



COMUNE DI VIAREGGIO

Area Assetto e Gestione del Territorio
URBANISTICA

Circolare dirigenziale del 29.06.2012

OGGETTO: chiarimenti in merito all'art.32 del regolamento urbanistico adottato con delibera C.C.69/2011.

Visto l'art. 32 del regolamento urbanistico adottato con delibera C.C.69/2011 di seguito riportato:

Art. 32 - Interventi di restauro tipologico ammessi su edifici contrassegnati con il simbolo 3

1. La categoria d'intervento riguarda edifici contrassegnati dal simbolo 3, di valore tipologico: sono gli edifici che caratterizzano il tessuto storico della zona che conservano la tipologia originaria e che, pur avendo subito trasformazioni, conservano tuttora alcuni elementi dell'impianto originario.
2. Obiettivi del restauro sono la conservazione dei caratteri originari residui e, per le parti alterate, la riproposizione di caratteri tipologici e formali coerenti con la struttura originaria.
3. Su questa categoria sono ammessi interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici 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. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi. E' consentito il rifacimento delle facciate tramite la riproposizione di elementi coerenti con la struttura originaria come risulta dal rilievo critico con l'obbligo del mantenimento della tipologia e della forma del tetto.

Verificato che obiettivo del suddetto articolo è, oltre alla conservazione dei caratteri originari, il ripristino dei valori tipologici, ossia il ripristino di elementi della tipologia con la possibilità di inserimento di nuove strutture e nuove forme comunque compatibili con il ripristino tipologico per quegli edifici che, pur avendo subito trasformazioni, caratterizzano il tessuto storico di Viareggio, conservandone in parte la tipologia originaria o alcuni elementi dell'impianto originario.

Verificato che, ai sensi dell'art. 40 comma 1 del R.U., gli interventi di restauro dovranno essere accompagnati da un rilievo critico, esteso all'intero corpo di fabbrica o all'intera unità morfologica.

In riferimento agli edifici contrassegnati dal simbolo 3, si precisa che:

- 1) Per "*elementi strutturali dell'organismo edilizio che risultino ormai compromessi*" si intendono quelli che, come dimostrato con il rilievo critico, abbiano subito nel tempo trasformazioni e modifiche architettoniche rispetto all'impianto di origine storica; tali elementi, potranno essere oggetto di ulteriori interventi che dovranno risultare compatibili con l'impianto originario.
- 2) Per "*riproposizione di elementi coerenti con la struttura originaria*" si intende anche l'inserimento di nuovi elementi purché gli stessi siano realizzati con le medesime finiture, decori (se presenti) e forme di quelli già presenti.

- 3) L'apertura di nuove porte e/o finestre sui prospetti fronte strada è ammessa, sempre che le stesse si inseriscano armonicamente nella composizione del prospetto, alle seguenti condizioni:
- dovrà essere rispettato l'allineamento con le aperture esistenti;
 - le nuove aperture dovranno avere il medesimo dimensionamento di quelle esistenti;
 - non è ammessa la realizzazione di finestre in corrispondenza dei vani sottotetto non abitabili.
- 4) Ferma restando la verifica di compatibilità delle opere proposte con la tipologia e l'impianto storico dell'edificio, nonché le limitazioni e prescrizioni di cui agli art.32 e 40 e le eventuali prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica, con il simbolo 3 sono di norma ammessi i seguenti interventi:
- a. Abbassamento dell'ultimo solaio per creazione di vani sottotetto, senza aumento della SUL purché risultino rispettate tutte le seguenti condizioni:
- mantenimento del numero di unità immobiliari preesistenti legittimate;
 - realizzazione di eventuali aperture unicamente sul prospetto retrostante, senza modifica alcuna del prospetto fronte strada, nonché della forma del tetto;
 - divieto di realizzazione di terrazze a tasca e di balconi.
- Il nuovo solaio dovrà preferibilmente essere realizzato con l'impiego di tipologie di strutture orizzontali e/o di collegamento verticale leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue.
- Gli interventi di cui sopra non dovranno in alcun caso comportare alterazione degli eventuali elementi di pregio quali volte, decori ecc...; nel caso in cui non siano presenti elementi di pregio dovrà essere allegata idonea documentazione fotografica interna a dimostrazione.
- b. Nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell'altezza dei fronti per l'inserimento di cordoli perimetrali come stabilito dal regolamento edilizio, quale miglioramento della struttura sotto il profilo della normativa sismica ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell'edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni) e purché non risulti possibile operare nell'ambito delle altezze esistenti.
- c. Fermi restando gli interventi di manutenzione straordinaria e l'inserimento di nuovi impianti, internamente possono essere introdotti elementi di isolamento termico e/o acustico per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture, nonché gli impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete.
- Il c.d. "cappotto esterno" potrà essere realizzato unicamente nel caso in cui l'edificio non presenti rivestimenti, finiture e/o decori di pregio.
- 5) Gli elementi strutturali originali possono essere oggetto di demolizione e fedele ricostruzione, senza modifica delle quote d'imposta dei solai e della copertura (ad eccezione degli interventi previsti al punto 4) qualora non risultino più idonei a svolgere la loro funzione statica o di assorbimento dell'azione sismica.

Nei casi di cui ai punti 4a, 4b, e 4c si dovrà dare riscontro, nel rilievo critico, dell'assenza di elementi di pregio che risulterebbero danneggiati o alterati dagli interventi, nonché dell'analisi dettagliata della tipologia di strutture esistenti e di progetto unitamente alle relazioni di calcolo strutturale, ai sensi del dlgs192/05 e successive modifiche, L.447/95 e successive modifiche.

Il Dirigente
Area Assetto e Gestione del Territorio
Ing. Riccardo Raffaelli