unitaria a piano di recupero~~, la presente variante prevede l'ampliamento della sede stradale, così come puntualmente indicato nella tavola 4 "Individuazione dei comparti e delle unità edilizie". Al di sotto del piano stradale, il piccolo volume ricavato può essere utilizzato esclusivamente come rimessa attrezzi, magazzino o ripostiglio. La struttura a retta di sostegno del piano stradale deve essere eseguita attraverso la realizzazione di una cortina muraria piena in pietra a faccia vista, ~~senza aperture verso valle con una sola apertura verso valle, di modeste dimensioni, opportunamente schermata~~, tale cortina, deve proseguire oltre il livello del piano stradale in modo da costituire anche il parapetto di protezione. L'ingresso a detto volume e le eventuali aperture esterne devono essere previsto esclusivamente sui due lati corti.

34.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe I

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe I, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei "contenuti normativi" delle "schede degli edifici", che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

35.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe II

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe II, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei "contenuti normativi" delle "schede degli edifici", che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

36.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe III

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe III, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei “contenuti normativi” delle “schede degli edifici”, che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

37.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe IV

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe IV, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei “contenuti normativi” delle “schede degli edifici”, che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi: ~~manutenzione ordinaria;~~

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

38.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe V

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe V, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei “contenuti normativi” delle “schede degli edifici”, che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi: ~~manutenzione ordinaria;~~

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

39.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VI

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe VI, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei “contenuti normativi” delle “schede degli edifici”, che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi:

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

40.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VII

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe VII, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei “contenuti normativi” delle “schede degli edifici”, che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

41.

Interventi sugli edifici o sugli immobili in Classe VIII

1. In linea generale sugli immobili appartenenti alla Classe VIII, e comunque in conformità con le limitazioni e le specificazioni previste nei “contenuti normativi” delle “schede degli edifici”, che assumono pertanto carattere prescrittivo, sono consentiti i seguenti interventi:

- demolizione.

2. Le prescrizioni di cui al comma precedente si applicano anche per quei manufatti non elencati nelle “schede degli edifici”, ma comunque classificati nella tavola 5 “Classificazione delle unità edilizie”.

PARTE IV. DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

Titolo V. Norme finali e Le salvaguardie

42.

Salvaguardie relative agli interventi edilizi.

1. Fino all'approvazione definitiva della presente disciplina all'interno della zona omogenea classificate Ai, centro storico, del Capoluogo di Scarlino, così come individuata nella Tavola 20 del Regolamento Urbanistico del Comune di Scarlino, sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinari e di manutenzione straordinaria non in contrasto con le disposizioni contenute nelle presenti norme.

43.

Interventi fatti salvi

1. All'interno del comparto 41, oltre agli interventi ammessi dalla presente disciplina e dalle "Schede degli edifici" di cui all'elaborato C, sono possibili interventi di nuova edificazione nei limiti quantitativi previsti dal Piano attuativo vigente. Gli interventi ammessi comunque devono essere attuati in conformità alle disposizioni qualitative prescritte dalle presenti norme e soggetti alla preventiva approvazione di un nuovo Piano di recupero, così come indicato [dall'articolo 4](#), comma 5 delle presenti norme.

44.

Adeguamento a nuove norme e prescrizioni.

1. Le eventuali modificazioni alle presenti norme e agli elaborati determinate dalla necessità di uniformarsi a nuovi precetti nazionali, regionali, provinciali o di altra pubblica amministrazione, immediatamente prevalenti e direttamente operative e che non comportano modifiche alle scelte del presente Piano, sono tempestivamente apportate dal competente ufficio del Comune di Scarlino e possono essere convalidate mediante presa d'atto deliberata dal Consiglio Comunale.

45.

Edilizia sostenibile.

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi della superficie utile in misura massima del 5% di quella esistente. Tale incremento non deve essere in contrasto con gli elementi da tutelare e con gli specifici indirizzi e prescrizioni contenuti nell'elaborato C "Schede degli edifici", ed è unicamente consentito per la riduzione del consumo energetico e per il contenimento dell'inquinamento acustico, da attuare esclusivamente attraverso l'adozione di tecniche passive quali:

- spessori dei muri superiore a 30 centimetri;

- spessori dei solai superiori a 30 centimetri.

2. I progetti degli interventi di cui al presente articolo devono essere corredati da appositi elaborati atti a dimostrare la rispondenza tra le tecniche utilizzate e il risparmio energetico e la riduzione di inquinamento acustico prodotti. I progetti delle opere pubbliche devono contenere tutte le indicazioni al fine di verificare l'effettiva messa in opera di impianti e soluzioni atte a garantire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso.