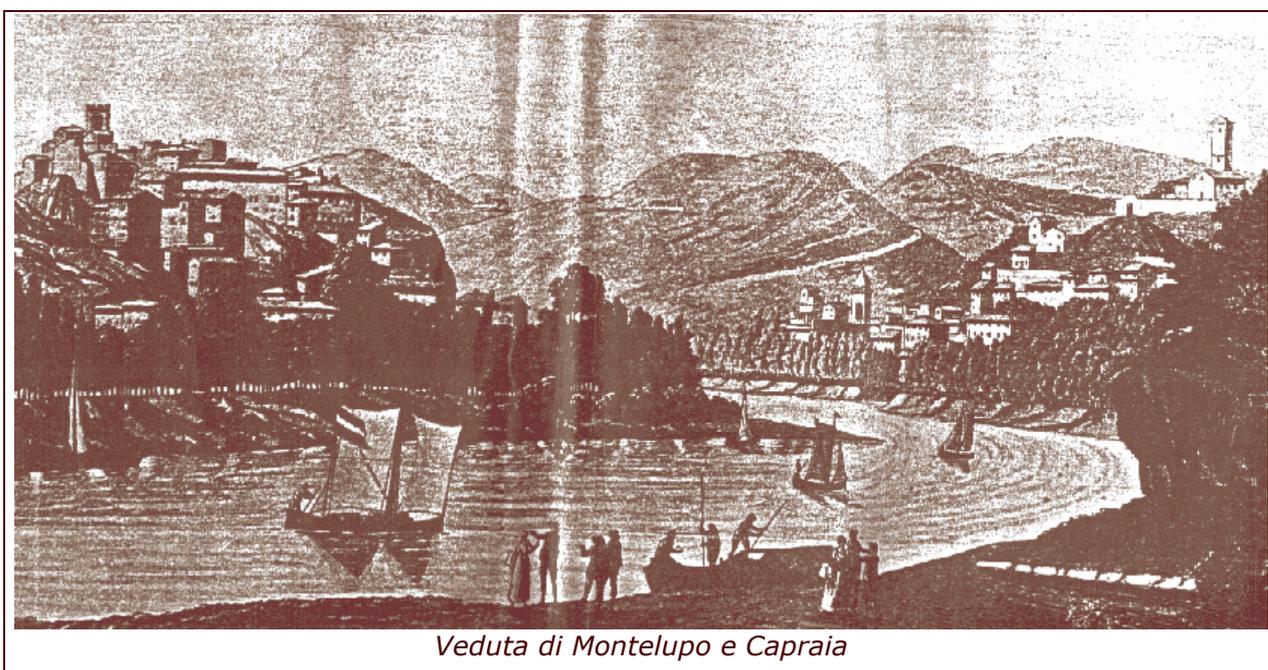


**COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO**

**NORME DI ATTUAZIONE \***

**\*(stesura contenente MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI A SEGUITO  
DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE)**

**VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO  
AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 59/80**



*Veduta di Montelupo e Capraia*

**Progettista :**

**Antonella Vitiello - Architetto**

Via Martiri del Popolo n° 27

50122 FIRENZE

tel.- fax : 055-2479540

Ottobre 1997

**ELENCO PAGINE SOSTITUITE**  
(RISPETTO ALLA STESURA ORIGINARIA)

- PAG. 9 (cfr. nota 5)
- PAG. 12 (cfr. ristrutturazione edilizia d3)
- PAG. 32 (cfr. Titolo IV punto 1.2 canne fumarie)
- PAG. 45 (cfr. Titolo IV punto 2.2 rivestimento di facciata etc.)
- PAG. 48 (cfr. Titolo IV punto 3.1 serramenti esterni)
- PAG. 51 (cfr. Titolo IV punto 3.2 porte, portoni etc.)
- PAG. 55 (cfr. Titolo IV punto 4.1 impianti tecnologici pubblici etc.)
- PAG. 60 (cfr. Titolo IV punto 5.3 tende frangisole)
- PAG. 64 (cfr. Titolo V destinazioni d'uso compatibili)
- PAG. 66 (cfr. Titolo VI punto 2 parchi e giardini etc.)
- PAG. 73 (cfr. Titolo VI punto 8 sanzioni)

## **PREMESSA**

*La città viene letta ed interpretata come risultato di una sovrapposizione ed un accostamento di episodi architettonici, fenomeni comunque legati da un tessuto connettivo fatto di case, di piazze, di strade la cui connotazione evidente è quella di una "semplice ed anonima" risultanza, ma non per questo meno importante a fini tutori e/o di sviluppo futuro. Infatti "... la qualità degli edifici ed il loro valore spaziale sono dunque inscindibili: tanto ha importanza la bellezza dei palazzi e dei monumenti quanto ne ha la loro giusta ed appropriata collocazione...." (C. SITTE, L'arte di costruire le città, Vienna 1889)*

*L'uniformità di concepimento degli edifici -dovuta per una grande maggioranza alle trasformazioni post-belliche- ha permesso che le maggiori peculiarità si manifestassero proprio nella pluralità e nella integrazione degli episodi.*

*Come prassi e con chiarezza, anche in questo caso si presenta il problema della compresenza del vecchio e del nuovo, dell'adattamento e del rinnovamento, della necessità di creare dei "poli funzionali" per evitare al nucleo antico di supportare attività ed interessi incompatibili con la sua natura, ma nel contempo, l'evidente "volontà" di far riappropriare i cittadini del "cuore della città " e di portarlo a nuova vita.*

## **Finalità del piano**

Il presente piano prevede il recupero degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico-ambientale mediante operazioni di risanamento statico, igienico funzionale e distributivo; di restauro conservativo di tutti gli edifici di valore architettonico ed ambientale costituenti immagini urbane della struttura antica e di restauro ambientale e ristrutturazione degli edifici classificati con caratteri e gradi di "contrasto" con il tessuto originario; di incentivazione, promozione e redistribuzione delle attività economiche congruenti, sociali e culturali; di integrazione delle attrezzature e servizi sociali carenti; di riordino, ripristino ed integrazione degli spazi e dei servizi pubblici e privati, e loro sistemazioni con materiali, forme di finitura e tecniche che riproducano le antiche tracce, e valorizzino le testimonianze architettoniche del centro storico.

Il piano, rispetto alla consistenza demografica e sociale rilevata nel 1996 (cfr. Tabella n°1), assume tale valore come compatibile, confermando dopo le verifiche effettuate mediante l'analisi e lo studio del piano, la distribuzione degli abitanti e dell'occupazione esistenti (cfr. Tabella n°2) quali elementi di equilibrio sociale ed urbano.

Il presente piano ed il complesso delle operazioni prescrittive per il patrimonio culturale ed ambientale assumono come finalità prioritaria la conservazione della struttura essenziale del centro storico, al fine di assicurare un equilibrio ottimale tra utilizzo, conservazione e qualità della vita. Infatti gli interventi programmatici tendono necessariamente a superare il conservatorismo estremo in favore di una necessaria dinamicità delle trasformazioni ma, nello stesso tempo, senza annientare completamente il tessuto originario, permettendone la conservazione della memoria pur nella evoluzione.

### **Tabella n°1 - Numero Residenti nel Centro Storico**

(Ufficio Anagrafe Comune di Montelupo F.no - Maggio 1996)

<b>Via/Piazza</b>	<b>Numero Abitanti</b>
Via Giro delle Mura	99
Via Roma	32
Via XX Settembre	135
Corso Garibaldi	152
P.zza Libertà	3
Via Bartolomeo Sinibaldi	132
Via Tassinari	40
Via del Castello	24
Via S. Giuseppe	25
Via dello Sdrucchiolo	12
P.zza Centi	11
Vicolo Raffaello	11
<b>totale</b>	<b>676</b>

**Tabella n°2 - Attività presenti nel Centro Storico**

(Ufficio Tributi Comune di Montelupo F.no - Maggio 1996)

<b>Tipo di Attività</b>	<b>Numero di Attività Presenti</b>	<b>Uso</b>
<i>Attività Artigianali</i>		
Magazzini-Laboratori ceramica	2	si
Esercizi	92	si
Parrucchieri, Barbieri, Sarti, etc.	21	si
Officine	2	si
Fornaci	3	no
<i>Attività Commerciali</i>		
Magazzini	1	si
Vendita al dettaglio	63	si
Bar -Ristoranti	4	si
<i>Attività Direzionali</i>		
Banche	2	si
Uffici-Studi	4	si
Agenzie turismo e Assicurazioni	3	si
<i>Attività a carattere socio-cult.</i>		
Chiese	2	si
Museo	1	si
Circoli - Associazioni	8	si
Cinema - Teatro	1	si
Cinema - Teatro	2	no

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Limiti del piano per il centro storico di Montelupo Fiorentino.**

Fanno parte unitariamente del Piano per il centro storico le aree delimitate secondo il perimetro degli elaborati grafici, considerate elementi determinanti del nucleo antico.

La normativa del piano in oggetto non è in contrasto con le norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, sia approvati che adottati; nel caso di discordanza all'interno del quadro di riferimento legislativo prevalgono le indicazioni del presente regolamento.

### **Elementi costitutivi del piano**

Sono elementi costitutivi del piano :

- 1 - Relazione storica
- 2 - Norme tecniche di attuazione
- 3 - Schedatura degli edifici e/o delle unità edilizie
- 4 - Tavole tematiche :
  - A - "Lo sviluppo urbano"
  - B - "La lettura del centro urbano"
  - C - "Il progetto"
- 5 - Abaco degli esempi negativi ed Elementi di contrasto
- 6 - Progetti Unitari.

### **Durata del piano e fasi di attuazione**

Nei limiti stabiliti dalla legge il presente piano ha valore a tempo indeterminato e si attua mediante gli strumenti e le procedure indicati di seguito.

Gli strumenti di attuazione<sup>1</sup> sono quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente; per alcune situazioni particolari le presenti norme precisano lo strumento urbanistico di attuazione obbligatorio.

---

<sup>1</sup> All'interno delle zone territoriali omogenee "A", possono essere realizzati gli interventi così distinti :

a. preventivi :

- a1. Piani di recupero previsti dalla L. R. 59/80;
- a2. Piani di zona (PEEP) di cui alla L. 167/62 e successive modificazioni;
- a3. Progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio a cura dell'A. C. o di singoli proprietari, o di più proprietari in modo coordinato, o di più proprietari riuniti in consorzio o cooperativa, relativi agli ambiti perimetrati;

b. diretti :

gli interventi edilizi diretti, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (qualora questi ultimi non prevedano l'inserimento di servizi igienici), possono essere rilasciati esclusivamente sulle unità edilizie e previo rilascio di concessione edilizia, che può essere :

- b1. onerosa nei casi in cui la proprietà non abbia optato per l'ipotesi di cui all'art. 7 della l. 10/77. In tal caso la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione stessa;
- b2. convenzionata nei casi previsti dagli artt. 7 e 9 lettera b della L. 10/77;

## **TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

Le categorie di intervento sono desunte, con integrazioni e modifiche, dall'allegato alla L.R. n° 59/80 e possono essere così individuate :

- a - Manutenzione ordinaria
- b - Manutenzione straordinaria
- c - Restauro e risanamento conservativo
- d - Ristrutturazione edilizia
- e - Ristrutturazione urbanistica

Le modalità di esecuzione dei singoli interventi sono rimandate al TITOLO IV.

### **a - Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria hanno le seguenti limitazioni:

- non possono comportare modifiche od alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
- non possono comportare rinnovo o sostituzione di parti strutturali dell'edificio;
- non possono comportare l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio ovvero l'inserimento ex novo di nuovi impianti tecnologici;
- negli edifici i materiali impiegati dovranno avere, per forma e colori, le stesse caratteristiche di quelli preesistenti.

Fermo restando che gli interventi come tali definiti non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia:

- nel caso di loro applicazione su di immobili soggetti a vincolo ai sensi della L. 1089/39 o della L. 1497/39 è necessario il preventivo rilascio del parere degli organi preposti alla tutela del territorio;

Gli interventi si articolano in opere interne ed opere esterne.

#### Opere interne

- a1 - raschiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti;

---

b3. gratuita nei casi di cui all'art. 9 della L. 10/77 e comunque subordinata alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione.

a2 - tinteggiatura, riparazione e rifacimento degli infissi e dei serramenti (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 3.1-3.2 delle presenti N.T.A.);

a3 - riparazione e rifacimento dei pavimenti;

a4 - riparazione e rifacimento di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 4.2 delle presenti N.T.A.).

#### Opere esterne

a5 - raschiatura degli intonaci e pulitura dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e ripartizioni architettoniche, materiali e colori, e in genere gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 2.1-2.2-2.3 delle presenti N.T.A.);

a6 - ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori ed, in genere, gli elementi tecno- morfologici caratterizzanti (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 2.1-2.2-2.3 delle presenti N.T.A.);

a7 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali, coloriture e partiture; le porte esterne devono essere nelle forme tradizionali in legno verniciato o naturale -con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali - impostate solo sul filo esterno del muro; non è ammessa la formazione di protezione della porta di ingresso e delle finestre con pensiline sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina", sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro, sia con elementi plastici ondulati (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 3.1 delle presenti N.T.A.);

a8 - riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti, senza modificare materiali e modalità di posa (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 1.1 delle presenti N.T.A.);

a9 - riparazione e rifacimento di gronde (senza modificare forma, tipo ed oggetto preesistenti) (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 1.5-1.6 delle presenti N.T.A.);

a10 - ripartizione e rifacimento delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;

a11 - tinteggiatura, riparazione e rifacimento delle recinzioni senza modificare posizione, forma, dimensioni e materiali; eventuali sostituzioni di parti ammalorate e/o dell'intero degradato, dovranno essere realizzate di forma identica all'originale (cfr. Titolo IV, punto 3.3 delle presenti N.T.A.).

#### **b - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche strutturali, per realizzare od integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti .

Gli interventi di manutenzione straordinaria hanno le seguenti limitazioni :

- Non possono comportare incrementi della superficie utile e/o del volume urbanistico<sup>2</sup>.
- Non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso né incremento del numero di unità immobiliari<sup>3</sup>.
- Non possono comportare alterazione delle strutture orizzontali o di quelle verticali aventi carattere strutturale<sup>4</sup>.
- Non possono comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio<sup>5</sup>.

#### Opere interne

- b1. modifica, apertura e chiusura di porte;
- b2. demolizione con ricostruzione di tramezzi senza funzione portante. Nel caso di solai con struttura lignea a vista la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente con l'orditura del solaio stesso;
- b3. adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai e delle controsoffittature, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- b4. realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza modifiche dell'organismo edilizio;
- b5. consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifiche di quota;
- b6. rifacimento della piccola orditura del tetto senza modificare forme e quote, con o senza modifica di materiali.

#### Opere esterne

- b7. demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche dei materiali;

---

<sup>2</sup> Non concorrono a determinare incremento di superficie o volume la semplice rimozione di murature o di soffitti; è invece esclusa la costruzione di nuovi solai che determinino nuova superficie utile.

<sup>3</sup> Se non diversamente disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, ovvero dal piano delle funzioni di cui alla L.R. 39/94, si considera mutamento di destinazione d'uso qualsiasi modifica dell'uso che comporti variazione tra le destinazioni previste dall'art. 4 comma 1 della stessa L.R. 39/94.

<sup>4</sup> Per alterazione delle strutture orizzontali e/o verticali si intende la variazione del sistema strutturale esistente in modo diffuso e globale. Una struttura mista non potrà essere sostituita da un sistema a travi e pilastri in c.a., mentre sarà consentito sostituire un solaio in legno con uno in latero-cemento; saranno consentiti interventi puntiformi quali consolidamento mediante cordolature, tiranti e quant'altro pertinente la statica dell'edificio sempre che non siano finalizzati alla totale alterazione del sistema strutturale

<sup>5</sup> Si considera alterazione del carattere architettonico dell'edificio l'intervento che comporta variazione sostanziale di una o più delle facciate principali o comunque dell'architettura dell'edificio. Rientrano pertanto nella manutenzione straordinaria le modifiche alle aperture esistenti che per la loro modesta entità o comunque per il loro contenuto impatto sul carattere architettonico complessivo dell'edificio non comportano sensibile alterazione del medesimo.

- b8. rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti. Gli intonaci devono essere del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce; le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona. In caso di ripristino di facciate in pietra o mattoni a faccia vista è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", mentre è consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 2.1-2.2-2.3 delle presenti N.T.A.);
- b9. rifacimento di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di doppi infissi e inferriate; è comunque vietato l'uso di vetri riflettenti (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 3.1-3.2 delle presenti N.T.A.);
- b10. modifica di aperture recenti incongrue (è ammessa la chiusura di aperture recenti incongrue e la riapertura di finestre tamponate. Nel caso di facciate storicamente consolidate -riconfigurate con interventi successivi- non è ammesso aprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definita configurazione architettonica); piccole modifiche ad aperture esistenti atte al conseguimento dell'ottimale rapporto illuminante, sempre che tali aperture non insistano su fronti principali e/o su spazi pubblici;
- b11. rifacimento del manto di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti e realizzazione della gronda con caratteristiche diverse da quella esistente(secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 1.1-1.5-1.6 delle presenti N.T.A.);
- b12. inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni;
- b13. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, ai sensi dell'art. 5 della L. 1308/82 (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 1.7 delle presenti N.T.A.);
- b14. installazione di antenne paraboliche per la ricezione via satellite (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 1.4 delle presenti N.T.A.);.

Per gli edifici destinati ad attività produttive si considerano interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e all'adeguamento tecnologico, che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

### **c - Restauro e Risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare e/o conservare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso compatibile.

---

Nel caso di rifacimento di coperture sono ammessi adeguamenti delle pendenze nei limiti delle prescrizioni *delle presenti Norme* fermo restando l'andamento delle falde.

Ferma restando tale compatibilità, l'intervento di restauro prescinde dalla entità materiale dei lavori e vi possono inoltre rientrare variazioni: quali quella della destinazione d'uso e, eccezionalmente, del numero delle unità immobiliari. Eventuali -modesti- aumenti di unità immobiliari dovranno avvenire senza negare le premesse iniziali, cioè la conservazione integrale delle peculiarità dell'organismo edilizio, ovvero mediante lievi modificazioni dell'assetto (ad esempio: tamponamento di una porta, etc.).

Il restauro può comportare :

- interventi sulle strutture non portanti, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- interventi sugli elementi strutturali portanti (ad es. rinnovo strutturale del tetto) nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici e strutturali;
- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, previa adeguata documentazione;
- conservazione e ripristino degli spazi aperti (corti, chiostri, orti, giardini, etc.).

Gli interventi di restauro hanno le seguenti limitazioni :

- Non possono comportare la complessiva alterazione del sistema strutturale dell'edificio<sup>6</sup>.
- Non possono comportare la complessiva alterazione del sistema distributivo d'impianto<sup>7</sup>.
- Non possono comportare incrementi della superficie utile.<sup>8</sup>
- Non possono comportare incremento della superficie coperta e/o del volume preesistenti<sup>9</sup>.
- Non possono comportare variazioni essenziali dei prospetti dell'edificio<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Non sono in genere ammessi interventi che comportino la totale alterazione dello schema strutturale dell'immobile ed il limite alla alterazione delle strutture è riconducibile a quello già illustrato per la manutenzione straordinaria. Interventi di maggiore entità potranno essere ammessi nel caso in cui essi risultino effettivamente indispensabili a garantire la conservazione dell'edificio ovvero alla tutela di alcuni elementi del medesimo che presentino valore storico-artistico o documentario. In questo secondo caso gli interventi dovranno essere adeguatamente testati e documentati.

<sup>7</sup> Non sono ammesse attività di trasformazione edilizia, anche come somma di plurimi interventi su di un intero corpo di fabbrica, che comportino la complessiva variazione della quota di imposta dei solai principali, oppure la demolizione dell'impianto scala esistente e sua ricostruzione in diversa posizione, anche se all'interno dello stesso corpo di fabbrica. Non è da considerarsi demolizione del pozzo scala l'intervento sui collegamenti verticali interni alla singola unità immobiliare ovvero l'adeguamento del medesimo alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

<sup>8</sup> Non è ammessa la realizzazione di nuove superfici utili di calpestio, ad incremento di quelle esistenti. E' fatta eccezione per le realizzazioni di vani accessori o di servizio in adeguamento di norme vigenti. Per la definizione di "superficie utile" si rimanda alla definizione che della medesima danno i singoli strumenti urbanistici o regolamenti edilizi; in assenza di tale definizione si considera incremento di superficie utile la realizzazione di vani con altezza media di m. 2,40 e minima di m. 1,80.

<sup>9</sup> Si rimanda a quanto già precisato in proposito per la manutenzione straordinaria.

<sup>10</sup> Non sono ammesse variazioni tali da determinare un'alterazione essenziale delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate. E' fatta eccezione per :

- le variazioni che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulle porzioni secondarie prive di valore architettonico
- le modifiche alle facciate già classificate come manutenzione straordinaria
- le modifiche finalizzate al riordino architettonico e formale di facciate e coperture

Le limitazioni di cui sopra non trovano applicazione in caso di precedenti stati di fatto di maggior qualità architettonica o documentaria, ovvero in caso di ricostruzione filologica di elementi anche significativi dell'edificio. In tali casi, presupposto essenziale per l'ammissibilità dell'intervento è una preliminare analisi storico-critica dell'edificio, supportata dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità.

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e d'impianti richiesti dall'uso previsto, nel rispetto comunque della struttura portante e degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo può comportare :

- modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità abitative;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi, etc.) senza aggiunta di volume;
- inserimento di elementi accessori (controsoffittature, scale interne, soppalchi ed altri elementi con le caratteristiche definite dal Regolamento edilizio vigente) senza alterazione delle strutture portanti;
- inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati, anche con alterazione della consistenza fisica dell'edificio e modifica delle superfici e dei volumi esistenti.

Può, in genere, considerarsi di risanamento conservativo l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione (ricostruzione filologica) di edifici o parti di essi.

#### **d - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla formazione di un organismo diverso da quello preesistente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva sia verticale che orizzontale dell'impianto. Sono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi le quali, a prescindere dalla entità materiale dell'intervento, si distinguono per la sostanziale trasformazione dei principali caratteri dell'organismo stesso ed in particolare dei suoi elementi tipologici, formali strutturali.

Sono in genere di ristrutturazione edilizia tutti quegli interventi che da un lato eccedono i limiti dell'intervento di risanamento e dall'altro non presentano portata tale da essere qualificati come di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

- d1 - riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza modifica di volumi e superfici;
- d2 - realizzazione di servizi igienici con aumento di volume;
- d3 - rialzamento dell'ultimo piano rispetto all'esistente per adeguamento antisismico, *anche dando origine a formazione di nuove unità immobiliari purchè la sola dimensione del cordolo (max cm. 40) concorra alla definizione delle suddette, salvo comprovate esigenze*

*previa presentazione progetto strutturale* , con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali, finiture).

d4 - parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;

d5 - modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'edificio;

d6 - modifica delle aperture esterne

## **e - Ristrutturazione Urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.

Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono :

- rilevanza urbanistica dell'intervento
- mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici nel caso di demolizioni e ricostruzioni.

Ai fini del piano vengono considerati di ristrutturazione urbanistica :

1. interventi di sostituzione edilizia senza modifica del disegno del/i lotto/i e/o dell'/gli isolato/i e/o della rete stradale, salvo adeguamenti in sede di rilievo di LL. e QQ. (Livelli e Quote) e comunque previa autorizzazione degli organi competenti in materia di controllo e gestione del territorio;
2. interventi che contemplino la riorganizzazione planovolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista una sostituzione e/o nuova edificazione con caratteristiche tipologiche, volumetriche e di posizione difformi dalla situazione originaria;
3. interventi che pur nel rispetto di caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe a quelle originarie, abbiano comunque rilevanza tale da comportare una sostanziale modificazione a carattere urbanistico;
4. interventi di ricostruzione di edifici e/o isolati distrutti da eventi naturali e/o di carattere eccezionale;
5. interventi non previsti dalla ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione urbanistica prevede l'attuazione di un Progetto Unitario di intervento secondo quanto specificato nella relativa sezione (cfr. *Progetti Unitari*).

Per gli edifici ricadenti nelle aree interessate da ristrutturazione urbanistica e soggette a Progetti Unitari, qualora questi ultimi non vengano attuati, restano valide le norme relative alle classificazioni dei singoli manufatti .

**TAVOLA RIASSUNTIVA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO IN FUNZIONE DELLA  
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

<b>A4</b>	<b>A3</b>	<b>A2</b>	<b>A1</b>	<b>A0</b>
<b>a - manutenzione ordinaria</b>				
a1	a1	a1	a1	a1
a2	a2	a2	a2	a2
a3	a3	a3	a3	a3
a4	a4	a4	a4	a4
a5	a5	a5	a5	a5
a6	a6	a6	a6	a6
a7	a7	a7	a7	a7
a8	a8	a8	a8	a8
a9	a9	a9	a9	a9
a10	a10	a10	a10	a10
a11	a11	a11	a11	a11
<b>b - manutenzione straordinaria</b>				
b1	b1	b1	b1	b1
b2	b2	b2	b2	b2
b3	b3	b3	b3	b3
b4	b4	b4	b4	b4
b5	b5	b5	b5	b5
b6	b6	b6	b6	b6
b7	b7	b7	b7	b7
b8	b8	b8	b8	b8
b9	b9	b9	b9	b9
b10	b10	b10	b10	b10
-	-	-	-	b11
b12	b12	b12	b12	b12
-	-	-	b13	b13
-	-	b14	b14	b14
<b>c - restauro e risanamento conservativo</b>				
c	c	c	c	c
<b>d - ristrutturazio- ne edilizia</b>				
-	d1	d1	d1	d1
-	-	-	d2	d2
-	-	d3	d3	d3
-	-	d4	d4	d4
-	-	d5	d5	d5
-	-	-	d6	d6

<b>e - ristrutturazione urbanistica</b>				
Nei casi previsti dalle tavole dei progetti unitari				

### **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E/O DELLE UNITA' EDILIZIE**

*La classificazione si basa sull'accertamento del grado di conservazione proposto per ciascun edificio in relazione alla sua diversa connotazione storica, architettonica, urbanistica e ambientale.*

*Naturalmente a ciascuna categoria corrispondono interventi ammissibili definiti e circoscritti in modo tale da essere facilmente interpretati alla luce della legislazione vigente.*

*Tuttavia, data la difficoltà di generalizzare in una rigida regolamentazione -data anche una grande eterogeneità di problematiche evidenziate dagli immobili oggetto di analisi- si è provveduto a precisare in questa sede, attraverso una serie di strumenti di corredo (abaco, elementi di contrasto, modalità esecutive degli interventi) gli interventi ammissibili.*

*Inoltre una definizione puntuale degli elaborati richiesti per l'ottenimento dell'autorizzazione e/o concessione diviene un efficace strumento di controllo (cfr. Tabella degli Elaborati richiesti per tipo di intervento e per classe di edificio).*

**A4: Aree comprendenti edifici di rilevante valore culturale e ambientale.**

Si definiscono tali tutti gli edifici notificati d'interesse storico o artistico ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1089, ed altri edifici ad essi assimilati che presentino carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

- S. 1 Chiesa Prioria di San Lorenzo sulla via di Malmantile;
- S. 2 Ex Castello di Montelupo sulla via di Malmantile;
- S. 14 "Casa di Bartolomeo" sul vicolo Raffaello nn. 2-4;
- S. 15 Ex Palazzo del Capitano del Popolo sul vicolo Raffaello nn. 6-8;
- S. 16 Edificio residenziale sulla via Tassinari nn. 5-11;
- S. 98 Chiesa di San Giovanni Evangelista sulla via Bartolomeo Sinibaldi;
- S. 99 Canonica della Chiesa di S. Giovanni Evangelista sulla via B. Sinibaldi, n. 37;
- S. 100 Cappella della Misericordia sulla via Bartolomeo Sinibaldi;
- S. 101 Edificio del Museo Comunale della Ceramica sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 41;
- S. 102 Ex Palazzo Pretorio, sede del Museo della Ceramica, sulla via B. Sinibaldi n. 45;
- S. 111 Mura cittadine addossate alla fornace sulla via Giro delle Mura nn. 82-84;
- S. 112 Mura cittadine addossate all'edificio sulla via Giro delle Mura n. 86;
- S. 118 Mura e porta cittadine addossate all'edificio sulla via Giro delle Mura nn. 58-60;
- S. 136 Mura cittadine e pozzo all'interno del complesso di "Tolmino Bellucci" sulla via Giro delle Mura;
- S. 149 Mura cittadine e torrione addossati all'edificio sulla via Giro delle mura n. 2;
- S. 155 Palazzo in angolo tra la via Roma -nn. 2-10- e il Corso Garibaldi -nn. 1-5-;
- S. 156 Mura cittadine nel giardino del Palazzo sul Corso Garibaldi, nn 7-11;
- S. 166 Ex Casa del Fascio, attuale Caserma dei Carabinieri, sul Corso Garibaldi n. 83.

**A3: Aree comprendenti edifici di valore culturale e ambientale.**

Si definiscono tali gli edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento costituiscono le strutture fondamentali del tessuto urbano.

- S. 3 Edificio sulla via del Castello;
- S. 4 Edificio sulla Piazza dei Gelsi nn. 16-18;
- S. 5 Edificio sulla Piazza dei Gelsi nn. 10-14;
- S. 6 Edificio d'angolo tra la Piazza dei Gelsi -nn. 3-7- e la via del Castello;
- S. 7 Edificio sulla via del Castello n. 11;
- S. 8 Edificio sulla via del Castello n. 9;
- S. 9 Edificio isolato, all'angolo tra via del Castello -n. 1- e via dello Sdrucchiolo -n. 3-;
- S. 10 Edificio in angolo tra via dello Sdrucchiolo -nn. 2-4- e via del Castello;
- S. 11 Edificio sul vicolo Raffaello n. 13;
- S. 12 Edificio isolato sulla Piazza dei Gelsi -nn. 1-3-, all'incrocio con il vicolo Raffaello;
- S. 13 Edificio, ex Gendarmeria, all'incrocio tra il vicolo Raffaello e la Piazza dei Gelsi;
- S. 17 Edificio all'angolo tra il vicolo Raffaello n. 12 e la via Tassinari nn. 22-24;
- S. 19 Edificio sulla via Tassinari n. 18;
- S. 20 Edificio sulla via Tassinari n. 16;
- S. 21 Edificio sulla via Tassinari n. 12;
- S. 25 Edificio, ex "Mulino degli Elmi", sulla via Marconi nn. 2-6;
- S. 26 Idem;
- S. 34 Edificio, sede del Laboratorio di restauro del Museo della Ceramica, sulla via XX Settembre nn. 30-34;
- S. 40 Edificio all'angolo tra Piazza della Libertà -nn. 1-3- e Corso Garibaldi -nn. 2-6-;
- S. 54 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 66-68;
- S. 72 Edificio all'angolo tra la via B. Sinibaldi nn. 72-74 e la via del Crocefisso n. 3;
- S. 73 Edificio sulla via B. Sinibaldi n. 70;
- S. 74 Edificio sulla via B. Sinibaldi nn. 62-64;
- S. 75 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 56-8;
- S. 81 Edificio nell' "inchiostro" interno alla via Bartolomeo Sinibaldi;
- S. 85 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 10-18;
- S. 136 Facciata su strada del complesso "Tolmino Bellucci" sulla via Giro delle Mura;
- S. 156 Palazzo sul Corso Garibaldi nn. 7-11.



**A2:           Aree comprendenti edifici di semplice valore culturale e ambientale.**

Si definiscono tali gli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, con parziali alterazioni rispetto al carattere originario.

- S. 22       Edificio sulla via Tassinari nn. 8-10;
- S. 23       Edificio sulla via Tassinari n. 6;
- S. 24       Edificio sulla via Tassinari nn. 2-4;
- S. 27       Edificio sulla via XX Settembre nn. 60-64;
- S. 28       Edificio sulla via XX Settembre nn. 56-58;
- S. 29       Edificio sulla via XX Settembre nn. 52-54;
- S. 30       Edificio sulla via XX Settembre nn. 48-50;
- S. 31       Edificio sulla via XX Settembre nn. 44-46;
- S. 32       Edificio sulla via XX Settembre nn. 40-42;
- S. 33       Edificio sulla via XX Settembre nn. 36-38;
- S. 35       Edificio sulla via XX Settembre nn. 24-28;
- S. 44       Edificio sulla via XX Settembre nn. 19-23;
- S. 45       Edificio sulla via XX Settembre nn. 25-27;
- S. 46       Edificio sulla via XX Settembre nn. 29-31;
- S. 47       Edificio sulla via XX Settembre nn. 33-37;
- S. 48       Edificio sulla via XX Settembre nn. 37-45;
- S. 49       Edificio sulla via XX Settembre nn. 47-51;
- S. 50       Edificio sulla via XX Settembre nn. 53-55;
- S. 51       Edificio sulla via XX Settembre nn. 57-59;
- S. 53       Edificio sulla Piazza Centi nn. 2-3;
- S. 55       Edificio sulla Piazza Centi n. 5;
- S. 56       Edificio all'angolo tra la Piazza Centi n. 6 e la via del Crocefisso n. 1;
- S. 58       Edificio sulla via Tassinari n. 3;
- S. 59       Edificio sulla corte interna alla via Bartolomeo Sinibaldi, nn. 82-84;
- S. 60       Edificio sulla corte interna alla via Bartolomeo Sinibaldi, n. 86;
- S. 62       Edificio sulla corte interna alla via San Giuseppe, n. 14;
- S. 63       Edificio sulla corte interna alla via San Giuseppe, n. 12;
- S. 64       Edificio sulla corte interna alla via San Giuseppe, n. 8;
- S. 65       Edificio sulla via San Giuseppe n. 8;
- S. 66       Edificio sulla via San Giuseppe, nn. 4-6;
- S. 67       Edificio all'angolo tra la via San Giuseppe n. 2 e la via Bartolomeo Sinibaldi n. 96;
- S. 68       Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 92-94;
- S. 69       Edificio sulla corte interna all via Bartolomeo Sinibaldi, n. 88;

- S. 71 Edificio sulla via San Giuseppe, n. 14;
- S. 76 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 52-54;
- S. 77 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 50;
- S. 78 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 44-48;
- S. 79 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 42;
- S. 80 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 34-40;
- S. 82 Edificio sull' "inchiostro" di via Bartolomeo Sinibaldi nn. 26-28;
- S. 83 Edificio sull' "inchiostro" di via Bartolomeo Sinibaldi nn. 22-24;
- S. 84 Edificio sull' "inchiostro" di via Bartolomeo Sinibaldi n. 20;
- S. 89 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 20-22;
- S. 90 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 14-18;
- S. 91 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 8-12;
- S. 92 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 36-40;
- S. 93 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 7-11;
- S. 95 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 21-23;
- S. 96 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 25-29;
- S. 103 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 49-53;
- S. 104 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 55;
- S. 105 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 57;
- S. 106 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 61-63;
- S. 107 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 65;
- S. 108 Edificio all'angolo tra la via Bartolomeo Sinibaldi n. 67 e la via di Malmantile;
- S. 109 Edificio sulla via di Malmantile n. 1;
- S. 111 Edificio sulla via Giro delle Mura nn. 82-84;
- S. 112 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura n. 86;
- S. 116 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura n. 66;
- S. 118 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura nn. 58-60;
- S. 119 Edificio sulla via Giro delle Mura nn. 54-56;
- S. 120 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 52;
- S. 122 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 74-78;
- S. 123 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 68-72;
- S. 124 Edificio sulla corte interna al Corso Garibaldi, nn. 64-66;
- S. 125 Edificio sulla corte interna al Corso Garibaldi, nn. 56-62;
- S. 129 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 51-55;
- S. 130 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 57-61;
- S. 131 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 63-69;
- S. 132 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 71-73;
- S. 133 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 75-79;
- S. 137 Edificio sulla via Nuova nn. 22-26;

- S. 138 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 32;
- S. 139 Edificio all'angolo tra la via Giro delle Mura n. 30 e la via Nuova;
- S. 141 Edificio sulla via Nuova nn. 14-16;
- S. 144 Edificio all'angolo tra la via Giro delle Mura n. 28 e la via Nuova;
- S. 145 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 22-24;
- S. 146 Edificio sulla via Giro delle Mura nn. 12-20;
- S. 149 Edificio all'angolo tra la via Giro delle Mura n. 2 e la via Don Minzoni;
- S. 150 Edificio all'angolo tra la via Don Minzoni nn. 2-4 e la via Roma;
- S. 152 Edificio sulla via Roma nn. 34-38;
- S. 153 Edificio sulla via Roma nn. 30-32;
- S. 154 Edificio sulla via Roma nn. 18-22;
- S. 157 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 19-25;
- S. 164 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 7;
- S. 180 Edificio sulla Piazza Vittorio Veneto n. 5;
- S. 181 Edificio all'angolo tra il Corso Garibaldi e la Piazza Vittorio Veneto nn. 1-3;

**A1: Aree comprendenti edifici di scarso valore culturale e ambientale.**

Si definiscono tali gli edifici di recente costruzione il cui impianto planovolumetrico e le cui caratteristiche architettoniche mantengano i caratteri tipici dell'ambiente, o la cui ristrutturazione abbia trasformato la configurazione originaria senza estraniarli dalla connotazione complessiva delle zone in cui si collocano.

- S. 18 Edificio sulla via Tassinari n. 20;
- S. 36 Edificio sulla via XX Settembre nn. 20-22;
- S. 37 Edificio sulla via XX Settembre nn. 16-18;
- S. 38 Edificio sulla via XX Settembre nn. 12-14;
- S. 41 Edificio sulla via XX Settembre nn. 5-9;
- S. 42 Edificio sulla via XX Settembre nn. 11-13;
- S. 43 Edificio sulla via XX Settembre nn. 15-17;
- S. 61 Edificio all'angolo tra la via San Giuseppe n. 16 e la via Tassinari;
- S. 70 Edificio isolato sulla via Bartolomeo Sinibaldi n. 90;
- S. 86 Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 4-8;
- S. 87 Edificio all'angolo tra la via Bartolomeo Sinibaldi n. 2 e il Corso Garibaldi nn. 30-

34

- S. 88 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 24-28;

- S. 94 Edificio Cinema-Teatro sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 13-19;
- S. 102 Parti tergalì del complesso del Museo della Ceramica;
- S. 110 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 90;
- S. 113 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura n. 70;
- S. 114 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura nn. 72-74;
- S. 115 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura, nn. 76-78;
- S. 117 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura, n. 64;
- S. 121 Edificio all'angolo tra la via Giro delle Mura e il Corso Garibaldi nn. 80-86;
- S. 134 Edificio all'angolo tra il Corso Garibaldi n. 81 e la via Giro delle Mura nn. 46-48;
- S. 135 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 40;
- S. 136 Parti del complesso dell'ex Fornace Tolmino Bellucci sulla via Giro delle Mura;
- S. 142 Edificio all'angolo tra Corso Garibaldi nn. 43-45 e via Nuova nn. 1-5;
- S. 143 Edificio del Cinema sulla via Nuova (con ingresso da Corso Garibaldi n. 39);
- S. 147 Edificio sulla corte interna alla via Giro delle Mura (accanto alla fornace nn. 10-12);
- S. 148 Edificio della Fornace sulla corte interna alla via Giro delle Mura, nn. 10-12;
- S. 156 Parti tergalì dell'edificio sul Corso Garibaldi nn. 7-11;
- S. 158 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 27-31;
- S. 159 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 33-39;
- S. 160 Edificio sul Corso Garibaldi nn. 41-43;
- S. 162 Edificio dell'ex Fornace sulla via Giro delle Mura (interno);
- S. 163 Edificio sulla via Giro delle Mura nn. 6-11;
- S. 169 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 31;
- S. 170 Edificio sulla via Giro delle Mura n. 33;
- S. 171 Edificio dell'ex Fornace Scappini sulla via Giro delle Mura;
- S. 190 Edificio sulla via Guglielmo Marconi nn. 12-16;
- S. 191 Edificio sulla via Guglielmo Marconi nn. 18-20;
- S. 192 Edificio sulla via Guglielmo Marconi n. 22;
- S. 193 Edificio sulla via Guglielmo Marconi n. 24;
- S. 194 Edificio sulla via Guglielmo Marconi n. 26;
- S. 195 Edificio sulla via Guglielmo Marconi nn. 28-30.

**Ao :           Aree comprendenti edifici di valore culturale ed ambientale nullo.**

Si definiscono tali gli edifici, di più recente formazione, del tutto privi di valore culturale o, se pur di impianto storico, profondamente o gravemente alterati rispetto alla configurazione originaria.

- S. 39       Edificio all'angolo tra Piazza della Libertà nn. 2-4 e via XX Settembre nn. 2-10;
- S. 52       Edificio all'angolo tra la Piazza Centi n. 1 e la via XX Settembre n. 6;
- S. 57       Edificio sulla via Tassinari n. 1;
- S. 97       Edificio sulla via Bartolomeo Sinibaldi nn. 31-35;
- S. 126      Edificio sulla corte interna al Corso Garibaldi n. 54;
- S. 127      Edificio sul Corso Garibaldi nn. 42-48;
- S. 128      Edificio all'angolo tra la via Nuova n. 1 e il Corso Garibaldi nn. 47-49;
- S. 140      Fabbricato sulla via Nuova n. 18;
- S. 151      Edificio sulla via Roma nn. 40-42;
- S. 161      Fabbricato sulla via Giro delle mura n. 15;
- S. 162      Parti dell'ex Fornace sulla via Giro delle Mura (interno);
- S. 164      Parti dell'edificio sulla via Giro delle Mura n. 7;
- S. 165      Edificio sulla Piazza Matteotti;
- S. 167      Edificio all'angolo tra la via don Milani e la via Giro delle Mura;
- S. 168      Edificio sulla via Giro delle Mura nn. 25-27;
- S. 172      Edificio sulla via Giro delle Mura n. 41;
- S. 173      Edificio sulla via Giro delle Mura;
- S. 174      Edificio sulla via Giro delle Mura n. 49;
- S. 175      Edificio sulla via Giro delle Mura n. 65;
- S. 176      Edificio sulla via Giro delle Mura n. 67;
- S. 177      Edificio sulla via Giro delle Mura n. 69;
- S. 178      Edificio sulla via Giro delle Mura n. 71;
- S. 179      Edificio sulla Piazza Vittorio Veneto n. 6;
- S. 182      Edificio sul Corso Garibaldi nn. 94-98;
- S. 183      Edificio sul Corso Garibaldi n. 92;
- S. 184      Edificio all'angolo tra il Corso Garibaldi n. 88 e la via don Milani n. 1;
- S. 185      Edificio sulla via don Lorenzo Milani n. 3;
- S. 186      Edificio sulla via don Lorenzo Milani;
- S. 187      Edificio agricolo sulla via don Milani;
- S. 188      Edificio all'angolo tra la via don Minzoni e la Piazza Cavallotti;
- S. 189      Edificio sulla via Guglielmo Marconi nn. 1-11.

## **DEFINIZIONE DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI E/O SULLE AREE DI INTERVENTO**

**R(ilievo)** : Elaborati di documentazione e di analisi dello stato di fatto.

**R1** : Rilievo geometrico in scala 1 : 50, con piante, prospetti e sezioni su tutti i vani.

**R2** : Rilievo geometrico in scala 1 : 50, con piante, prospetti e sezioni principali.

**R3** : Rilievo geometrico in scala 1 : 100, con piante, prospetti e sezioni principali.

**R4** : Rilievo storico in scala 1 : 50, con datazione delle parti originarie e di quelle aggiunte o trasformate.

**R5** : Rilievo strutturale, decorativo e degli elementi di corredo, in scala 1 : 50.

**R6** : Documentazione fotografica dell'edificio e di tutti gli elementi che lo compongono, compresi l'area di pertinenza e gli annessi.

**R7** : Documentazione fotografica dell'edificio, compresi l'area di pertinenza e gli annessi.

**R8** : Descrizione critica dell'edificio e di tutti gli elementi che lo compongono, con particolare riguardo alle eventuali sostituzioni dei materiali.

**R9** : Descrizione critica dell'edificio che individui e collochi storicamente le parti originarie e le eventuali addizioni, distinguendole dalle manomissioni recenti.

**R10** : Descrizione critica dell'edificio che individui e collochi storicamente le parti originarie dei prospetti, distinguendole dalle manomissioni di facciata recenti.

**R11** : Indagine storica sull'origine, le trasformazioni, l'uso o gli usi dell'edificio, e il suo rapporto con l'ambiente urbano circostante.

**R12** : Relazione sulle condizioni di conservazione, generali e specifiche, con particolare riguardo al degrado dei materiali.

**R13** : Documentazione fotografica degli elementi oggetto dell'intervento.

**R14** : Particolari architettonici e/o costruttivi in scala adeguata

**P(rogetto)** : Elaborati descrittivi dell'intervento proposto.

**P1** : Progetto architettonico generale in scala 1 : 50, con piante, prospetti e sezioni su tutti i vani oggetto di modifica.

**P2** : Progetto architettonico in scala 1 : 50, con indicazione esecutiva di tutte le soluzioni di finitura e di inserimento di impianti per le parti dell'edificio originarie, o comunque oggetto di conservazione.

**P3** : Progetto architettonico in scala 1 : 50, con indicazione esecutiva delle soluzioni di restauro e di modifica dei prospetti e delle coperture.

**P4** : Progetto architettonico in scala 1 : 100 con indicazione delle soluzioni di restauro e di modifica dei prospetti e delle coperture.

**P5** : Sovrapposizione grafica delle soluzioni progettuali proposte e dello stato di fatto.

**P6** : Programma dell'intervento di restauro riferito a ciascun elemento dell'edificio (parti strutturali, parti sovrastrutturali, decorazioni, elementi di corredo), con motivazione di ogni singola scelta ed in particolare delle soluzioni adottate per l'inserimento degli impianti.

**P7** : Relazione sull'intervento con l'indicazione delle singole scelte operative e la motivazione delle scelte riguardanti la sostituzione di elementi o parti dell'edificio.

**P8** : Relazione sull'intervento con l'individuazione motivata delle scelte.

**P9** : Particolari architettonici e/o costruttivi di dettaglio in scala adeguata al tipo di intervento

**TAVOLA RIASSUNTIVA DEGLI  
ELABORATI RICHIESTI PER TIPO DI INTERVENTO E PER CLASSE EDIFICI**

TIPO DI INTERVENTO	CLASSIFICAZIONE EDIFICIO				
	A 4	A 3	A 2	A 1	
<b>A 0</b>					
Manutenzione ordinaria <sup>11</sup> (opere esterne) <sup>12</sup>	R13 P8	R13 P8	R13 P8	R13 P8	R13 P8
Manutenzione straordinaria	R3, R10, R13 R14 P4, P5	R3, R10, R13, R14 P4, P5	R13, R14 P4, P8	R13 P4, P8	R13 P4, P8
Restauro scientifico e Risanamento conservativo	R1,R4, R5, R6 R8, R11, R12, R14 P1, P5, P6, P9	R2,R4, R5,R6 R8, R11, R12 R14 P1, P5, P7, P9	R2, R7, R10, P3, P5, P8	R3, R7 P4, P5, P8	R3, R7 P4, P5, P8
Ristrutturazione edilizia		R2, R9, R7 P1, P5, P7	R3, R10, R13 P4, P5, P8	R3, R10, R13 P4, P5, P8	R3, R13 P4, P5, P8
Ristrutturazione urbanistica	secondo quanto previsto dall' allegato "Progetti Unitari"				

**N.B.**

*L'A.C. si riserva facoltà di richiedere e/o subordinare la fase interlocutoria, qualora se ne presenti necessità, ad ulteriore e/o differente documentazione, per meglio valutare la proposta di intervento.*

<sup>11</sup> Per gli immobili soggetti a vincolo di tutela ai sensi della L. 1089/39 -ad eccezione degli edifici di cui alle schede nn. 14/15/16- il corredo degli elaborati richiesti è quello previsto dalla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali .

<sup>12</sup> La documentazione richiesta è essenzialmente rivolta ad illustrare gli interventi sull'esterno dell'immobile, salvo casi particolari (cfr. nota 11).

## **TITOLO IV - MODALITÀ ESECUTIVE**

### **1 - COPERTURE**

La sezione relativa alle coperture illustra e definisce gli interventi relativi a :

- 1. 1** MANTO di COPERTURA
- 1. 2** CANNE FUMARIE
- 1. 3** ABBAINI e LUCERNARI
- 1. 4** ANTENNE TELEVISIVE
- 1. 5** GRONDE
- 1. 6** CANALI di GRONDA e PLUVIALI
- 1. 7** PANNELLI SOLARI e POMPE di CALORE per la PRODUZIONE di ACQUA e ARIA CALDA
- 1. 8** TERRAZZE e BALCONI
- 1. 9** TERRAZZE SUI TETTI
- 1. 10** ALTANE e PICCIONAIE
- 1. 11** TETTOIE ESISTENTI

## **1. 1 - MANTO DI COPERTURA**

Per tutti gli edifici il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale che prevede l'uso esclusivo di coppi e tegole in laterizio.

La disposizione deve avvenire tradizionalmente "alla toscana" e cioè con filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi.

E' da escludersi in modo categorico l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, seppure in laterizio -salvo i casi in seguito descritti- del tipo marsigliese, olandese, portoghese.

L'uso di tegole marsigliesi è ammesso esclusivamente e limitatamente ai tipi edilizi recenti o nei casi in cui l'edificio abbia subito una complessiva ridefinizione architettonica, tale da ritenere consono l'impiego delle succitate (negli edifici classificati A0, ove presenti).

Nel caso di intervento sul manto di copertura è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, del materiale esistente, con eventuale inserimento di elementi nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili, mescolando vecchi e nuovi.

Nel caso di edifici di particolare pregio storico-architettonico (classificazione A4-A3) è obbligatorio l'utilizzo esclusivo di materiale di recupero e/o, se di elementi nuovi, del tipo "invecchiato".

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà eccezionalmente essere consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e tenendo in debito conto la compatibilità ambientale (secondo le modalità di cui al Titolo IV, punto 3.1 delle presenti N.T.A.).

## **1. 2 - CANNE FUMARIE**

Per tutti i comignoli, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione di reali necessità funzionali e, soprattutto, in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali di tipo tradizionale. Sono da escludersi, pertanto, canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal laterizio facciavista o intonacato.

La coloritura delle canne fumarie eventualmente intonacate deve essere dello stesso colore delle facciate.

E' auspicabile il posizionamento raggruppato -per quanto possibile- di canne fumarie e/o comignoli.

E' vietato costruire canne fumarie applicate su fronti che insistano su spazi pubblici. Soluzioni esterne possono essere anche di tipo non tradizionale, purché si integrino con un progetto delle facciate e/o delle coperture.

Tali soluzioni possono trovare risposta anche per tutti quegli edifici dove non è riconoscibile una sistematica identità dei "retri".

*Le succitate prescrizioni valgono per qualsiasi altro terminale di sfiato.*

### **1. 3 - ABBAINI E LUCERNARI**

Per tutti gli abbaini che presentino elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali si prescrive come obbligatorio il restauro conservativo; solo nel caso che ciò non fosse possibile si consente la ricostruzione conservando le forme e le tecniche costruttive precedenti.

Eventuali modifiche nel posizionamento e nelle dimensioni potranno essere consentite previa dimostrazione di effettive istanze di ordine funzionale e soprattutto in relazione alle esigenze di corretto inserimento nel contesto urbano.

Il collocamento di nuovi lucernari nel manto di copertura potrà eccezionalmente essere consentito in seguito a dimostrazione di reali esigenze funzionali, in particolar modo relativamente allo sfruttamento del sottotetto e sempre previa dimostrazione di compatibilità ambientale, nella misura massima consentita del 2% dell'intera superficie coperta.

E' da escludersi in ogni caso l'inserimento di qualsivoglia tipo di superficie a specchio. e/o riflettente.

#### **1. 4 - ANTENNE TELEVISIVE**

Le antenne televisive, in numero non superiore ad uno per ciascuna unità immobiliare, vanno collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; restano escluse, pertanto, posizioni diverse come installazioni sui balconi o su terrazzi non di copertura.

Si consiglia, ove possibile, il posizionamento delle antenne sulla falda interna del tetto, evitando di collocarle sulla falda prospiciente la pubblica via.

E' consentita l'installazione di antenne paraboliche sugli edifici classificati A2,A1,A0 - in un comprovato rispetto ambientale e del contesto architettonico- purché non insistano su facciate e terrazze prospicienti la pubblica via e/o in posizione dominante.

## 1. 5 - GRONDE

In tutti gli edifici che presentino elementi costruttivi riferibili a tecniche e materiali tradizionali gli aggetti di gronda devono essere trattati con criteri di restauro conservativo. Il restauro delle gronde deve essere effettuato mediante il recupero e/o la sostituzione degli elementi lignei -uguali a quelli esistenti per profili e dimensioni- e con mezzane interposte. Dovranno essere mantenuti, per quanto possibile, tutti gli elementi originari ancora validi.

Nel caso che ciò non risultasse fattibile, le gronde potranno essere ricostruite secondo le tecniche costruttive, le forme e l'aggetto tradizionali, previa adeguata analisi in sede di approvazione del progetto da parte degli enti preposti al controllo del territorio.

In diversi edifici (cfr. *Elementi di Contrasto*) si riscontrano gronde con caratteristiche incongrue rispetto al contesto architettonico cui appartengono.

In tal caso è prescritto un adeguamento dei caratteri formali (dimensione, interasse, materiale e colore) tale da riproporre la tradizionale "gronda alla fiorentina".

Resta escluso in modo categorico l'utilizzo di elementi costruttivi atipici e non riconducibili alla tradizione locale, quali :

- travetti di cemento precompresso (ancorché dipinti), in luogo dei passafuori lignei;
- perlinato di legno al posto del tavolato tradizionale;
- tavelloni forati o solettine in c.a. (anche se intonacati) invece del normale laterizio pieno.

Per le mensole e le cornici di gronda lapidee si prescrive sempre il restauro conservativo; la loro sostituzione parziale resta consentita solo eccezionalmente in particolari casi, utilizzando elementi simili per forma, materiale e colore.

I modiglioni di gronda e gli sporti realizzati in pietra o anche in conglomerato cementizio non possono essere dipinti, mentre se ne consente la pulitura mediante adeguati lavaggi leggeri, con esclusione della sabbiatura.

Le cornici modanate realizzate in intonaco devono essere consolidate ed integrate, in caso di lacune, con malta che per composizione, consistenza e cromatismo risulti del tutto analoga a quella esistente, specie quando esse mostrino particolari caratteri decorativi.

## **1. 6 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

Per i canali di gronda e le calate dei canali stessi si prescrive l'uso del rame. Resta invece da escludersi l'impiego del materiale plastico, dell'acciaio e della lamiera zincata.

La sezione dei canali e dei pluviali dovrà essere circolare nel rispetto della tradizione locale; sono da escludersi, pertanto, sezioni quadrate o rettangolari.

Di norma i pluviali vanno posizionati sulle estremità della facciata consentendo, fin dove è possibile, l'uso di uno stesso pluviale per due facciate contigue. Non vanno collocati mai al centro della facciata se non in caso di comprovata esigenza funzionale, e comunque non devono coprire particolari architettonici e/o decorativi eventualmente presenti.

In ogni caso il posizionamento dei pluviali non dovrà esser casuale, bensì seguire un attento studio in funzione dell'importanza dell'edificio e della composizione della facciata; in presenza di cornici orizzontali, ad esempio, i pluviali dovranno sagomarsi in andamento curvilineo per consentirne l'integrità.

La terminazione del pluviale verrà collocata sotto traccia -per metri 3,00- e raccordata alla fognatura centrale.

## **1. 7 - PANNELLI SOLARI e POMPE di CALORE per la PRODUZIONE di ACQUA e ARIA CALDA**

E' vietata l'installazione di pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda sugli edifici, salvo casi particolari e con la sola eccezione dei manufatti classificati A1/A0, reperendo spazi per la loro collocazione su facciate secondarie, falde, terrazze e corti interne.

## **1. 8 - TERRAZZE E BALCONI**

E' vietata negli edifici all'interno del centro storico la costruzione di nuove terrazze e/o balconi, salvo in casi di comprovata necessità e funzionalità, soprattutto in un risanamento igienico-sanitario e nel rispetto delle superfici illuminanti. La loro collocazione deve necessariamente avvenire su facciate non insistenti su pubbliche vie, comunque in posizione tale da mantenere inalterato l'assetto architettonico complessivo e nel totale rispetto dell'inserimento ambientale.

Tale divieto è inderogabile per gli edifici classificati A4 e A3.

Per gli altri manufatti -all'interno di un globale progetto di sistemazione dei fronti- è possibile, sempre previa presentazione di un'accurata documentazione, l'inserimento di terrazze e/o balconi per gli appartamenti che -sulla medesima facciata- ne risultano privi rispetto agli altri dello stesso immobile. Ovviamente l'aggiunta di questi elementi - considerati come completamento di un "tipo edilizio" storicamente definito- devono assumere forma, dimensioni e finiture esattamente identiche a quelle esistenti.

## **1. 9 - TERRAZZE SUI TETTI**

E' fatto divieto della nuova costruzione di terrazze di ogni tipo sui tetti degli edifici del centro storico.

Qualora si dimostri comprovata esigenza funzionale (utilizzo del sottotetto) ed eccezionalmente, cioè al fine di consentire di aeroilluminare vani sottotetto, si potranno localizzare delle terrazze "a tasca" ad almeno mt. 4,00 dalla gronda/fronte strada e la cui superficie massima consentita sarà valutata -di volta in volta- in sede di approvazione del progetto.

Talle divieto è inderogabile per gli edifici classificati A4 e A3.

## **1. 10 - ALTANE E PICCIONAIE**

Le altane e le piccionaie dovranno essere mantenute nei loro caratteri morfologici e restaurate in virtù del loro valore architettonico e ambientale, escludendo, pertanto, la chiusura o la modifica delle aperture originarie.

Il tamponamento delle altane è consentito negli edifici di più recente costruzione e/o che rivestano scarso valore architettonico, previa presentazione di adeguata documentazione di progetto, che ne dimostri la compatibilità ambientale e tipologica.

## **1. 11 - TETTOIE ESISTENTI**

E' vietata la nuova costruzione e/o installazione di tettoie, in qualsivoglia materiale, su terrazze di copertura.

Per quelle esistenti è consentito il mantenimento, purché vengano sostituiti i materiali di netto contrasto ambientale (materiali plastici, lamiera zincata etc.) e si riproponga un progetto globale di armonizzazione con il contesto urbano.

## **2 - SUPERFICI DI FACCIATA**

La sezione relativa alle superfici di facciata illustra e definisce gli interventi relativi a :

**2. 1 - INTONACI**

**2. 2 - RIVESTIMENTI DI FACCIATA - PARTICOLARI ARCHITETTONICI -  
DECORAZIONI PLASTICHE**

**2. 3 - TINTEGGIATURE - DECORAZIONI PITTORICHE**

## 2. 1 - INTONACI

L'affinità tipologica, ovvero alcune considerazioni stilistico-analogiche, fornirà indicazioni riguardo al rifacimento e/o conservazione degli intonaci.

Gli interventi di facciata devono mirare alla conservazione, con pulitura e consolidamento, degli intonaci "storici" a base di malta di calce.

Le integrazioni eventualmente necessarie dovranno essere realizzate con tecniche, materiali e granulometrie simili agli originali.

Quando il recupero degli intonaci esistenti non risultasse fattibile per mancanza di dati documentari, e sempreché essi non si presentino decorati, si dovrà ripristinarli con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

Nel rifacimento totale o parziale<sup>13</sup> degli intonaci degli edifici storici sarà vietato l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale; inoltre è vietata la realizzazione di intonaci e di rivestimenti plastici d'ogni tipo.

Non è consentito di riportare a faccia vista la tessitura muraria di edifici attualmente intonacati, mentre per quelli privi di rivestimento esterno deve essere valutata l'opportunità di apposizione di intonaco, soprattutto in funzione del contesto ambientale.

E' obbligatorio che il ripristino e/o la manutenzione degli intonaci siano estesi a tutti i prospetti dell'unità edilizia, ancorché di proprietari diversi, compresi i comignoli e le canne fumarie se predisposti per essere intonacate.

Per le decorazioni plastiche realizzate in intonaco, quali cornici, marcapiani, finto bugnato, lesene, etc., sono da predisporre interventi mirati alla conservazione, mentre non se ne prevede la sostituzione in materiale lapideo o altro.

In assenza di bugnato o altre zoccolature al piano terra l'intonaco va steso fino alla quota del piano stradale; se la partitura composita della facciata lo consente -per la presenza di fasce marcapiano, etc.- è possibile trattare il solo pianterreno con intonaci aeranti di malta idraulica per ovviare a riconosciuti problemi di umidità di risalita, restando però escluso l'utilizzo di quelli a base di cemento.

Nel risanamento e nel rifacimento degli intonaci, una particolare cura dovrà essere dedicata al recupero e alla evidenziazione di lapidi commemorative ed indicative, di elementi in ferro battuto e altri particolari significativi come testimonianza dell'evoluzione storica dell'edificio.

Non è consentito, invece, di mettere in risalto sulle facciate la presenza di elementi strutturali quali archi di scarico, pietra da taglio, architravi, travi in legno etc., ovvero tutti i particolari strutturali non atti ad essere evidenziati nella tecnica "a vista".

---

<sup>13</sup> Nell'eventualità di dover procedere alla demolizione e conseguente rifacimento di un intonaco "storico" si consiglia di stendere il nuovo intonaco in tre strati.

In ogni caso si prescrive come obbligatorio l'uso di malta da intonaco costituita da sabbia e leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce).

## **2. 2 - RIVESTIMENTO DI FACCIATA - PARTICOLARI ARCHITETTONICI - DECORAZIONE PLASTICA**

Nel restauro delle facciate una cura tutta particolare spetta agli elementi decorativi e ai particolari architettonici realizzati in materiale lapideo o fittile, concepiti originariamente per essere lasciati in vista, come : cornici modanate o lisce, marcapiani, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati, nonché decorazioni a carattere religioso o profano, sia in rilievo sulla facciata, sia ospitate in nicchie o edicole. Per tutte queste parti, in origine a faccia vista, si prescrive soltanto la pulitura leggera tramite adeguati lavaggi, con divieto di qualsiasi tipo di sabbiatura.

Si vieta, inoltre, di intonacare e/o tinteggiare i mattoni faccia vista, le pietre e le parti in conglomerato cementizio che costituiscano motivo decorativo per la facciata, ad eccezione di documentati casi di tinteggiature o intonaci preesistenti.

Per gli elementi lapidei a vista si consente il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione parziale; eccezionalmente, e comunque per particolari architettonici di modesto pregio, si consente l' integrazione delle lacune per mezzo di stucco di calce di polvere di marmo, riproponendo il cromatismo originale.

Nel restauro di facciata non è consentita l'introduzione di soglie e di davanzali in materiali diversi dagli originali che risultino incongrui; si consente, invece, la copertura in rame o piombo delle parti in aggetto.

*L'immagine visiva della facciata sarà intesa anche in termini di decoro generale. Infatti si ritiene necessario richiamare l'intera cittadinanza ad osservare norme comportamentali che non influiscano in modo degradante sulla "decenza" dell'aspetto esteriore degli immobili come, ad esempio la "stesa di panni" o -ancor peggio- l'installazione di elementi, in fronte, per la suddetta operazione. Tale ammonimento diviene prescrittivo per facciate che insistono su spazi pubblici di particolare valenza (es. Piazza Centi, Corso Garibaldi etc.), su edifici di notevole rilevanza storica e/o collettiva o nelle immediate vicinanze degli stessi, in occasione di feste e/o manifestazioni di riconosciuta importanza (es. Festa della Ceramica).*

## 2.3 - COLORITURE E TINTEGGIATURE

Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali, interni ed emergenti dalle coperture, nonché le canne fumarie intonacate, sono da tinteggiare.

Negli edifici storici la tinteggiatura degli intonaci dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali, tipo ad affresco e a calce.

E' vietato l'uso di pitture lavabili e/o traspiranti e di tecniche "a spatola" come sovraintonaci plastici (graffiati); si sconsiglia inoltre l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti ad integrazione di originali intonaci coevi all'edificazione e preventivamente fissati e puliti.

I colori degli intonaci dovranno essere nelle tonalità delle terre naturali, riconducibili alla gamma tipica dell'architettura del luogo e comunque sempre concordati con i competenti organi dell'A.C. . In ogni caso il colore da impiegarsi, di norma, è da scegliere in rapporto alle tracce di coloriture reperibili sulle facciate stesse, e in particolare nel sottogronda, valutando contemporaneamente l'inserimento nel contesto ambientale.

Nel caso degli edifici di recente costruzioni (classificati A0), e limitatamente a questi, pur mantenendo le indicazioni e le limitazioni precedenti, può essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

Buona norma sarà effettuare un'accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne per individuare documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario.

Qualora non sia facilmente individuabile la colorazione originaria da integrare nelle parti lacunose -in presenza di edifici accorpati- si potrà procedere secondo due criteri :

- 1) si interviene con coloriture diverse anche in presenza di un'unica proprietà (caso della **DISTINTA IDENTITÀ** delle PARTI);
- 2) si interviene con colorazione unica se pure la proprietà risulti frazionata (caso della **UNITA' TIPOLOGICA EDILIZIA RICONOSCIBILE**).

### **3 - ELEMENTI DI FINITURA DELLA FACCIATA**

La sezione relativa agli elementi di finitura della facciata comprende gli interventi relativi a :

- 3. 1 - SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**
- 3. 2 - PORTE - PORTONI - VETRINE**
- 3. 3 - GRATE - RINGHIERE - CANCELLI - RECINZIONI**

### 3. 1 - SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I vari tipi di serramenti esistenti negli edifici, da quelli più antichi superstiti a quelli più recenti, ma comunque precedenti la produzione corrente attuale, hanno uno stretto rapporto con il carattere architettonico dei prospetti.

Gli spessori, le scorniciature, il taglio dei vetri o l'ampiezza delle stecche delle tradizionali persiane alla fiorentina sono elementi di dettaglio che, di fatto, completano organicamente i singoli contesti architettonici e, più in generale, incidono sull'immagine complessiva della città.

Si prescrive pertanto, qualora non sia possibile il restauro, una ricostruzione rigorosa degli infissi tradizionali o, per casi particolari, soluzioni "moderne"<sup>14</sup>.

Il rifacimento e/o la sostituzione dei serramenti di oscuramento esterni dovranno mantenere invariata la forma, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole se di foggia diversa, salvo restando nei tipi edilizi dove è comprovata la necessità della diversità, perché ritenuti "moderni"

Il materiale da impiegarsi è il legno.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, salvo che per i tipi edilizi che le prevedono sin dall'impianto.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

E' vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. In questo caso è ammesso solo l'uso di scuretti posti sull'infisso interno e, dopo attenta valutazione, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso delle ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In tutti i casi gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione dedotta dalle tracce originali o, in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali : verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità.

Comunque in tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

E' inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

---

<sup>14</sup>(Per soluzioni moderne si intende l'utilizzo di infissi in ferro o alluminio a spessore ridotto).

Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

E' sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque, è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

In alternativa si propone l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponente le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso dei serramenti in ferro.

In ogni caso tutte le aperture delle facciate, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee per forma e colorazione.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

### 3. 2 - PORTE - PORTONI - VETRINE

Costituendo elemento essenziale all'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno; perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione.

Nel caso, invece, di infissi di legno estremamente degradati dovrà essere di norma prevista la sostituzione con altri di tipo tradizionale

La colorazione degli infissi di porte e portoni in legno, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva, comunque da valutarsi di volta in volta.

Eccezionalmente in conformità ad una proposta progettuale può essere autorizzata la installazione d'infissi esterni in ferro per il sostegno delle vetrate di chiusura, purché di colore armonizzato con la facciata. Di norma le chiusure, in quest'ultimo caso, sono realizzate con soli vetri di sicurezza o anti sfondamento; restano comunque esclusi i vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

Soluzioni che prevedano l'uso di vetri colorati saranno considerate in sede di esamina dei singoli progetti.

E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non ne è ammessa l'installazione ex novo; pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina.

In questo caso sono tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelletti retrattili.

*In alternativa possono essere studiate soluzioni progettuali che sostituiscano le serrande a maglia con l'installazione di cancelli in ferro ripiegabili internamente al vano , di limitata altezza, purchè si armonizzino con la realtà contestuale del manufatto.*

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte; dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni. In ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno essere architettonicamente compatibili con tutte le aperture dell'edificio di appartenenza, anche se di proprietà diverse.

### **3. 3 - GRATE - RINGHIERE - CANCELLI - RECINZIONI**

E' fatto divieto di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e recinzioni, roste di sopraluci e piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta-standardi, etc., quando essi abbiano assunto un carattere determinante e congruo rispetto alla tipologia e al contesto architettonico, mentre ne è possibile la rimozione negli altri casi, valutando opportunamente di volta in volta.

Per i primi è prevista la semplice manutenzione mediante opportuna verniciatura opaca; qualora il degrado sia piuttosto avanzato è possibile la sostituzione delle parti.

La coloritura, inoltre, dovrà rispettare e tenere in debito conto l'inserimento ambientale.

## **4 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici vengono suddivisi in due categorie :

### **4. 1 - PUBBLICI**

### **4. 2 - PRIVATI**

Per gli impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica, le tubazioni della rete del gas e dell'acqua.

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere, etc.

#### **4. 1 - IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI : CAVI ELETTRICI - FILI TELEFONICI - TUBAZIONI DEL GAS E DELL'ACQUA.**

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti sul prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere :

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà;
- b) percorsi orizzontali posti nell'immediato sottogronda.
- c) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In quest'ultimo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della TELECOM, del GAS e dell'ACQUEDOTTO un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come guida i criteri sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulle facciate, bensì trovare alloggio, per quanto possibile e nel rispetto delle norme di sicurezza in materia, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e solo in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm dalla quota del piano stradale.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Il contatore del gas di norma deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme appresso indicate :

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa dello stesso colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli di plastica a filo opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate di mattoni faccia a vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro, cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni (recuperati) dalla facciata.

Le condutture dell'acqua devono essere installate in facciata, in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a

filo della facciata, secondo le norme suindicate, che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata stessa o della zoccolatura a seconda della posizione.

*Si ritiene inoltre necessario precisare in questa sede l'obbligo per ciascun edificio di proporre un'unica soluzione per la calata delle acque reflue e che venga rispettato il criterio di uniformità per la collocazione, da valutarsi in sede di progetto esecutivo.*

*A tale criterio di uniformità devono essere soggette dimensioni e foggia dei chiusini degli smaltimenti civili, come pure loro dislocazione.*

#### **4. 2 - IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile, devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare né coprire gli elementi architettonici.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Le apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiale plastico.

E' consigliato l'uso del materiale locale e dell'ottone, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.

Le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata o sulla cancellata di recinzione, ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata sul portone d'ingresso, oppure ordinatamente posizionata a fianco del portone sotto l'apparecchiatura dei campanelli.

La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio, mentre all'esterno dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice, eventualmente riparata da una chiusura a ribalta.

E' altresì prevista l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli, cassetta delle lettere), purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci del portone.

E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigerazione e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi prospicienti la pubblica via.

E' tollerata la loro collocazione, ma solo a condizione che vengano mimetizzati e qualora l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine; in ogni caso, però, l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere rivolto all'interno e mai all'esterno.

## **5 - OGGETTISTICA LEGATA a FUNZIONI di TIPO COMMERCIALE**

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali costituisce tema fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

Gli interventi contemplano la sistemazione dei seguenti elementi :

- 5. 1 - INSEGNE**
- 5. 2 - TARGHE**
- 5. 3 - TENDE FRANGISOLE**
- 5. 4 - ILLUMINAZIONE PRIVATA A SERVIZIO DEI NEGOZI**
- 5. 5 - CONTENITORI DISTRIBUTIVI ED ESPOSITIVI.**

L'inserimento di tali elementi deve comunque tenere in considerazione il contesto in cui si opera, nel rispetto assoluto delle caratteristiche architettonico-decorative dei manufatti edilizi.

Per "episodi" urbani morfologicamente omogenei (piazze, slarghi, tratti di strade) si devono proporre interventi che affrontino in modo coordinato i temi di "arredo", con particolare riguardo alle funzioni di tipo commerciale.

Tale coordinamento può essere promosso sia dall'A.C. che, in forma privata, da associazioni o gruppi di categoria.

## 5. 1 - INSEGNE

Le insegne degli esercizi con particolare valore storico-architettonico devono essere - per quanto possibile- conservate, quale parte integrante dello stesso.

Negli esercizi in cui si proceda a nuova sistemazione, le insegne -luminose o non luminose- devono essere collocate internamente -rispetto al piano di facciata- nei vani di porte, portoni e/o vetrine. Eccezionalmente, qualora non sia reperibile altra collocazione, nei vani finestra dei piani terra di esclusiva pertinenza dei negozi.

L'insegna deve riportare il nome dell'esercizio, in corretta forma ortografica, ed eventuali simboli grafici, evitando inserti pubblicitari di marche e prodotti in vendita, ma non legati alla titolo intestatario della ditta.

L'insegna può essere, preferibilmente, arretrata rispetto al filo esterno degli stipiti e non in aggetto; può essere posizionata nella zona superiore del vano-apertura e seguirne possibilmente la morfologia.

Le lunette sovrastanti le aperture o le finestre munite di inferriata devono essere lasciate a vista, prive di qualsiasi copertura e/o insegna.

Le insegne inoltre possono essere posizionate al muro con soluzione che si armonizzi perfettamente al contesto; non ne è prevista collocazione "a bandiera".

Per quanto riguarda l'illuminazione, questa deve provenire da luce indiretta, priva di luci intermittenti e a variazione di colore.

Le variazioni cromatiche delle insegne devono tener conto della compatibilità con la tinteggiatura dell'intera facciata dell'edificio.

Indicativamente -e non in forma prescrittiva- sarebbero auspicabili soluzioni che propongano l'utilizzo della ceramica -nei modi e con le indicazioni da valutare di volta in volta in sede di approvazione progettuale- quale materiale di "identità storica".

## **5. 2 - TARGHE**

E' consentita la collocazione di targhe per l'indicazione del nome, della ragione sociale e dell'attività di studi, ditte, professionisti ed enti privati che risiedono nell'edificio interessato.

La collocazione deve essere in facciata -tenendo conto le peculiarità dell'edificio ed eventuali elementi architettonici caratterizzanti- ai lati della porta o del portone di ingresso, possibilmente in asse con campanelli e buca delle lettere.

I materiali da utilizzare sono: la pietra locale, della stessa natura degli stipiti della porta o del portone, l'ottone satinato e -ancor più coerente, ove possibile- la ceramica .

### 5. 3 - TENDE FRANGISOLE

La disposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio e pertanto il rispetto delle peculiarità architettoniche dello stesso.

Le tende frangisole potranno essere collocate solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze, e/o comunque dove gli spazi aperti lo consentano.

Queste non dovranno nascondere particolare architettonici, quali cornici di porte, portoni, vetrine, neppure lunette sopra luce e/o finestre.

Potranno essere collocate all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, che non implicino appoggi a terra e chiusure laterali, *con divieto di utilizzo del tipo a "cappottina"*.

Nello stesso edificio, se sono presenti più negozi, le tende dovranno uniformarsi il più possibile per profilo, altezza da terra, prevista non meno di m. 2,40 , sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà tener conto del cromatismo di facciata e soprattutto dovrà essere uguale per tutti gli esercizi che insistono su di una stessa area; naturalmente potranno differenziarsi -per grafia e colore- le indicazioni relative all'attività svolta e al nome della ditta.

Per l'installazione di tende frangisole in appartamenti posti ai piani superiori si prevede il consenso solamente in casi di copertura di balconi e terrazze; esse, inoltre, dovranno essere collocate in tutti i balconi e/o terrazze dell'edificio ed assumere stesse forme e colorazioni.

Gli esercenti di servizi pubblici (bar, ristoranti, pizzerie e simili) potranno richiedere all'A.C. -ove ovviamente lo spazio lo consenta e previa presentazione di un progetto che investa l'intervento nella sua interezza, in qualità comunque di immagine urbana- l'installazione di tende, ombrelloni -nei periodi estivi- che implicino temporaneo appoggio a terra.

#### **5. 4 - ILLUMINAZIONE PRIVATA A SERVIZIO DEI NEGOZI**

E' fatto divieto di installare qualsivoglia corpo illuminante in facciata ad esclusione dell'illuminazione delle insegne.

## **5. 5 - CONTENITORI ESPOSITIVI E DISTRIBUTIVI**

I contenitori espositivi (bacheche informative e vetrinette collocate in rilievo sulle facciate) non potranno essere installati ex novo se non in casi eccezionali (farmacie ad esempio).

Per quelli esistenti si dovrà prevedere la rimozione in sede di intervento globale di facciata.

L'A.C. provvederà direttamente a dare indicazioni unificate per le tipologie di bacheche e per il reperimento di spazi adibiti all'affissione pubblica, poiché il posizionamento casuale di tali informazioni pubblicitarie crea forte degrado visivo all'ambiente urbano del centro storico.

E' consentito il posizionamento di distributori automatici di qualsivoglia prodotto e con particolare riguardo agli sportelli bancari "bancomat".

Nessuno di questi contenitori distributivi può essere installato a rilievo sulla facciata, mentre sarà possibile, previa presentazione di un progetto globale, trovare una posizione a filo vetrina.

## **6 - SEGNALETICA E AFFISSIONE**

E' necessario -al fine di perseguire un'immagine "ordinata" della città- evitare il posizionamento casuale, e non propriamente coerente con il contesto architettonico, della segnaletica stradale, delle targhe toponomastiche e dei numeri civici, delle bacheche per l'affissione.

Il tema targhe toponomastiche e numeri civici è già affrontato in un progetto organico curato dall'Arch. P. Caramelli, in collaborazione con il Consorzio della Ceramica, su indicazione dell'A.C. Pertanto tutte le affissioni riguardanti la toponomastica e i numeri civici devono obbligatoriamente seguire forme, materiali, disegni, colori e dislocazione secondo quanto indicato da tale piano.

Per la restante segnaletica e per i manifesti murali deve, di norma, esserne vietata l'apposizione direttamente sulle facciate degli edifici. E' necessario che segnali e/o bacheche informative siano sostenuti da pali infissi sul piano di calpestio e accostati alla parete, avendo cura di evitare particolari architettonici di pregio e/o caratterizzanti.

L'A.C. predisporrà un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme e dei materiali di tutta la segnaletica.

## TITOLO V - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Le destinazioni d'uso sono indicativamente le seguenti:

- piano terra = residenziale, commerciale di dettaglio con divieto fatto per la "grande distribuzione" che troverà comunque collocazione in aree urbanisticamente più idonee, artigianale ad eccezione di attività considerate nocive ai sensi della vigente legislazione in materia, direzionale e di servizio, rimessa auto privata, attività a carattere collettivo e sociale.
- piano primo = residenziale, direzionale e di servizio, attività a carattere collettivo e sociale .
- piani superiori = residenziale, terziario.

Per tutti gli immobili -dalla classificazione A4 a A0- è ammessa una destinazione d'uso diversa da quella in atto purché compatibile con la destinazione generale di zona, con le caratteristiche tipo-morfologiche e purché eventuali cambiamenti non comportino interventi diversi da quelli indicati come ammissibili per la categoria.

Per ogni destinazione -dietro comprovata oggettiva esigenza tecnico-funzionale, e tenendo in debito conto l'eccezionalità del caso- è demandata al Sindaco la possibilità di apportare eventuali deroghe alle altezze e/o superfici minime dei vani contemplate negli strumenti vigenti.

*In relazione alla possibilità di utilizzare vani con destinazione "bottega artigiana" si ritiene necessario dare alcune definizioni spaziali e di utilizzazione.*

**Botteghe Artigiane** : dovranno avere superficie minima utile tale da consentire lo svolgimento delle attività; capacità del forno - del tipo elettrico- di mc. 1/2. Tali insediamenti dovranno essere consentiti previa stipula di adeguata convenzione con l'A.C. inerente orario di vendita e tipo di attrezzatura impiegata.

**Soffierie Artigiane di Vetro Artistico** : dovranno avere superficie minima utile tale da consentire lo svolgimento delle attività; le attrezzature ammesse saranno le seguenti: "vasca fusoria" della capacità max di 170 Kg. di vetro con alimentazione elettrica o a gas metano della rete urbana a bassa pressione, un fornino di riscaldamento, un forno di ricottura (tempera) del tipo " a muffola".

## **TITOLO VI - NORME PARTICOLARI**

### **1 - TRAFFICO E SOSTA**

Il traffico veicolare e la pedonalizzazione<sup>15</sup> di alcune aree del centro storico sono normati secondo le disposizioni dell'A.C., che provvederà ad installare apposita segnaletica contenente indicazione di divieti ed orari di transito.

Adeguate norme regoleranno il carico-scarico delle merci e dei rifornimenti in ore antimeridiane per le attività commerciali e artigiane.

Sarà consentito il traffico nelle principali vie per i mezzi pubblici, per i servizi di emergenza e assistenza.

I mezzi cosiddetti "pesanti", per operazioni di carico-scarico e traslochi, potranno sostare e percorrere i minimi tragitti indispensabili, previa autorizzazione degli organi addetti alla vigilanza del traffico.

---

<sup>15</sup> Cfr. Progetti Unitari (TAV. 4C).

## **2 - PARCHI E GIARDINI PUBBLICI - ORTI E GIARDINI PRIVATI**

Tutti gli spazi esterni privati attualmente liberi -o che si rendono tali attraverso la demolizioni di costruzioni accessorie (costruzioni in contrasto in lamiera ondulata, tettoie in P.V.C., etc.)- sono inedificabili.

Le alberature e il verde in genere, nei parchi e giardini pubblici e negli orti e giardini privati -esistenti o in fase di attuazione- devono corrispondere alle essenze consolidate come tipiche del luogo.

Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti spazi di sosta, gioco e relative attrezzature per i bambini, ad esclusione di attività sportive di ogni altro genere che troveranno ubicazione in apposite aree destinate a "verde attrezzato".

L'arredo urbano dovrà adeguarsi al contesto ambientale, condizionandone materiali e forme dei singoli elementi.

L'illuminazione -dove possibile- sarà a braccio, oppure con diffusori ad altezza di m. 1,20-1,50.

*In caso di particolari soluzioni illuminotecniche si avrà la possibilità di installare apparecchi illuminanti a raso terra.*

### **3 - CAVEDI, CHIOSTRINE, POZZI LUCE**

Tali spazi hanno subito un generale degrado fisico, architettonico o funzionale. L'opera di riqualificazione deve pertanto essere orientata a interventi generalizzati con il concorso delle varie proprietà e delle diverse utenze.

Tettoie in laminati sintetici, piccole strutture tubolari, stenditoi, ringhiere, gronde, canne fumarie esterne, tubazioni con caratteristiche precarie e comunque estranee ai caratteri architettonici o ambientali del contesto, verranno eliminate e/o riproposte secondo un progetto unitario di riqualificazione.

Tale progetto deve inoltre recuperare o proporre migliori condizioni di aerazione e di illuminazione, eliminando qualsiasi copertura dei cortili che impedisca il raggiungimento di tale obiettivo, compreso l'inserimento di eventuali terrazze a sporgere.

I prospetti interni devono essere architettonicamente riqualificati con modalità analoghe a quelle dei prospetti esterni.

In tutti gli interventi di restauro e di ridistribuzione interna sono consentite l'illuminazione e l'aerazione della cucina e dei vani abitabili sulle chiostrine; della cucina e dei servizi igienici sul cavedio.

Le chiostrine e i cavedi dovranno essere, per quanto possibile, ventilati al P.T.

I cavedi con carenza d'aria al P.T. dovranno adottare la ventilazione meccanica.

Il P.T. di chiostrine e cavedi deve risultare generalmente sgombro da ogni costruzione accessoria precaria, a qualsiasi uso destinata.

#### **4 - PAVIMENTAZIONI**

Le superfici di usura delle strade, vicoli, passaggi pedonali, androni, spazi liberi, saranno pavimentate con materiali tradizionali locali, con esclusione di mattonelle di cemento e di manti bituminosi.

L'A.C. si riserva di promuovere un piano organico per le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici compresi all'interno del centro storico <sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> ad vocem ARREDO URBANO

## **5 - ILLUMINAZIONE**

L'illuminazione pubblica dovrà essere attuata con sorgenti luminose collocate preferibilmente su sostegni a braccio, sospese o applicate a parete <sup>17</sup>.

Non è consentito l'impiego di pali se non di tipo tradizionale.

---

<sup>17</sup> ad vocem ARREDO URBANO

## **6 - ARREDO URBANO**

L'A. C. provvederà a proporre un piano organico che individui il disegno, i materiali, la configurazione della superficie pavimentale delle strade e delle piazze, e che adotti sistemi unificati dei necessari elementi di corredo : panchine, rastrelliere, lampioni, etc.

Quanto attualmente installato, sia pubblico che privato, viene mantenuto a carattere transitorio.

Spazi appositi devono essere ricercati per l'installazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. L'A. C. potrà inoltre avvalersi di soluzioni innovative, tecnologicamente valide, già in produzione presso ditte operanti nel settore.

## **7 - REPERTI ARCHEOLOGICI**

### **7.1 - NORME GENERALI**

L'intero centro storico di Montelupo -secondo le perimetrazioni della TAV. 11B- costituisce zona di interesse archeologico.

Ogni operazione di scavo e/o di movimento di terra (per la formazione di vespai, sottofondazioni, messa in opera di fosse biologiche, etc.) deve essere segnalata all' A.C. e, per conoscenza, alla Direzione del Museo Archeologico e della Ceramica, mediante comunicazione da inviare almeno dieci giorni prima dell'inizio lavori.

I suddetti provvederanno -previo accordo con la proprietà- a verificare lo stato del suolo e del sottosuolo, nonché eventuali necessità di scavo.

Il tracciato delle mura urbane nel suo complesso costituisce un sistema di rilevante interesse storico e/o urbanistico.

A tal fine ogni operazione edilizia di scavo e di risistemazione di spazi aperti, prevista in prossimità del tracciato murario, deve essere preceduta -previa autorizzazione dell' A.C.- da saggi adeguati, al fine di verificare l'esistenza di tracce, reperti, fondazioni delle mura urbane e provvedere ad operazioni di adeguata tutela.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Il mancato rispetto delle prescrizioni previste comporterà -da parte dell'A.C.- l'applicazione delle sanzioni di legge.

## **7. 2 - DISCIPLINA E REGOLAMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI DI SCAVO ARCHEOLOGICO**

La Direzione del Museo Archeologico e della Ceramica si riserva la facoltà -previa autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali ai sensi del Capo V della Legge 1 giugno 1939 n°1089- di promuovere operazioni di scavo nelle aree di interesse archeologico ubicate sotto gli edifici e loro pertinenze.

Al fine di favorire il recupero fisico e funzionale degli edifici attualmente interrati, di migliorare le condizioni statiche degli edifici esistenti e di eliminare il rischio di crollo dei muri di contenimento dei riempimenti che si affacciano su spazi pubblici -ferma restando la possibilità di procedere allo scavo archeologico con la procedura di occupazione dell'immobile prevista dall'art.45 della succitata legge 1089/39- la Direzione del Museo Archeologico e della Ceramica promuove -in collaborazione con la proprietà- un progetto sistematico di scavo, le cui modalità saranno disciplinate da apposita convenzione, da stipulare in fase interlocutoria <sup>19</sup>.

Qualora vengano rinvenute durante le fasi di scavo volumetrie interrate preesistenti sarà demandato a un progetto unitario e apposita convenzione l'utilizzo delle stesse, privilegiando destinazioni di tipo commerciale - per botteghe di artigianato tipico- e per rimessa auto.

---

<sup>19</sup> Tale convenzione dovrà necessariamente contenere indicazione sulle fasi esecutive dello scavo, sui tempi e sulle modalità di attuazione.

## **8 - SANZIONI**

Il mancato rispetto delle vigenti norme prevederà una sanzione -fatte salve quelle previste dalle leggi vigenti e in aggiunta alle stesse- applicata secondo disposizione dell' A.C. .

Il/i danno/i causato/i dall'inadempienza alle presenti norme verrà valutato dall'A.C., sentito il parere *degli* organi competenti.

Le inosservanze potranno comportare l'applicazione di sanzioni pecuniarie -secondo i parametri prestabiliti dall'A.C.- e/o la rimessa in pristino della situazione originaria e/o - qualora quest'ultimo caso fosse caratterizzato da irreversibilità- verrà valutata di volta in volta, l'entità del danno costituito all'ambiente, alla collettiva etc..

*Il risarcimento del danno è riferito a qualsiasi onere l' A. C. si troverà a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, compresa l'eventuale diminuzione di valore inflitta a beni pubblici in seguito alla violazione stessa.*

*La sanzione dovuta per l'entità del danno sarà calcolata sulla base della maggior somma tra il danno arrecato e il profitto ottenuto.*

## GUIDA alla LETTURA

L' "inventario" del patrimonio edilizio -contenuto all'interno della perimetrazione del centro storico di Montelupo F.no<sup>20</sup>- è avvenuto mediante il modello di scheda allegato.

Questa scheda è stata concepita con una struttura "aperta ed elastica" che consenta l'integrazione dei dati nel tempo e il suo continuo aggiornamento. Infatti, quale determinante strumento operativo, è stata realizzata su un supporto informatizzato, facilmente utilizzabile<sup>21</sup> .

In tal modo sono assicurati e raggiunti gli obiettivi precorsi e cioè i dati informativi essenziali che sottendono alla conoscenza del tessuto storico edilizio.

La scheda si presenta suddivisa in due parti chiaramente e nettamente distinte: la prima costituita dalla facciata esterna, reca i dati essenziali per l'individuazione dell'edificio sia dal punto di vista topografico e catastale che visivo e la sua classificazione. La seconda, costituita dalle due facciate interne, raccoglie invece tutti quei dati che servono per una più approfondita conoscenza dell'immobile, che per chiarezza e semplicità sono stati raggruppati in sei sezioni, riguardanti rispettivamente i caratteri architettonici (A), gli elementi costruttivi (B), le note storiche (C), i dati giuridici (D), la valutazione di sintesi (E), le osservazioni e note (F).

Le schede sono inoltre corredate da una serie di allegati fotografici, in numero differente per ognuna di queste, a seconda delle necessità documentarie.

### **1 ^ facciata :**

- *UBICAZIONE = Via/Piazza e numero civico*

---

<sup>20</sup> Cfr. TAV. 1B - SCHEDATURA DEL PATRIMONIO (EDILIZIO) ESISTENTE-

<sup>21</sup> Il supporto informatizzato si serve di una base compilata con il programma WORD 6.0

- *RIFERIMENTI CATASTALI = Numero del foglio di mappa; numero della particella sia del N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) che del N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano); individuazione del numero dei piani.*
- *RIFERIMENTI CARTOGRAFICI = Elenco delle cartografie reperite e/o utilizzate -in ordine cronologico di edizione- con identificazione in : Carta - Foglio - Elemento - Tavola; scala di rappresentazione grafica delle stesse.*
- *FOTO e RIFERIMENTI FOTOGRAFICI = Foto con visione d'insieme del complesso -i dettagli e particolari fanno parte del corredo allegato- archiviazione dei negativi fotografici secondo numero d'ordine; numero dei fotogrammi scattati al/i manufatto/i architettonico/i.*
- *ESTRATTO C.T.R. scala 1:5000 = Estratto della Carta Tecnica Regionale: individuazione del/i manufatto/i nel tessuto urbano e, in particolar modo, nel contesto dell'isolato.*
- *ESTRATTO MAPPA CATASTALE N.C.T. scala 1:1000 = Estratto della mappa del Nuovo Catasto Terreni: individuazione planimetrica del complesso oggetto di analisi.*
- *ALLEGATI = nello spazio è riportato il numero degli allegati fotografici di corredo alla scheda.*
- *SOMMARIO = Le lettere rappresentano le sezioni della scheda, mentre i numeri sono la suddivisione interna delle stesse. Il quadro di riferimento -con quadretti pieni- sta a confermare la compilazione delle succitate suddivisioni.*

## **2^ facciata :**

- *SEZIONE A - CARATTERI ARCHITETTONICI*

*A1 Descrizione sommaria = Indicazioni morfologiche e tipologiche del complesso. Breve descrizione planovolumetrica . Individuazione degli accessi e delle aperture. Modalità e forma delle coperture. Presenza di annessi e spazi di pertinenza.*

*A2 Elementi architettonici caratterizzanti e decorativi esterni = Descrizione di elementi particolari di finitura e/o decorativi degni di nota.*

A3 Destinazione d'uso = La destinazione d'uso viene analizzata per piani dell'edificio -in modo tale da dare un quadro ben preciso della situazione sia attuale che, quando possibile, originaria. La fruizione viene invece indicata con le condizioni di continuità, di saltuarietà e di abbandono.

- **SEZIONE B - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

B1 Strutture e materiali = La sezione è suddivisa in elementi strutturali (strutture) e di finitura (finiture), con indicazioni delle parti componenti, la tipologia e indicazione sui materiali.

B2 Stato di conservazione = Lo stato di conservazione è riferito a quello fisico degli elementi analizzati nelle due sezioni succitate. I parametri utilizzati sono quattro : ottimo (Ott.), buono (Buo.), mediocre (Med.), pessimo (Pess.).

### **3^ facciata:**

- **SEZIONE C - NOTE STORICHE**

C1 Evoluzione dell'edificio = Vengono individuate le tappe cronologiche fondamentali per la storia delle trasformazioni avvenute sul complesso. Inoltre di grande utilità e con la possibilità di aggiornamento periodico, l'elencazione sistematica degli interventi effettuati e/o proposti dal 1945 al 1993 e depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montelupo F.no.

C2 Riferimenti iconografici e cartografici = La sezione contiene indicazioni sulle fonti cartografiche antiche provenienti dall'Archivio di Stato di Firenze (A.S.F.).

C3 Fonti archivistiche = La sezione contiene dati documentari provenienti dall'Archivio Storico del Comune di Montelupo F.no (A.S.C.M.) e dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montelupo F.no (A.U.T.C.M.).

C4 Bibliografia = Sono annotati i riferimenti bibliografici relativi all'edificio oggetto di schedatura.

- **SEZIONE D - DATI GIURIDICI**

D1 Tipo di Proprietà - Titolo di Godimento = Viene indicato il tipo di proprietà e il relativo titolo di godimento.

D2 Vincoli esistenti = I vincoli sono quelli previsti ai sensi della legge 1089/39, della legge 1497/39 e della legge regionale 59/80 art. 7.

- **SEZIONE E - VALUTAZIONE DI SINTESI**

La valutazione è strettamente connessa con la classificazione e individua l'oggetto architettonico in funzione della sua "permanenza storica", del mantenimento delle caratteristiche tipologico- architettoniche e delle relazioni con tessuto urbano circostante.

- **SEZIONE F - OSSERVAZIONI E NOTE**

*La sezione è dedicata ad eventuali annotazioni che non trovano collocazione nei quadri di riferimento precedentemente illustrati.*

## ELENCO DELLE TAVOLE

### **A - "Lo Sviluppo Urbano"**

1 A - "Catasto Leopoldino" (Catasto Generale Toscano)	1832
2 A - Catasto Generale Toscano	1935
3.1 A - "Il Dopoguerra": i danni bellici	1945
3.2 A - "Il Dopoguerra": il Piano di Ricostruzione	
3.3 A - "Il Dopoguerra": gli esiti della ricostruzione	
4 A - Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano	1952
5 A - Il Nuovo Catasto Terreni	1967
6 A - Analisi storica e sviluppo dell'edificazione : variazioni dell'edificato	1985

### **B - "Il Rilievo"**

1 B - Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente	
2 B - Le Tipologie Edilizie	
3 B - Le Grandi Funzioni	
4 B - I Vuoti Urbani	
5 B - Le Aree Dismesse o Vuote	
6 B - Destinazioni d'uso dei P.T.	
7 B - Titolo di Godimento	
8 B - Numero Piani Fuori Terra	
9 B - Stato di Conservazione	
10B - Le Infrastrutture	
11B - Le Aree di Interesse Archeologico ed i Tracciati delle Cinte Murarie	

### **C - "Il Progetto"**

1 C - Classificazione degli Edifici e/o delle Unità Edilizie	
2 C - I Progetti Unitari : prescrizioni di intervento sugli edifici	
3 C - Interventi di Riqualificazione Ambientale	
4 C - Il Sistema della Mobilità Veicolare e dei Percorsi Pedonali di Attuazione immediata e di Previsione	

## **TAVOLA 1 B : SCHEDATURA DEL PATRIMONIO (EDILIZIO) ESISTENTE**

*La carta individua gli edifici e/o le unità edilizie oggetto di studio mediante numerazione progressiva<sup>22</sup>.*

---

<sup>22</sup> Cfr. Voll. I-II-III Schede.

## **TAVOLA 2 B : LE TIPOLOGIE EDILIZIE**

*La carta rileva le tipologie edilizie ricorrenti, evidenziando la inserire tipizzazioni non sempre riscontrabili nelle dizioni correnti. Infatti in questa sede -a ragion veduta- il tipo edilizio diviene anche espressione di <<nozioni ereditate nell'area culturale considerata per soddisfare precisi e reali bisogni>><sup>23</sup>.*

*Le risposte architettoniche propongono situazioni oggettive -non propriamente classificabili- quali evoluzioni di modelli storicamente definiti, rispondenti però a reali esigenze funzionali e/o distributive.*

*Di seguito viene data breve indicazione sui principi informatori dell'analisi tipologica e sulla successiva restituzione cartografica.*

### **CASA A SCHIERA :**

Edificio mono o bifamiliare, fronte strada di piccole dimensioni, sviluppo longitudinale del corpo di fabbrica. Ingresso e fondo al piano terra. Sviluppo su due o tre piani fuori terra.

### **CASA IN LINEA :**

Edificio plurifamiliare -di norma generalmente dall'accorpamento di due schiere-; vano scala centrale a servizio di più appartamenti per piano. Sviluppo per più piani fuori terra.

### **PALAZZO :**

Edificio mono o plurifamiliare, fronte strada di dimensioni consistenti, vano scala centrale, prospetti arricchiti di elementi architettonici e decorativi di pregevole fattura. Sviluppo per più piani fuori terra.

### **PALAZZETTO :**

Edificio mono o plurifamiliare di impianto tipologico simile a quello precedente (v. PALAZZO) ma di più modesta origine.

### **EDIFICIO RESIDENZIALE MONO O BIFAMILIARE ISOLATO :**

Tutti gli edifici mono o bifamiliari isolati che per impianto e caratteristiche non possono essere assimilati alle tipologie individuate nell'area oggetto di studio.

---

<sup>23</sup> C.CHIAPPI-G.VILLA, *Tipo/Progetto e composizione architettonica*, Firenze 1979, pag.19

**EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE ISOLATO :**

Tutti gli edifici plurifamiliari isolati che per impianto e caratteristiche non possono essere assimilati alle tipologie individuate nell'area oggetto di studio.

**EDIFICIO RESIDENZIALE MONO O BIFAMILIARE :**

Tutti gli edifici mono o bifamiliari non isolati che per impianto e caratteristiche non possono essere assimilati alle tipologie individuate nell'area oggetto di studio.

**EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE :**

Tutti gli edifici plurifamiliari non isolati che per impianto e caratteristiche non possono essere assimilati alle tipologie individuate nell'area oggetto di studio.

**VILLA O VILLINO :**

Edificio mono o bifamiliare isolato, di medie dimensioni, caratterizzato da elementi architettonici di rilievo. Si sviluppa su uno o due piani fuori terra.

**EDIFICIO ARTIGIANALE :**

Edificio non residenziale, con impianto e caratteristiche tipologiche strettamente legate alle funzioni svolte all'interno.

**TAVOLA 3 B : LE GRANDI FUNZIONI**

*Le funzioni -oltre ovviamente alla residenza- considerate indispensabili alla vitalità del centro antico -quali negozi, uffici pubblici e privati, servizi collettivi e/o sociali, ma soprattutto le attività connesse alla lavorazione, vendita, promozione ed esposizione della ceramica- dovranno essere mantenute, anzi incentivate, privilegiando l'incremento abitativo in altre aree del territorio.*

#### **TAVOLA 4 B : I VUOTI URBANI**

*Nel compatto tessuto urbano all'improvviso vi è l'apparire del "vuoto". Più di una definizione è legata a questo manifestarsi del "non costruito" : spazio di relazione (piazze, giardini pubblici), spazi verdi a servizio della residenza (giardini privati, orti, corti, etc.) ma, soprattutto, aree in attesa di definizione morfologica e/o private di una funzione o di un ruolo originario.*

*Il vuoto si presenta come un tema non facilmente risolvibile dal punto di vista concettuale : conservare, ristrutturare, riusare, etc. Le difficoltà stanno proprio nel dargli un'identità e non solo delle funzioni adeguate e/o proporzionate.*

*Infatti spesso si ricorre ad una progettazione che ne investe una versione riduttiva, enfatizzata da una cosciente volontà di volere a tutti i costi "legare e cucire", immaginando vincoli limitativi e margini inesistenti, inserendo continuità dove vi erano fratture e viceversa, modificando in maniera sostanziale gli equilibri storicamente consolidati.*

## **TAVOLA 5 B : LE AREE DISMESSE O VUOTE**

*In queste aree -per la gran parte ex fornaci e/o loro spazi di pertinenza- la "densità" è minore e la caratteristica principale del tessuto è il rapporto tra gli spazi edificati sul fronte strada e gli spazi aperti privati sui retri che si sviluppano al loro interno. Un rapporto, questo, spesso compromesso o comunque fortemente trasformato.*

*Queste aree si presentano, quindi, come un grande incentivo alla "modificazione dell'assetto urbano" e divengono un importante spunto per una ridefinizione e per il disegno dell'intera città o delle sue parti.*

## **TAVOLA 6 B : DESTINAZIONE D'USO DEI P. T.**

*L'analisi delle destinazioni d'uso dei piani terra risulta essere una buona valutazione per le compatibilità oggettive e/o future tra le peculiarità tipologiche, strutturali e di "relazione" dei manufatti architettonici e le destinazioni stesse.*

*In un'ipotesi di modificazione di queste ultime si dovranno attentamente considerare le conseguenze in termini di traffico e parcheggio che determinate funzioni possono generare in contesti non idonei.*

## **TAVOLA N° 7 B : TITOLO DI GODIMENTO**

*L'analisi della struttura della proprietà -e del relativo titolo di godimento- è stata condotta attraverso l'elaborazione dei dati resi disponibili in seguito all'ultimo Censimento ISTAT (1991), di quelli forniti dall'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze e, infine, dalla rilevazione diretta avvenuta durante i sopralluoghi<sup>24</sup>.*

*La conoscenza dei suddetti elementi fornisce un dato importante per una positiva riuscita di operazioni progettuali complesse, quali quelle proposte<sup>25</sup>.*

*La localizzazione della proprietà nel suo apparire come concentrazione e/o rarefazione si rende utile -pur non influenzando le scelte progettuali- per l'individuazione programmatica di obiettivi da attuare e di adeguati strumenti di intervento.*

---

<sup>24</sup> Alla data odierna possono essere ovviamente riscontrabili alcune variazioni. Infatti è nota e giustificata la celerità con cui avvengono i passaggi di proprietà e/o la mutazione dei titoli di godimento.

<sup>25</sup> Cfr. tavole relative ai progetti unitari.

## **TAVOLA 8 B : NUMERO (dei) PIANI FUORI TERRA**

*Tra gli "strati tematici" della lettura urbana, il rapporto fra l'edificio e il suo sviluppo altimetrico assolve sicuramente un compito sostanziale e delicato.*

*Infatti in una dialettica relazione tra condizione e qualità delle "parti del costruito", ruolo fondamentale riveste la "dimensione" del manufatto architettonico, sia come oggettiva misura della "quantità delle differenze", che come ipotesi delle future "modificazioni".*

## **TAVOLA N° 9 B : STATO DI CONSERVAZIONE**

*La carta evidenzia il problema del degrado fisico dei manufatti, rispondendo con voce univoca alla sommatoria -utilizzando il criterio della predominanza- dei singoli parametri analizzati nella fase del censimento.*

*Ad ogni elemento analizzato (cfr. scheda tipo) è corrisposto un giudizio di merito, suddiviso secondo quanto di seguito riportato.*

### **STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI**

- OTTIMO :** Le strutture non presentano alcuna lesione e/o sono state recentemente realizzate, consolidate o ristrutturare.
- BUONO :** Le strutture non presentano alcuna lesione pur non essendo oggetto di recenti consolidamenti.
- MEDIOCRE :** Le strutture presentano lesioni superficiali e/o passanti che non pregiudicano completamente la stabilità dell'edificio.
- PESSIMO :** Le strutture presentano lesioni passanti e/o cedimenti molto evidenti che pregiudicano la stabilità dell'edificio.

### **MATERIALE DA COSTRUZIONE**

- OTTIMO :** Il materiale utilizzato è perfettamente integro e presenta caratteristiche fisico-meccaniche corrispondenti alla norma.
- BUONO :** Il materiale utilizzato è integro, non presenta alcun segno di deterioramento e conserva tutte le qualità fisico-meccaniche corrispondenti alla norma.
- MEDIOCRE :** Il materiale utilizzato è parzialmente integro e/o presenta evidenti segni di deterioramento.
- PESSIMO :** Il materiale utilizzato non è integro e presenta un deterioramento ad un notevole stadio.

### **MANTO DI COPERTURA**

- OTTIMO :** Il manto di copertura è stato recentemente posto in opera e/o sostituito; è perfettamente integro e risponde a caratteristiche fisico-meccaniche nella norma.
- BUONO :** Il manto di copertura non è nuovo e/o sostituito ma conserva la sua efficienza e tutte le qualità statiche corrispondenti alla norma.
- MEDIOCRE :** Il manto non è integro, presenta evidenti segni di deterioramento, con conseguente mancanza di efficienza della copertura.
- PESSIMO :** La copertura è in parte o totalmente crollata.

## **GRONDA**

- OTTIMO :** La gronda è stata recentemente posta in opera, è perfettamente integra ed ha caratteristiche fisiche e meccaniche corrispondenti alla norma.
- BUONO :** La gronda è integra, non presenta segni di deterioramento, conserva la sua efficienza e le caratteristiche fisiche e meccaniche corrispondenti alla norma.
- MEDIOCRE :** La gronda non è integra, presenta evidenti segni di deterioramento con conseguente mancanza di efficienza.
- PESSIMO :** La gronda presenta gravi segni di deterioramento ed è in parte o totalmente crollata.

## **DOCCE E PLUVIALI**

- OTTIMO :** Le docce e i pluviali sono stati posti in opera di recente, si presentano perfettamente integri .
- BUONO :** Docce e pluviali sono integri, non presentano segni di deterioramento, conservano la loro efficienza.
- MEDIOCRE :** Le docce e i pluviali non sono integri, presentano evidenti segni di deterioramento che pregiudicano la loro efficienza.
- PESSIMO :** Docce e pluviali presentano gravi segni di deterioramento, sono in parte o totalmente assenti e, in certi casi, risultano distaccati dalla gronda o dal muro di appoggio.

## **INTONACO**

- OTTIMO :** L'intonaco è stato posto in opera di recente e/o si presenta perfettamente integro.
- BUONO :** L'intonaco è integro, non presenta segni di deterioramento e conserva la sua efficienza.
- MEDIOCRE :** L'intonaco non è integro, presenta evidenti segni di deterioramento (cretti, rigonfiamenti, distacchi, cedimenti) localizzati su parte della superficie.
- PESSIMO :** L'intonaco presenta gravi segni di deterioramento ed è in parte o totalmente venuto a mancare.

## **MURATURA FACCIA VISTA**

- OTTIMO :** La muratura a faccia vista è perfettamente integra, è stata consolidata, restaurata o realizzata di recente e conserva tutte le qualità rispondenti alla norma.

- BUONO :** La muratura a faccia vista è integra, non presenta segni di deterioramento e conserva qualità rispondenti alle norme.
- MEDIOCRE :** La muratura a faccia vista non è integra, presenta evidenti segni di deterioramento che però non pregiudicano la stabilità dell'edificio.
- PESSIMO :** La muratura a faccia vista non è integra, presenta gravi segni di deterioramento (lesioni passanti e cedimenti molto evidenti) che pregiudicano la stabilità dell'edificio.

### **TINTEGGIATURA**

- OTTIMO :** La tinteggiatura è stata realizzata di recente e si presenta perfettamente integra.
- BUONO :** La tinteggiatura è integra, non presenta alcun segno di deterioramento e mantiene la tonalità originaria del colore.
- MEDIOCRE :** La tinteggiatura non è integra, presenta evidenti segni di deterioramento (parziale degrado del colore, presenza di muffe etc.) localizzati su alcune parti della superficie muraria.
- PESSIMO :** La tinteggiatura presenta gravi segni di deterioramento ed è in parte o totalmente mancante.

### **INFISSI**

- OTTIMO :** Gli infissi, perfettamente integri, sono stati recentemente realizzati e/o restaurati.
- BUONO :** Gli infissi sono integri, non presentano segni di deterioramento e conservano la loro efficienza.
- MEDIOCRE :** Gli infissi non sono integri e presentano evidenti segni di deterioramento che ne pregiudicano l'efficienza.
- PESSIMO :** Gli infissi presentano gravi segni di deterioramento, sono parzialmente rovinati e/o totalmente distrutti.

### **SISTEMI DI OSCURAMENTO (PERSIANE, AVVOLGIBILI, STOINI, ETC.).**

- OTTIMO :** Le persiane, gli avvolgibili, gli stoini, etc. si presentano perfettamente integri e sono stati realizzati e/o restaurati di recente.
- BUONO :** Le persiane, gli avvolgibili, gli stoini, etc. sono integri, non presentano segni di deterioramento e conservano la loro efficienza.
- MEDIOCRE :** Le persiane, gli avvolgibili, gli stoini, etc. non sono integri, presentano evidenti segni di deterioramento che pregiudicano la loro efficienza.
- PESSIMO :** Le persiane, gli avvolgibili, gli stoini, etc. presentano gravi segni di deterioramento, sono in parte rovinati o totalmente distrutti.

## **ELEMENTI DECORATIVI**

- OTTIMO :                    Gli elementi decorativi si presentano perfettamente integri e/o sono stati restaurati recentemente.
- BUONO :                    Gli elementi decorativi sono integri e non presentano segni di deterioramento.
- MEDIOCRE :                Gli elementi decorativi non sono integri e presentano evidenti segni di deterioramento.
- PESSIMO :                 Gli elementi decorativi presentano notevoli segni di deterioramento, sono parzialmente rovinati e/o pericolanti.

## **TAVOLA 10 B : LE INFRASTRUTTURE**

*La tutela del centro storico non può considerarsi indipendente dal più generale piano regolatore; anzi nessuna salvaguardia è concepibile, se non in stretta coerenza con una generale ed organica previsione urbanistica .*

*A tal proposito non ci si può esimere dal considerare quegli elementi naturali e/o artificiali che sono e/o sono divenuti vere e proprie "delimitazioni fisiche" all'edificato "storicamente definito". "Il fiume", "la ferrovia" e "la viabilità" devono trovare una collocazione in un progetto più ampio, dove la visione si allarga fino a divenire una panoramica su tutto il territorio comunale.*

## **TAVOLA 11 B : LE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E I TRACCIATI DELLE CINTE MURARIE**

*Un'attenta analisi delle aree di interesse archeologico conferma unità e comprensibilità alle permanenze storiche. E' infatti parte importantissima di un programma tendente a rinnovare e consolidare contemporaneamente la struttura della città moderna con quella della città antica. Inoltre il patrimonio storico di questa "operazione archeologica" è indirizzato alla comprensione da parte di tutti e soprattutto -non meno importante- quale "identità culturale" della città stessa.*

*Un ruolo importante viene assunto anche dalle antiche mura che ora si sovrappongono -in un gioco non sempre manifesto- alle preesistenze, ora cercano un rapporto dialettico con i manufatti oppure si presentano con modalità differenti, in una serie di relazioni, non sempre coerente tra "passato e presente".*

## INDICE

• Premessa	pag. 1
• Finalità del Piano	pag. 2
• Tabella n°1 : numero abitanti residenti nel Centro Storico	pag. 3
• Tabella n°2 : attività presenti nel Centro Storico	pag. 4
• <b>Titolo I - Norme Generali</b>	pag. 5
• Limiti del Piano per il Centro Storico di Montelupo F.no	
• Elementi costitutivi del Piano	
• Durata del Piano e fasi di attuazione	
• <b>Titolo II - Definizione degli Interventi sugli Edifici Esistenti</b>	pag. 6
• a - manutenzione ordinaria	pag. 6
• b - manutenzione straordinaria	pag. 8
• c - restauro e risanamento conservativo	pag. 10
• d - ristrutturazione edilizia	pag. 12
• e - ristrutturazione urbanistica	pag. 13
• <b>Tavola Riassuntiva delle Categorie di Intervento in Funzione della Classificazione</b>	pag. 14
• <b>Titolo III - Classificazione degli Edifici e/o delle Unità Edilizie</b>	pag. 16
• A4 - aree comprendenti edifici di rilevante valore culturale e ambientale	pag. 17
• A3 - aree comprendenti edifici di valore culturale e ambientale	pag. 18
• A2 - aree comprendenti edifici di semplice valore culturale e ambientale	pag. 20
• A1 - aree comprendenti edifici di scarso valore culturale e ambientale	pag. 23
• A0 - aree comprendenti edifici di valore culturale e ambientale nullo	pag. 25
• <b>Definizione degli Elaborati Richiesti per gli Interventi sugli Edifici Esistenti e/o sulle Aree di interesse</b>	pag. 27
• R(ilievo) : elaborati di documentazione e di analisi dello stato di fatto	pag. 27
• P(rogetto) : elaborati descrittivi dell'intervento proposto	pag. 28
• <b>Tavola Riassuntiva degli Elaborati Richiesti per Tipo di Intervento e per Classe Edifici</b>	pag. 29
• <b>Titolo IV - Modalità Esecutive</b>	pag. 30
• <b>1 - Coperture</b>	pag. 30
• <b>1.1 - Manto di Copertura</b>	pag. 31
• <b>1.2 - Canne Fumarie</b>	pag. 32
• <b>1.3 - Abbaini e Lucernari</b>	pag. 33
• <b>1.4 - Antenne Televisive</b>	pag. 34
• <b>1.5 - Gronde</b>	pag. 35

• <b>1.6 - Canali di Gronda e Pluviali</b>	pag. 36
• <b>1.7 - Pannelli Solari e Pompe di Calore per la produzione di acqua e aria calda</b>	pag. 37
• <b>1.8 - Terrazze e Balconi</b>	pag. 38
• <b>1.9 - Terrazze sui tetti</b>	pag. 39
• <b>1.10 - Altane e Piccionaie</b>	pag. 40
• <b>1.11 - Tettoie esistenti</b>	pag. 41
• <b>2 - Superfici di Facciata</b>	pag. 42
• <b>2.1 - Intonaci</b>	pag. 43
• <b>2.2 - Rivestimento di Facciata-Particolari Architettonici-Decorazione Plastica</b>	pag. 45
• <b>2.3 - Coloriture</b>	pag. 46
• <b>3 - Elementi di Finitura della Facciata</b>	pag. 47
• <b>3.1 - Serramenti interni ed esterni</b>	pag. 48
• <b>3.2 - Porte - Portoni - Vetrine</b>	pag. 50
• <b>3.3 - Grate - Ringhiere - Cancelli - Recinzioni</b>	pag. 52
• <b>4 - Impianti Tecnologici</b>	pag. 53
• <b>4.1 - Impianti Tecnologici Pubblici : cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni gas e dell'acqua</b>	pag. 54
• <b>4.2 - Impianti Tecnologici Privati</b>	pag. 56
• <b>5 - Oggettistica Legata a Funzioni di Tipo Commerciale</b>	pag. 57
• <b>5.1 - Insegne</b>	pag. 58
• <b>5.2 - Targhe</b>	pag. 59
• <b>5.3 - Tende Frangisole</b>	pag. 60
• <b>5.4 - Illuminazione privata a servizio dei negozi</b>	pag. 61
• <b>5.5 - Contenitori Espositivi e Distributivi</b>	pag. 62
• <b>6 - Segnaletica e Affissione</b>	pag. 63
• <b>Titolo V - Destinazioni d'Uso Compatibili</b>	pag. 64
• <b>Titolo VI - Norme Particolari</b>	pag. 65
• <b>1 - Traffico e Sosta</b>	pag. 65
• <b>2 - Parchi e Giardini Pubblici - Orti e Giardini Privati</b>	pag. 66
• <b>3 - Cavedi, Chiostrine, Pozzi Luce</b>	pag. 67
• <b>4 - Pavimentazioni</b>	pag. 68
• <b>5 - Illuminazione</b>	pag. 69
• <b>6 - Arredo Urbano</b>	pag. 70
• <b>7 - Reperti Archeologici</b>	pag. 71
• <b>7.1 - Norme Generali</b>	pag. 71
• <b>7.2 - Disciplina e Regolamentazione delle operazioni di scavo archeolog.</b>	pag. 72
• <b>8 - Sanzioni</b>	pag. 73

• Scheda di Rilevamento del Patrimonio Edilizio Esistente	
- Guida alla Lettura -	pag. 74
• Elenco delle Tavole	pag. 78
• Tavola 1B : Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente	pag. 79
• Tavola 2B : Le Tipologie Edilizie	pag. 80
• Tavola 3B : Le Grandi Funzioni	pag. 82
• Tavola 4B : I Vuoti Urbani	pag. 83
• Tavola 5B : Le Aree Dismesse o Vuote	pag. 84
• Tavola 6B : Destinazioni d'Uso dei P.T.	pag. 85
• Tavola 7B : Titolo di Godimento	pag. 86
• Tavola 8B : Numero dei Piani Fuori Terra	pag. 87
• Tavola 9B : Stato di Conservazione	pag. 88
• Tavola 10B : Le Infrastrutture	pag. 92
• Tavola 11B : Le Aree di Interesse Archeologico e i tracciati delle cinte murarie	pag. 93
• <b>INDICE</b>	pag. 94