

COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

Piano dei Centri Storici

SAN MINIATO

*Variante al P.R.G. - L.R.T. n° 59/80 art.5
ai sensi dell'art. 40, comma 2 lett. f - L.R.T. 5/95*

Norme Tecniche di Attuazione



Massimo Bartolozzi Architetto

Roberto Mariani Architetto

Collaborazione: Teresa Arrighetti Architetto

2000

INTRODUZIONE	4
ELENCO DEGLI ELABORATI	6
ART. 1 - DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO	7
Mo : Manutenzione ordinaria	7
Ms: Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni	7
Mr : Manutenzione straordinaria con i metodi del restauro	8
Re: Restauro	9
Rc : Restauro e risanamento conservativo	11
Rf : Restauro e risanamento conservativo* - Ricostruzione filologica	12
R1r : Ristrutturazione edilizia ridotta per gli interni con recupero del tipo edilizio	14
R1 : Ristrutturazione edilizia per i locali interni con riordino ed eliminazione elementi incongrui	14
R2 : Ristrutturazione edilizia per i locali interni e per gli esterni	15
R2fs : Ristrutturazione edilizia per fronti secondari alterati	15
<i>Interventi estesi all'intero fronte secondario con demolizioni e accorpamenti previsti dalla Scheda di Progetto</i>	<i>16</i>
<i>Interventi estesi all'intero fronte con demolizioni e accorpamenti <u>non</u> previsti dalla Scheda di Progetto</i>	<i>16</i>
R3: Ristrutturazione edilizia complessiva dell'edificio, con miglioramento della congruità morfologica e tipologica	17
Ru : Ristrutturazione urbanistica	17
ART. 2 - DESCRIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO	19
Grado di intervento I	19
Grado di intervento II	19
Grado di intervento III	20
Grado di intervento IV	21
Grado di intervento V	22
Grado di intervento VI	22
Grado di intervento VII	23
ART. 3 - INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE	24
Ristrutturazione urbanistica degli annessi nelle aree scoperte, da Scheda di Progetto	25
ART. 4 - ALTRE NORME GENERALI	26

Garage	26
Locali sottotetto	26
Superfetazioni e aggiunte incongrue: descrizione	26
Frazionamenti di Unità Immobiliari	26
Aperture sulle coperture	26
Insegne, targhe	27
Affissioni, cartellonistica stradale	27
ART. 5 - DEROGHE	28
Edifici ed impianti pubblici	28
Deroghe in materia di altezze minime, di standard tecnologici ed igienico sanitari	28
Barriere architettoniche	28
ART. 6 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	29
Cambio di destinazione d'uso	29
Usi consentiti	29
ART. 7 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO E PRESCRIZIONI SULL'USO E LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI PER TIPI EDILIZI	31
Categoria A - Elementi emergenti	31
Tipo A1 - Edifici specialistici nodali semplici	32
Tipo A2 - Edifici specialistici seriali	32
Tipo A3 - Edifici specialistici nodali complessi	32
Tipo A4 - Edifici specialistici nodali unici:	33
Tipo A5 - Edifici nodali unici:	34
Tipo A6 - Edifici nodali complessi	34
Categorie B - C Edifici storici	35
Tipo B1 - Tipo edilizio medioevale	35
Tipo B2 - C2 Casa unifamiliare singola o aggregata a schiera	36
Tipo B3 - C3 Casa in linea:	36
Tipo B4 - C4 Altre tipologie residenziali:	37
Tipo B5 - C5 Annessi e superfetazioni	37
Tipo B6 - C6 Tipologie non residenziali	38
ART. 8 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI STORICI E DELLE AREE DI PERTINENZA, SUI MATERIALI E TECNOLOGIE DA USARSI NEGLI INTERVENTI	39
ART. 9 - EDIFICI ED AREE DEFINITI COME "BENI CULTURALI" AI SENSI DEL "TESTO UNICO IN MATERIA DI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI", GIA' L. 1497/39 E L. 1089/39	43
ART. 10 - PROCEDURE DI INTERVENTO E MODALITÀ DI REDAZIONE E	

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE PER LE UNITA' EDILIZIE E PER LE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	44
Ulteriori elaborati progettuali per interventi su Unita' Edilizie soggette ai gradi di intervento I-II-III	47
ART. 11 - AMBITI ORGANICI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 5/95, MODIFICATO DALLA L.R. 96/95, COMMA 2, LETT. F), SECONDO ALINEA	48
ART. 12 - ONERI URBANISTICI AREE A STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	50
ART. 13 - AREE LIBERE INTERNE AL CENTRO STORICO	51
ART. 14 - PROGETTO PER LE AREE PUBBLICHE	52
ART. 15 - PROGETTI DIRETTORI	52

0

INTRODUZIONE

La presente Variante ha come oggetto il Centro Storico di san Miniato, Zona "A" di P.R.G., individuata nella tavola grafica n° 2.

La presente Variante al P.R.G. è redatta ai sensi dell'art. 40, comma 2 lett. f, alinea 2° della L.R.T. 5/95.

La zona "A" di P.R.G. è stata oggetto di rettifiche di minima entità, sia in ampliamento che in riduzione, conseguenti all'approfondimento della base conoscitiva ed all'aggiornamento della base cartografica.

Tali rettifiche non comportano aumento di volume né di superficie utile degli edifici, ai sensi dell'art.40, comma 2, lett. d) ed e) della L.R.T. 5/95.

La presente Variante è stata infatti redatta su cartografia originale digitalizzata elaborata appositamente, mentre la precedente perimetrazione di zona "A" derivava dal Piano per il Centro Storico dell'82 redatto su base cartografica catastale.

Le aree che, a seguito della rettifica di perimetrazione, risultano deperimate dalla zona "A" previgente, tutte inedificate e con caratteristiche di territorio aperto, assumono la destinazione di zona delle aree adiacenti con le stesse caratteristiche.

Il Piano del Centro Storico di San Miniato si compone di diversi elaborati, scritti e grafici, alcuni prescrittivi ed altri di indirizzo alla progettazione (Vedi Elenco degli Elaborati).

Le norme di indirizzo, le descrizioni, le parti non prescrittive della Normativa contribuiscono ad interpretare ed a comprendere le finalità degli interventi prescritti, che sono principalmente legati al perseguimento di obiettivi specifici di riqualificazione, dettagliati per ogni Unità Edilizia nella Scheda Progetto, strettamente connessi alle caratteristiche rilevate della stessa Unità Edilizia, alla sua struttura storica e tipologica, ai riconosciuti valori storici, artistici e testimoniali che si intende conservare e valorizzare, alle potenzialità di uso.

Per poter intervenire sulle Unità Edilizie è necessario prendere in esame almeno i seguenti elaborati:

- Scheda di Rilevamento urbanistico-edilizio per Settori Urbani;
- Scheda di Progetto urbanistico-edilizio per Settori Urbani;
- Normative.

La **Scheda di Rilevamento** contiene la lettura grafica e descrittiva dello Stato Attuale della Unità Edilizia, del Settore Urbano a cui appartiene, delle aree scoperte di pertinenza, fra cui: la classificazione storica e per tipi edilizi, le caratteristiche fisiche, la presenza di elementi di valore o di degrado, la destinazione d'uso del fabbricato, l'individuazione e le caratteristiche dell'area scoperta di pertinenza.

La **Scheda di Progetto** contiene la sintesi grafica di alcuni dati di analisi necessari per i progetti, quali la presenza di vincoli, la presenza di elementi di valore, la presenza di elementi di degrado.

In ultimo la **Scheda di Progetto** contiene gli elementi di progetto per le Unità Edilizie del Settore Urbano, che sono:

- **estratto della tavola 23 - Gradi di intervento:** per ogni Unità Edilizia è indicato il Grado di Intervento **prescritto**, la cui descrizione è contenuta nelle Normative;
- **Note di Progetto:** per ogni Unità Edilizia è riportata una breve nota di indirizzo, che descrive lo Stato Attuale della U.E. e le finalità degli interventi che per essa sono previsti;
- **Prescrizioni:** la Scheda può contenere delle Prescrizioni di progetto per le U.E., per le aree scoperte di pertinenza, per gruppi di U.E., che specificano ulteriormente il Grado di Intervento previsto, e che insieme a questo assumono

carattere **Prescrittivo**. Le Prescrizioni specificano il Grado di Intervento, inserendo od escludendo la possibilità di realizzare alcuni tipi particolari di intervento quali la Ricostruzione, la Ristrutturazione Urbanistica, la demolizione ed accorpamento di volumi accessori etc., e dettano norme sulle modalità di realizzazione degli interventi.

- Il **Grado di Intervento** e le **Prescrizioni** contenuti nella Scheda di Progetto costituiscono quindi l'insieme delle Norme da rispettare inderogabilmente per intervenire su una U.E.

L'analisi condotta sulle Unità Edilizie ha consentito una loro classificazione, legata alle caratteristiche complessive individuate.

Il **Grado di Intervento** comprende l'insieme degli interventi ammissibili su una Unità Edilizia (**Categorie di Intervento**) in base alle sue caratteristiche complessive e delle diverse parti di questa (fronti principali e secondari, locali interni, coperture).

Nella presente Normativa quindi **per ogni Grado di Intervento** è presente una descrizione delle finalità degli interventi e **l'elenco delle Categorie di Intervento consentite da quel Grado** per le diverse parti del fabbricato.

Le Categorie di intervento, che si richiamano a quelle di legge con alcune specificazioni, sono descritte in una parte specifica della presente normativa.

La normativa contiene inoltre parti specifiche che regolano argomenti diversi, quali le aree scoperte, i garage, le coperture etc., le destinazioni d'uso, gli elementi architettonici e decorativi.

Gli interventi ammessi dal Grado di Intervento previsto per la U.E. devono sempre rispettare anche queste normative per le parti interessate dagli interventi, osservandone gli Indirizzi e le Finalità, e rispettando le eventuali Prescrizioni.

Un capitolo a parte è costituito dalle Norme Generali per tipi edilizi.

La Scheda di Rilevamento contiene l'indicazione delle caratteristiche storiche e tipologiche di ogni U.E.

La parte di Normativa riguardante i Tipi Edilizi descrive per ognuno le caratteristiche fondamentali, le invarianti, il complesso delle possibilità di intervento che il Tipo può ammettere, e contiene sia Norme descrittive e di indirizzo alla progettazione, che Prescrizioni che devono essere obbligatoriamente osservate.

Le possibilità di intervento legate alle caratteristiche del tipo edilizio sono attuabili solo se ed in quanto ammesse anche dal Grado di Intervento previsto per la U.E.

Qualora si presentino nella Normativa elementi di dubbio interpretativo fra diverse Norme, o fra Norme prescrittive e Norme di indirizzo che afferiscono alla stessa U.E., gli organi della A.C., preposti alla valutazione dei progetti presentati, terranno presenti le finalità generali degli interventi descritte per ogni U.E. nella Scheda di Progetto, le caratteristiche complessive della U.E., le finalità del Grado di Intervento ammesso per la U.E., e valuteranno quali interventi risultano più adeguati al perseguimento di tali finalità.

1ELENCO DEGLI ELABORATI

La presente Variante è composta dai seguenti elaborati:

- A) Scheda di rilevamento e di progetto urbanistico-edilizio per Settori Urbani (n° 60 Schede)
- B) Scheda di rilevamento e di progetto delle aree scoperte pubbliche (n° 50 Schede divise in 15 gruppi)
- C) Relazione
- D) Normative
- E) Cartografie di analisi e di progetto numerate dalla n° 1 alla n° 27 in scala 1:2.000:
 - Tav. 1 - Vincoli esistenti scala 1:5.000
 - Tav. 2 - P.R.G.-Zona A Piano del Centro Storico di San Miniato Ambiti spaziali di riferimento
 - Tav. 3 - Impianti esistenti
 - Tav. 4 - Struttura storico-morfologica della edificazione e delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato
 - Tav. 5 - Struttura storico-morfologica del tessuto connettivo e individuazione delle funzioni urbane
 - Tav. 6 - Caratteristiche e distribuzione della popolazione e delle abitazioni
 - Tav. 7 - Destinazione d'uso delle aree pubbliche
 - Tav. 7a - Rilievo dei materiali da costruzione nelle aree pubbliche
 - Tav. 8 - Parcheggi esistenti o in fase di realizzazione
 - Tav. 9 - Uso del suolo scala 1:5.000
 - Tav. 10 - Analisi storico-tipologica
 - Tav. 11 - Destinazioni d'uso dell'edificato
 - Tav. 12 - Destinazioni d'uso delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato
 - Tav. 13 - Caratteristiche e arredo della viabilità e degli spazi pubblici
 - Tav. 14 - Stato di conservazione dell'edificato e delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato
 - Tav. 15 - Stato di conservazione delle aree pubbliche
 - Tav. 16 - Caratteristiche complessive dell'edificato
 - Tav. 17 - Caratteristiche complessive delle aree scoperte di pertinenza dell'edificato
 - Tav. 18 - Caratteristiche complessive delle aree scoperte pubbliche
 - Tav. 19 - Caratteristiche complessive delle aree scoperte esterne al centro urbano scala 1:5.000
 - Tav. 20 - Individuazione degli elementi estranei e delle superfetazioni
 - Tav. 21 - Emergenze, valori architettonici e testimoniali
 - Tav. 22 - Storicità e valori architettonici

Tavole di progetto:

 - Tav. 23 - Gradi di intervento
 - Tav. 24 - Ambiti del recupero
 - Tav. 25 - Progetto per le aree pubbliche
 - Tav. 26 - Carta delle aree critiche scala 1:5.000
 - Tav. 27 - Carta delle aree critiche di pertinenza dell'edificato
- F) Progetti direttori:
 - 1) Mobilità, parcheggi, funzioni urbane
 - 2) Colore
 - 3) Arredo urbano
 - 4) Sistemazione paesistica e relazioni con l'intorno

2Art. 1 - DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Le Categorie di Intervento previste per l'edificato del Centro Storico di San Miniato fanno riferimento alle Categorie indicate dalle Leggi Nazionali e Regionali in materia, con alcune specificazioni od ulteriori suddivisioni all'interno delle singole Categorie, necessarie per adattarle alle caratteristiche dell'edificato emerse dalla analisi condotta.

Ogni *Grado di intervento* ammesso per le U.E., descritto nel capitolo successivo, comprende un gruppo delle Categorie di Intervento di seguito descritte.

0

1Mo : Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, di elementi di finitura non originali privi di qualsiasi valore storico-artistico o testimoniale.

Riguardano inoltre le opere di esclusiva riparazione ordinaria di elementi di finitura degli edifici e dei manufatti edilizi con materiali analoghi agli originali, e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare sostituzioni, modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici che rivestano valore storico-artistico o testimoniale, in particolare gli elementi segnalati nella Scheda di Rilevamento .

2Ms: Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie a rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino la forma, i materiali, la struttura tipologica, la distribuzione interna, gli elementi di valore storico-artistico o testimoniale, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico e tipologico dell'edificio, delle strutture, parti ed elementi che rivestono carattere e/o valore storico-artistico o testimoniale.

Tali interventi devono comunque essere sempre migliorativi delle situazioni di degrado e di incongruità, ed i materiali di finitura sostituiti devono essere analoghi agli originali e comunque congrui con l'immagine dell'edificio e del suo contesto.

Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento di intonaci e coloriture interne ed esterne: devono essere effettuati adeguati rilievi e saggi preventivi per la valutazione degli intonaci esistenti e degli elementi architettonici e artistici che devono essere conservati, riparati, ripristinati ove necessario; devono essere rilevati gli elementi estranei od incongrui e prevederne la rimozione; tipo di intonaco e coloritura devono essere specificati e concordati;
- rifacimento degli infissi interni ed esterni deve essere legato ad una analisi degli infissi esistenti; non è possibile

introdurre elementi di finitura, di chiusura, di ombreggiamento estranei all'organismo edilizio ed alla sua immagine storica;

- manutenzione delle sistemazioni esterne, con restauro e ripristino degli elementi di valore storico- testimoniale, modeste modifiche delle superfici pavimentate finalizzate all'eliminazione di elementi incongrui, eliminazione di annessi precari; devono essere rispettate le specifiche prescrizioni per gli interventi sulle aree esterne;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni privi di qualsiasi valore storico-testimoniale; i nuovi materiali devono essere di tipo tradizionale e congrui rispetto alle caratteristiche del fabbricato e delle pavimentazioni esistenti;
- rifacimento del manto di copertura, manutenzione delle coperture : comprende la sostituzione parziale o totale del manto con elementi analoghi agli esistenti, la sostituzione di manti non tradizionali (tegole marsigliesi, portoghesi etc) con manto in coppi ed embrici alla toscana; sostituzione di parti deteriorate delle strutture della copertura o delle gronde con elementi analoghi agli originali, la conservazione ed il restauro o ripristino o di tutti gli elementi architettonici e decorativi esistenti;
- rifacimento o installazione di materiali di isolamento,, di impianti di riscaldamento o raffreddamento, di impianti di accumulazione o sollevamento idrico: tali realizzazioni non devono in alcun modo modificare, alterare, distruggere le strutture del fabbricato; il progetto deve documentare adeguatamente le parti dell'edificio interessate;
- rifacimento di impianti esistenti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici senza modifiche alle strutture del fabbricato;
- rifacimento di impianti igienico-sanitari esistenti;
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti, senza modifica alle partizioni verticali;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo, solo se ammesse dalle Prescrizioni per il tipo edilizio, ed esclusivamente in murature secondarie e/o di recente realizzazione;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione che non comporti interventi di modifica e/o alterazione delle strutture originali del fabbricato;
- costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano - pavimento.

3Mr : Manutenzione straordinaria con i metodi del restauro

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria con i metodi del restauro comprendono quanto previsto per la Manutenzione Straordinaria per gli esterni e per i locali interni, con le seguenti ulteriori Prescrizioni:

- le opere e le modifiche previste devono interessare ambiti limitati delle Unità edilizie;
- gli interventi devono essere progettati e diretti da professionisti competenti in restauro;
- gli interventi devono basarsi su **indagini storiche e rilievi grafici e fotografici specifici**, estesi alle parti dell'edificio interessate dagli interventi, redatti da esperti della materia;
- gli interventi devono essere finalizzati al riconoscimento, alla tutela ed alla valorizzazione della struttura storica dell'edificio, così come è stato tramandato a noi attraverso il succedersi di interventi in diverse epoche, e di tutti gli elementi strutturali, architettonici e decorativi che rivestono valore storico, artistico e/o testimoniale; gli interventi devono essere effettuati con procedure e tecniche tali da salvaguardare, tutelare e valorizzare tali elementi.
- **nel rifacimento di intonaci e coloriture interne ed esterne** devono essere effettuati adeguati saggi preventivi e rilievi da parte di ditte specializzate, secondo le opportune tecniche e procedure, per la valutazione degli intonaci esistenti, il rilievo della presenza di elementi architettonici e decorativi quali pilastri, colonne, trabeazioni, cornici,

davanzali, elementi in ferro battuto, marcapiano, bugnati, in intonaco, pietra, mattoni, decorazioni murali, elementi artistici di arredo o decorativi etc., che devono essere conservati, restaurati, ripristinati ove necessario; devono essere rilevati gli elementi estranei od incongrui e prevederne la rimozione; soluzioni specifiche per l'assetto esterno dei fronti degli edifici, quali intonacature parziali, scopertura di elementi in cotto o pietra, parti facciavista (paramenti murari in mattoni o pietra, altro), tipo di intonaco e coloriture devono essere specificati e concordati con i competenti uffici comunali (e con la S.B.A.A.S. quando previsto) ;

- il **rifacimento degli infissi esterni ed interni** deve essere preceduto da un rilievo degli infissi esistenti, dalla individuazione degli infissi di pregio per i quali può essere previsto esclusivamente il restauro o il ripristino;
- gli interventi su **pavimentazioni storiche o di valore testimoniale** devono comprendere il restauro, il ripristino, la sostituzione di parti con elementi ed integrazioni analoghi all'originale; ogni intervento deve essere documentato da rilievi grafici e fotografici esaurienti dello stato attuale e delle modifiche proposte;
- nel **rifacimento o installazione di materiali di isolamento, di impianti di riscaldamento** o raffreddamento, di impianti di accumulazione o sollevamento idrico il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione delle eventuali tracce o interventi sulle strutture del fabbricato, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate;
- **realizzazione di chiusure o di aperture interne** di dimensioni tradizionali, che non modifichino lo schema tipologico distributivo, ed esclusivamente in pareti non portanti di recente impianto; aperture di modesta entità e di dimensioni tradizionali nelle pareti portanti e/o originali dell'edificio, se ammesse dalle Prescrizioni per il tipo edilizio e se indispensabili, sono realizzabili a condizione che adeguati saggi e rilievi preventivi da parte di ditte specializzate escludano la distruzione di paramenti murari di pregio, affreschi e decorazioni murali, elementi architettonici in pietra o mattoni quali pilastri, trabeazioni, piattabande etc.;
- **costruzione di vespai o scannafossi** è ammissibile **senza rialzamento** del piano - pavimento, previ saggi e rilievi che escludano la distruzione di pavimenti ed elementi architettonici e decorativi di pregio.

4Re: Restauro

L'intervento di restauro comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico.

Gli interventi di restauro sono quelli che, sulla base di un complesso di studi, indagini, rilievi, procedure, tecniche, estesi all'intero edificio oggetto di intervento, sono finalizzati al riconoscimento, alla tutela, alla valorizzazione della struttura storica dell'edificio e di tutti gli elementi di valore storico-artistico o testimoniale, così come sono stati tramandati a noi attraverso il succedersi di interventi in diverse epoche.

L'intervento di restauro è legato quindi a specifiche procedure preliminari di rilievo e di indagine, quali indagini storiche redatte da esperti in ricerca storica, saggi stratigrafici da effettuarsi da parte di ditte specializzate con le opportune tecniche e procedure, rilievi grafici redatti da professionisti esperti in restauro, rilievi fotografici, estesi all'intero edificio ed in maniera specifica per tutte le parti dell'edificio interessate dagli interventi; da tali indagini deve conseguire una relazione critica di sintesi, scritta e grafica, che evidenzii i risultati delle indagini condotte, gli interventi necessari, gli obiettivi che si intende perseguire in rapporto alle caratteristiche della Unità Edilizia.

Qualsiasi intervento sull'esistente non può prescindere da tali procedure preliminari.

Ogni possibile attualizzazione funzionale od il cambio di destinazione d'uso sono ammissibili solo se non distruttivi di alcuna parte storica del fabbricato, se non ne forzano la struttura tipologica e nel rispetto delle caratteristiche e degli elementi di valore storico-artistico e testimoniale.

Le opere devono prevedere il restauro ed il recupero dei diversi aspetti architettonici, storici, testimoniali, artistici e delle parti alterate, garantendo il restauro e la conservazione ed eventualmente la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici - sono ammissibili e potranno essere assolte esclusivamente se le opere necessarie per adeguare l'Unità Edilizia alla nuova destinazione siano compatibili con l'intervento di restauro, e siano tali da non dover comportare modifiche strutturali né alcuna forzatura del tipo edilizio, nel rispetto delle Norme prescritte per il tipo di appartenenza della U.E. Sono compresi i seguenti interventi, solo se compatibili con i principi del restauro:

- la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la sostituzione ed il rifacimento delle coperture, delle strutture e del manto, senza alterazione dell'altezza in gronda; questi interventi devono sempre comprendere l'eliminazione degli elementi e materiali incongrui e delle aggiunte degradanti e la conservazione ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi ;
- tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di manutenzione straordinaria (vedi Ms) riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi ed apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano; il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

Gli interventi di restauro devono sempre prevedere la conservazione ed il restauro degli elementi architettonici e di finitura originali quali apparati decorativi, pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc. e comunque di tutti gli elementi di valore storico-artistico-testimoniale presenti.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Esclusivamente in casi particolari di dimostrata necessità, la A.C. potrà consentire, all'esterno degli edifici, la realizzazione di impianti per l'adeguamento a norme di sicurezza o per l'abbattimento di barriere architettoniche, la cui realizzazione all'interno dell'edificio storico risulti incompatibile per motivi tecnici e/o architettonici.

Caso per caso dovrà essere concordata con la A.C. la soluzione tecnica ed architettonica per la realizzazione di tali impianti.

Dette localizzazioni esterne di impianti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino parti delle aree scoperte in cui non siano stati rilevati elementi di valore storico-testimoniale (pavimentazioni di pregio, giardini storici, manufatti di valore storico-testimoniale, alberature ad alto fusto, etc.) e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

5Rc : Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è legato quindi a specifiche procedure preliminari di rilievo e di indagine, quali indagini storiche redatte da esperti della materia, saggi stratigrafici, da effettuarsi da parte di ditte specializzate con le opportune tecniche e procedure, rilievi grafici e fotografici, estesi all'intero edificio ed in maniera specifica per tutte le parti dell'edificio interessate dagli interventi, dalle quali non può prescindere alcun tipo di modifica dell'esistente.

Tali indagini devono essere finalizzate a riconoscere le strutture e gli elementi dell'edificio che rivestono valore storico-artistico-testimoniale, originari o relativi al succedersi di interventi in epoche diverse, e le alterazioni avvenute nel tempo; ogni tipo di intervento, ed ogni possibile attualizzazione funzionale o cambio di destinazione d'uso sono ammissibili solo se non distruttivi di alcuna parte storica del fabbricato, se tendenti al restauro e recupero della struttura originaria alterata, se non ne forzano la struttura tipologica, e se, nel rispetto delle caratteristiche e degli elementi di valore storico-artistico e testimoniale, prevedono l'inserimento degli impianti necessari e le modifiche più rilevanti nelle parti del fabbricato riconosciute di minor valore storico-testimoniale.

Le opere devono prevedere il restauro ed il recupero dei diversi aspetti architettonici, storici, testimoniali, artistici e delle parti alterate, garantendo il restauro e la conservazione ed eventualmente la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche tipologiche; esse possono comportare modeste modifiche strutturali ma non forzature del tipo edilizio.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - e le conseguenti modifiche distributive nonché l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici - sono ammissibili e potranno essere assolte esclusivamente nel rispetto dei principi di cui sopra, privilegiando per gli interventi di maggiore impatto le parti di minor valore architettonico, storico-artistico e testimoniale.

Il restauro e il risanamento conservativo comprendono:

- la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- la conservazione, il restauro, il recupero e/o il ripristino di tutti gli elementi strutturali e di finitura originali e di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale presenti quali : apparati decorativi, pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc. (vedi anche Scheda di Rilevamento);
- modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità, finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale, che non implicino alterazioni delle parti di maggior interesse storico e compatibili con il tipo edilizio; in questo ambito possono essere ammesse nuove aperture interne o esterne, solo se coerenti con la struttura storica della U.E. e con le regole tipologiche, se strettamente necessarie e non distruttive di parti ed elementi di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale .(Vedi Norme specifiche per i singoli Tipi edilizi);
- tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di manutenzione straordinaria (vedi Ms) riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi ed apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano; il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

È fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito se per la realizzazione non è necessaria l'esecuzione di opere che alterino le strutture storiche del fabbricato e le caratteristiche che connotano il tipo edilizio, e comunque ad una delle seguenti condizioni:

- se compatibile con il tipo edilizio, costituendo unità funzionali ognuna di dimensioni e tipologia coerente con la struttura tipologica dell'intera Unità Edilizia;
- nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

Esclusivamente in casi particolari di dimostrata necessità, la A.C. potrà consentire, all'esterno degli edifici, la realizzazione di impianti per l'adeguamento a norme di sicurezza o per l'abbattimento di barriere architettoniche, la cui realizzazione all'interno dell'edificio storico risulti incompatibile per motivi tecnici e/o architettonici.

Caso per caso dovrà essere concordata con la A.C. la soluzione tecnica ed architettonica per la realizzazione di tali impianti.

Dette localizzazioni esterne di impianti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino parti delle aree scoperte in cui non siano stati rilevati elementi di valore storico-testimoniale (pavimentazioni di pregio, giardini storici, manufatti di valore storico-testimoniale, alberature ad alto fusto, etc.) e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

6Rf: Restauro e risanamento conservativo* - Ricostruzione filologica

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo *con asterisco* "*" comprendono interventi di **ricostruzione filologica**, specificamente individuati nella Scheda di Progetto.

Essi prevedono la ricostruzione dei fabbricati o delle parti di essi distrutti in tutto in parte dagli eventi bellici, e sono finalizzati a ricostruire l'edificio preesistente nel rispetto del numero e della posizione degli orizzontamenti preesistenti e nel rispetto delle Prescrizioni per ogni singolo intervento contenute nella Scheda di Progetto, per recuperare la congruità architettonica dell'edificio ed urbanistico-morfologica del contesto urbano.

Deve inoltre essere ricostruita la struttura dei prospetti principali preesistenti ed in particolare le dimensioni, il numero delle finestrate, gli orizzontamenti, i rapporti fra pieni e vuoti, in modo tale da ricostruire l'immagine storica dell'edificio esistente e da creare relazioni coerenti con gli edifici adiacenti.

Gli interventi devono essere supportati da approfondite indagini catastali, storico-bibliografiche, documentarie e fotografiche, finalizzate a ricostruire attraverso grafici ed elaborazioni grafiche e fotografiche la consistenza e l'aspetto dell'edificio prima delle distruzioni belliche.

Gli interventi devono rispettare le tutte le Prescrizioni contenute nella Scheda di Progetto, fatto salvo quanto segue:

- qualora le indagini condotte consentano, attraverso il materiale documentario disponibile, di ridisegnare

interamente la struttura e l'architettura dell'edificio, è ammessa la ricostruzione totale "com'era e dov'era"; in questo caso la ricostruzione dell'edificio può disattendere le prescrizioni della Scheda per le parti che risultassero diverse dalla documentazione storica;

- qualora tale documentazione consentisse il ridisegno solo parziale dell'edificio preesistente, la ricostruzione deve, per quanto non è possibile definire attraverso le indagini, rispettare le Prescrizioni della Scheda.

L'intervento può prevedere la demolizione di parti dell'esistente esclusivamente quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, non consentano interventi di completamento e ricostruzione senza demolizione.

Nel caso di demolizione di parti deve essere preventivamente compilata documentazione grafica e fotografica di quanto è oggetto di demolizione, e devono essere conservate le eventuali parti architettoniche e decorative presenti.

Sono ammesse le variazioni della tipologia strutturale eventualmente prescritte per osservare le norme in materia antisismica.

Gli interventi di Ricostruzione filologica sono attuati mediante la procedura del **Piano di Recupero** ai sensi della L.457/78 e delle Leggi regionali in materia (L.R. 59/80, successive modifiche ed integrazioni), esteso a tutte le Unità interessate dall'intervento ed a quelle confinanti, qualora l'intervento le interessi per distanze, affacci etc. (vedi anche indicazioni della Scheda di Progetto).

Gli elaborati del P.di R. sono quelli previsti dal R.E.

All'interno del P.di R. si dovrà inoltre specificare se per la realizzazione dell'intervento è necessaria la Deroga al D.M.16/1/96 - "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", in particolare della Norma che stabilisce limiti di altezza in funzione della larghezza stradale (lett. C.3).

Tale Deroga è disciplinata dall'art.12 della L.64/74, che ne prevede la possibilità di concessione da parte del Ministero per i Lavori Pubblici, previa apposita istruttoria da parte dell'Ufficio periferico competente (Provveditorato alle Opere Pubbliche della Toscana con sede a Pisa) e parere favorevole del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici, *"quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici"*.

Le ricostruzioni filologiche sono ammesse solo se risulta possibile, anche attraverso l'ottenimento della Deroga di cui al comma precedente, ricostruire interamente il fabbricato distrutto com'era e dov'era o secondo le indicazioni della Scheda, con le modalità descritte.

Non sono ammissibili ricostruzioni parziali o con modalità tali da non perseguire la finalità del ripristino del tessuto storico alterato dagli eventi bellici, anche se nel rispetto delle Leggi in materia.

Qualora la ricostruzione non sia possibile, e comunque in ogni tempo, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di Grado II.

Sugli edifici eventualmente ricostruiti sono ammessi gli interventi di Grado II.

7R1r : Ristrutturazione edilizia ridotta per gli interni con recupero del tipo edilizio

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati la struttura tipologica, i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio, storici o storicizzati, caratterizzanti la struttura storica dell'edificio ed il tipo edilizio: muri portanti, solai, scale.

Sono compresi tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di Manutenzione Straordinaria (vedi Ms) riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi ed apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano; il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

Gli interventi sulla distribuzione interna devono essere coerenti con la struttura tipologica, migliorativi dello stato di fatto, riconducibili a sistemi distributivi del tipo di appartenenza, non distruttivi della struttura tipologica originaria, e devono consentire la lettura del tipo edilizio originario. (Vedi Norme specifiche per i singoli Tipi edilizi).

La possibilità di eseguire aperture sui muri portanti interni è regolata specificamente per tipo edilizio.

Modifiche dei fronti conseguenti alle modifiche interne devono essere ammissibili dai tipi di intervento prescritti ed ammessi per i fronti esterni principali e secondari, e dal Tipo Edilizio.

8R1 : Ristrutturazione edilizia per i locali interni con riordino ed eliminazione elementi incongrui

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio e dell'area scoperta di pertinenza.

Sono compresi tutti gli interventi che non siano compresi nelle opere di Manutenzione Straordinaria (vedi Ms) riguardanti gli interni, gli esterni, le coperture, le aree scoperte, installazione di impianti etc. ed in particolare quando interessano la struttura storica del fabbricato, le murature portanti, i solai, le coperture, e tutti gli elementi ed apparati architettonici, strutturali e decorativi che lo connotano; il progetto deve comprendere l'indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi, documentando adeguatamente le parti dell'edificio interessate.

Comprende inoltre limitate modifiche del sistema delle finestre sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo dei fronti interessati e purché coerenti con il tipo edilizio (Vedi Norme specifiche per i singoli Tipi edilizi).

9R2 : Ristrutturazione edilizia per i locali interni e per gli esterni

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio e dell'area scoperta di pertinenza.

Sono compresi:

- lo spostamento del solaio interposto fra l'ultimo piano abitabile ed il piano sottotetto per aumentare l'altezza dei vani sottotetto, purché all'ultimo piano abitabile siano conservati i requisiti di abitabilità, e purché ciò non comporti la distruzione di solai di valore storico o testimoniale (solai in legno di valore, volte etc.), né incongruenze di prospetto quali la interruzione di aperture esistenti connotanti i fronti del fabbricato; possono essere modificate o tamponate esclusivamente aperture di modeste dimensioni o accessorie, o realizzate nuove aperture di modeste dimensioni e congrue rispetto al prospetto esistente. La realizzazione di aperture sulle coperture è disciplinata dalle norme specifiche. Solai in legno non di valore devono, nell'ambito degli interventi

descritti, essere sostituiti con altri con le stesse caratteristiche;

- modifiche del sistema delle finestrate e delle aperture sui prospetti ed in copertura, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere architettonico, tipologico e della immagine storica dei fronti e delle coperture interessati e purché coerenti con il tipo edilizio (Vedi Norme specifiche per i singoli Tipi edilizi e Norme per le aperture sulle coperture).
- l'utilizzo a garage dei piani terra qualora siano già presenti aperture di forma e dimensioni tali da consentire il passaggio di un'automobile, o che comunque possano consentirlo con interventi di modesto ampliamento delle aperture esistenti (ampliamento max : 30% delle dimensioni delle aperture esistenti), nel rispetto delle caratteristiche dell'intero prospetto.

10R2fs : Ristrutturazione edilizia per fronti secondari alterati

Ogni intervento sui fronti secondari, anche su singole unità immobiliari, deve essere migliorativo dello stato di fatto, non aggravare la situazione di degrado e contribuire al suo miglioramento e superamento.

Ogni intervento deve essere supportato da documentazione che attesti la legittimità degli elementi e delle superfetazioni interessate dagli interventi: per tutto quanto non legittimo è prevista la demolizione.

Ogni intervento, anche se su singole unità immobiliari, deve essere supportato da adeguata documentazione grafica e fotografica estesa all'intero fronte della Unità Edilizia interessata, come individuata dalla Scheda di Rilevamento, che evidenzi in particolare gli eventuali elementi di valore architettonico, storico-artistico e testimoniale presenti e gli elementi degradanti, come rilevati dalla Scheda di Rilevamento e da approfondito rilievo diretto.

Gli interventi comprendono limitate modifiche del sistema delle finestrate sui fronti secondari motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali e/o di redistribuzione interna delle unità immobiliari, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate, e le nuove aperture siano coerenti per dimensioni, finiture, rapporti dimensionali alle aperture esistenti congrue.

E' ammessa inoltre la modesta modifica di balconi esistenti per adeguamenti a nuove aperture, sostituzione di balaustre etc.

Gli interventi devono comunque comprendere il recupero del degrado esistente attraverso l'eliminazione di elementi incongrui quali tettoie, annessi precari e superfetazioni, coperture piane o con materiali incongrui etc.

Gli interventi su singole unità immobiliari non possono comprendere aumenti di superficie utile interna o di volume, salvo i casi di seguito descritti:

- la sostituzione di coperture piane con coperture inclinate di superfetazioni e volumi esterni in aggetto rispetto all'edificio principale deve essere effettuata mantenendo l'altezza esistente in gronda; qualora questa sia insufficiente può essere rialzata fino a raggiungere l'altezza media interna di ml. 2,40;
- la sostituzione di tamponamenti verticali incongrui o in materiali inadeguati con altri in muratura può essere realizzata mantenendo la superficie utile legittima, anche se ciò comporta modeste modifiche alla sagoma esterna del corpo interessato;
- altri modesti aumenti tecnici di superficie e di volume possono risultare esclusivamente da interventi di regolarizzazione di prospetti o di coperture: non possono in alcun modo configurare nuovi vani né essere realizzati per cambiare l'uso dei vani esistenti (da vani accessori a vani abitabili, realizzazione di doppi volumi etc.).

0Interventi estesi all'intero fronte secondario con demolizioni e accorpamenti previsti dalla Scheda di Progetto

Dove specificamente indicato nella Scheda di Progetto, possono essere redatti progetti, estesi almeno ad un intero fronte o fronti secondari dell'Unità Edilizia oggetto degli interventi, finalizzati al recupero del degrado, alla eliminazione delle superfetazioni incongrue, al riordino dei volumi aggiunti all'edificio principale, al miglioramento dell'immagine dell'edificio e della sua funzionalità, comprendenti interventi di demolizione e accorpamento di volume.

Tali progetti possono prevedere un aumento massimo "una tantum" della superficie di calpestio totale, coperta e scoperta, delle superfetazioni pari al 10 % dell'esistente.

L'incremento di superficie deve essere conteggiato separatamente per le superfici scoperte e per quelle coperte.

L'incremento ammesso deve essere utilizzato esclusivamente per la dotazione di servizi ove necessario e per il riordino dei volumi in aggetto esistenti, di terrazze e balconi esistenti, finalizzato al recupero di una immagine architettonica unitaria ed organica per l'intera U.E.

Modesti incrementi tecnici delle altezze sono ammissibili solo se eventualmente necessari per la razionalizzazione e regolarizzazione delle coperture.

Tali progetti possono essere realizzati per parti, se ciò risulta compatibile con lo stato attuale della U.E., purché ogni intervento, anche se realizzato in tempi successivi, sia conforme al progetto approvato esteso all'intero fronte.

1Interventi estesi all'intero fronte con demolizioni e accorpamenti non previsti dalla Scheda di Progetto

Per le Unità Edilizie soggette a *Grado di intervento* IV, V, VI, VII i proprietari possono presentare progetti di ristrutturazione dei fronti secondari estesi almeno ad un intero fronte secondario della U.E., anche se non previsti dalla Scheda di Progetto, nel rispetto della norma e con le stesse procedure di cui al comma precedente, la cui approvazione è a discrezione della A.C.

Per le Unità Edilizie soggette a *Grado di intervento* III tale tipo di intervento può essere ammesso, a discrezione della A.C., in casi eccezionali, di cui sia dimostrata l'opportunità rispetto alle strutture storiche del fabbricato, e solo se supportato da indagini e rilievi specifici che dimostrino la totale assenza di valori storici, architettonici e testimoniali delle superfetazioni da assoggettare a ristrutturazione e demolizione.

11R3: Ristrutturazione edilizia complessiva dell'edificio, con miglioramento della congruità morfologica e tipologica

Comprende opere che comportino la ristrutturazione completa interna e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, purché finalizzate al miglioramento della congruità morfologica e tipologica.

È consentito variare numero e superficie delle unità funzionali.

In particolare può comprendere la modifica al numero ed alla posizione degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, nonché l'eliminazione di solai, purché la nuova configurazione tipologica e l'immagine dell'edificio siano coerenti e non contrastanti con l'intorno, e siano realizzati nel rispetto della tipologia locale e degli edifici circostanti, in particolare degli edifici storici.

Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dai nuovi orizzontamenti, anche se posti in posizione arretrata.

Se l'edificio è collocato all'interno di una sequenza di edifici storici e/o di immagine storica e tradizionale, è necessario verificare che le nuove aperture, anche in rapporto ad eventuali modifiche degli orizzontamenti (piani di

calpestio), siano formalmente compatibili con la sequenza degli edifici contigui, ed il risultato dell'intervento denoti coerenza di materiali e di rapporto pieni-vuoti.

A tal fine ai progetti deve essere allegato un elaborato grafico e/o fotografico che evidenzi il rapporto dell'U.E. oggetto di intervento con le sequenze degli edifici contigui.

E' ammessa la demolizione e l'eventuale accorpamento di volumi accessori nel rispetto della coerenza complessiva dell'edificio, finalizzati al soddisfacimento di esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.

E' ammessa la destinazione a garage dei piani terra anche con la realizzazione di nuove aperture, purché esse siano congrue per dimensione rispetto alla Unità edilizia in oggetto ed alle U.E. adiacenti e circostanti, restando la facoltà di diniego da parte della A.C. qualora tali condizioni non siano rispettate.

E' comunque sempre da evitare la realizzazione di aperture per garage in serie: le aperture devono essere in numero minimo e valutate all'interno di porzioni ampie di fronte strada, presentando un progetto complessivo di ambientazione delle nuove aperture nel contesto interessato.

Sono da privilegiare garage multipli con unica apertura.

12Ru : Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente, o di un singolo edificio o manufatto, con altro caratterizzato da congruità tipo-morfologica, e sono ammessi solo se indicati dalla Scheda di Progetto, e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi da questa prescritti.

Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici, la demolizione, la ricostruzione parziale o totale di volumi accessori, l'eventuale accorpamento, e comunque il miglioramento della preesistente situazione morfologica ed architettonica.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio storico e dell'ambiente circostante.

In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie e le superfetazioni incongrue ed ogni elemento che determini disordine morfologico ed architettonico.

All'interno dei progetti si dovrà inoltre specificare se per la realizzazione dell'intervento è necessaria la Deroga al D.M.16/1/96 - "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", in particolare della Norma che stabilisce limiti di altezza in funzione della larghezza stradale (lett. C.3).

I progetti devono sempre prevedere la regimazione idraulica delle acque meteoriche, finalizzata al miglioramento delle condizioni geomorfologiche del versante interessato; se il progetto interessa le "Aree scoperte critiche di pertinenza dell'edificio" indicate nella tav. 27 il progetto deve essere redatto d'intesa con gli Uffici Tecnici Comunali preposti.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica possono essere realizzati con intervento diretto nei seguenti casi, fatto salvo quanto contenuto nei commi successivi:

- quando gli interventi riguardano edifici accessori o annessi e superfetazioni, purché di modesta entità;
- quando gli interventi non interessano e non ledono proprietà e diritti di terzi che non partecipano all'intervento;
- quando gli interventi riguardano aree di pertinenza e comunque non comportano modifiche prospettive ed ambientali ai fronti principali delle cortine edilizie storiche lungo la viabilità.

In tutti gli altri casi, e specificamente nei casi elencati nella descrizione del Grado di Intervento VII, è prescritta la redazione di un Piano di Recupero.

E' comunque facoltà della A.C. richiedere la redazione di Piano di Recupero per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica ogniqualvolta lo ritenga necessario per la complessità degli interventi, per gli esiti sul tessuto urbano, per l'interessamento di diverse proprietà, per altri motivi che dovessero emergere.

3Art. 2 - DESCRIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

Per l'edificato del centro storico di San Miniato, in relazione alle analisi svolte ed alle Caratteristiche complessive dell'edificato (tav. 16), sono possibili sette tipi di intervento, denominati "Gradi di intervento", ognuno dei quali comprende un gruppo di Categorie di Intervento come descritte nel capitolo precedente, legate alle caratteristiche delle diverse parti dell'edificio.

Il *Grado di intervento* ammesso per ogni U.E. è indicato nella Scheda di Progetto, che contiene anche le eventuali prescrizioni per l'attuazione degli interventi.

13Grado di intervento I

Si tratta di interventi interamente riconducibili alla categoria del **restauro**, ovvero a quel complesso di indagini, rilievi, procedure, tecniche, interventi tesi al riconoscimento, alla tutela, alla valorizzazione della struttura storica dell'edificio così come è stato tramandato a noi attraverso il succedersi di interventi in diverse epoche.

L'intervento di restauro è legato quindi a specifiche procedure preliminari di rilievo e di indagine dalle quali non può prescindere alcun tipo di intervento, ed ogni possibile attualizzazione funzionale o cambio di destinazione d'uso sono ammissibili solo se non distruttivi di alcuna parte storica del fabbricato, se non ne forzano la struttura tipologica e nel rispetto delle caratteristiche e degli elementi di valore storico- artistico e testimoniale.

Sono da considerarsi invarianti degli edifici soggetti a interventi di Restauro sia le strutture materiali che li costituiscono che l'immagine urbana, la struttura tipologica, gli elementi di valore storico-artistico e/o testimoniale, le strutture e gli elementi edilizi che li connotano.

Questa categoria è riferita ad Unità Edilizie classificate come Elementi emergenti, Edificato al 1825 o Edificato dal 1825 al 1940 (vedi tav. 4) in cui si conservano i fronti principale e secondari e i locali interni di notevole valore storico, architettonico e/o testimoniale (Categoria 1 - tav.16).

L'aspetto generale di questi edifici presenta notevole valore storico-architettonico e/o testimoniale e le caratteristiche edilizie e tipologiche sono originarie e cioè relative all'epoca di costruzione.

Alcuni di questi edifici sono soggetti a vincolo monumentale L. 1089/39.

0Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento I

- **Mo - Manutenzione ordinaria**
- **Mr - Manutenzione straordinaria con i metodi del restauro**
- **Re - Restauro**

14Grado di intervento II

Si tratta di interventi interamente riconducibili alle categorie del **restauro e del risanamento conservativo**.

Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** sono quelli che, sulla base di un complesso di indagini, rilievi, procedure, tecniche, sono finalizzati al riconoscimento, alla tutela, alla valorizzazione della struttura storica dell'edificio così come è stato tramandato a noi attraverso il succedersi di interventi in diverse epoche, ma contemporaneamente a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono inclusi in questo *Grado di intervento*, se specificamente indicati nella Scheda di Progetto (con il simbolo di un asterisco), gli interventi di **ricostruzione filologica** di edifici o parti di edifici distrutti in parte o del tutto, prevalentemente da eventi bellici, e sono finalizzati a ricostruire l'edificio preesistente nel rispetto del numero e della posizione degli orizzontamenti preesistenti, e nel rispetto delle Prescrizioni per ogni singolo intervento contenute nella Scheda di Progetto, per recuperare la congruità architettonica dell'edificio ed urbanistico-morfologica del contesto urbano.

Per tali interventi è prevista la redazione di Piano di Recupero.

Questo complesso di interventi è indicato prevalentemente per gli edifici di Categoria 2, riferita alle unità edilizie classificate come Elementi emergenti, Edificato al 1825 o Edificato dal 1825 al 1940 (vedi tav. 4) in cui si conservano i fronti principale e secondari, la tipologia e gli elementi interni di valore storico-architettonico.

L'aspetto generale di questi edifici presenta caratteristiche edilizie e tipologiche originarie e cioè relative all'epoca di costruzione, ma denuncia la realizzazione di interventi a carico o dei locali interni o del fronte principale oppure dei fronti secondari che hanno parzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie.

Gli interventi di grado II sono inoltre prescritti per alcuni edifici di Categoria 1 di modeste dimensioni e/o caratterizzati da semplicità di impianto.

Alcuni di questi edifici sono soggetti a vincolo monumentale L. 1089/39.

Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento II per tutte le U.E.:

- **Mo - Manutenzione ordinaria**
- **Mr - Manutenzione straordinaria con i metodi del restauro**
- **Rc - Restauro e risanamento conservativo**

Dove ammessa dalla Scheda di progetto :

- **Rf - Ricostruzione filologica**

15Grado di intervento III

Gli interventi di grado III sono prescritti per gli edifici storici in cui le diverse parti non presentano caratteristiche analoghe per valore e grado di conservazione, a causa di interventi successivi e alterazioni anche degradanti succedutisi nel tempo fino ad oggi.

L'aspetto generale di queste Unità Edilizie presenta caratteristiche edilizie e tipologiche originarie e cioè relative all'epoca di costruzione ma denuncia la realizzazione di interventi che hanno parzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie dei locali interni oppure del fronte principale e che hanno sostanzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche dei fronti secondari.

Sono comprese quindi diverse categorie di intervento, dal restauro alla ristrutturazione edilizia leggera, da applicarsi alle diverse parti del fabbricato, e finalizzati al riconoscimento, alla tutela ed alla valorizzazione della struttura e degli elementi di valore storico-testimoniale presenti, al riuso e all'adattamento funzionale degli interni compatibilmente con le caratteristiche tipologiche, che per quanto parzialmente alterate risultano comunque esistenti e leggibili, al miglioramento ed al superamento delle situazioni di degrado, nonché al raggiungimento di una congruità complessiva

degli interni e degli esterni.

Gli interventi di grado III sono prescritti prevalentemente per gli edifici di Categoria 3 (tav. 16) riferita alle unità edilizie classificate come Elementi emergenti, Edificato al 1825 o Edificato dal 1825 al 1940 (vedi tav. 4) in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale, si conservano la tipologia originaria ma sono stati alterati i fronti secondari e gli elementi architettonici a piccola scala.

Gli interventi di grado III sono inoltre prescritti per alcuni edifici di Categoria 1 e 2 di modeste dimensioni e/o caratterizzati da semplicità di impianto.

Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento III:

per fronti principali e coperture:

- **Ms - Manutenzione straordinaria**
- **Rc - Restauro e risanamento conservativo**

per i locali interni:

- **Ms - Manutenzione straordinaria**
- **R1r - Ristrutturazione edilizia ridotta con recupero del tipo edilizio**

per i fronti secondari:

- **R2fs - Ristrutturazione edilizia per fronti secondari alterati**

16Grado di intervento IV

Gli interventi di grado IV sono prescritti per gli edifici storici in cui le diverse parti non presentano caratteristiche analoghe per valore e grado di conservazione, a causa di interventi successivi e alterazioni anche degradanti succedutisi nel tempo fino ad oggi; in particolare queste Unità Edilizie presentano nell'aspetto generale caratteristiche edilizie e tipologiche originarie e cioè relative all'epoca di costruzione, ma interventi successivi hanno parzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie del fronte principale e sostanzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche dei locali interni oppure dei fronti secondari.

Gli interventi di grado IV sono quindi finalizzati a preservare e/o ripristinare la congruità dell'immagine dell'edificio, e consentono interventi di ristrutturazione degli interni non particolarmente vincolanti ma comunque finalizzati al riordino delle eventuali incongruità ed al recupero dell'immagine storica interna ed esterna dell'edificio, migliorativi della situazione esistente; sono ammesse anche modeste modifiche alle aperture esterne; se tali modifiche sono sui fronti principali sono ammesse solo se finalizzate al recupero dell'immagine storica della U.E.

Gli interventi di grado IV sono prescritti prevalentemente per le Unità Edilizie di Categoria 4, riferita alle Unità Edilizie classificate come Elementi emergenti, Edificato al 1825 o Edificato dal 1825 al 1940 (vedi tav. 4) in cui il fronte principale ha valore storico-testimoniale ma sono stati alterati i fronti secondari, la tipologia e gli elementi architettonici interni a piccola scala.

Gli interventi di grado IV sono inoltre prescritti per alcuni edifici di Categoria superiore di modeste dimensioni e/o caratterizzati da semplicità di impianto.

0Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento IV:

1per fronti principali e coperture:

- **Ms - Manutenzione straordinaria per gli esterni**
- **Rc - Restauro e risanamento conservativo**

per i locali interni:

- **Ms - Manutenzione straordinaria per i locali interni**
- **R1 - Ristrutturazione edilizia per i locali interni con riordino ed eliminazione elementi incongrui**

per i fronti secondari:

- **R2fs - Ristrutturazione edilizia per fronti secondari alterati**

17Grado di intervento V

Questa categoria è riferita principalmente alle unità edilizie classificate come Elementi emergenti, Edificato al 1825 o Edificato dal 1825 al 1940 - Categoria 5 (vedi tav. 16) alterate sia nei caratteri dei fronti principale e secondari che nella tipologia e negli elementi interni.

L'aspetto generale di queste Unità Edilizie denuncia la realizzazione di interventi a carico o dei locali interni o del fronte principale oppure dei fronti secondari che hanno parzialmente e/o sostanzialmente alterato le caratteristiche edilizie e tipologiche originarie.

Il complesso degli interventi di grado V deve tendere al recupero ed alla ricostruzione della immagine storica del fabbricato, anche con modifiche alle aperture finalizzate al recupero dell'immagine dell'edificio ed al miglioramento funzionale.

Gli interventi limitati a singole parti del fabbricato devono essere mirati a migliorare il livello di congruità storico-architettonica dell'edificio, in particolare per l'uso dei materiali e delle tecnologie e per forma e dimensione degli elementi architettonici, e non devono apportare modifiche irreversibili ed incompatibili che pregiudichino il recupero dell'intero fabbricato.

2Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento V:

- **Ms - Manutenzione straordinaria per gli esterni e per i locali interni**
- **R2 - Ristrutturazione edilizia per i locali interni e per gli esterni**
- **R2fs - Ristrutturazione edilizia per fronti secondari alterati**

18Grado di intervento VI

Il grado VI è riferito principalmente alle unità edilizie di recente costruzione, classificate come Edificato dal 1940 o Aree particolari - Categoria 6 (vedi tav. 16) originali rispetto all'epoca di costruzione e coerenti complessivamente con il contesto urbano.

L'aspetto generale di queste Unità Edilizie, anche se di realizzazione recente e prive di elementi di particolare valore, risulta coerente per morfologia e per i caratteri tipologico-formali e compositivi rispetto al tessuto prevalentemente storico in cui sono inserite.

Il Grado di intervento VI comprende interventi di ristrutturazione anche complessiva dell'edificio, purché le modifiche da apportare, sia interne che esterne, siano tipologicamente e formalmente compatibili con la sequenza degli edifici storici contigui e migliorative della coerenza esistente; eventuali nuovi orizzontamenti e/o nuove aperture sono ammissibili alle condizioni descritte, e devono comunque essere analoghi per proporzioni, altezze di piano, dimensioni, rapporto pieni-vuoti, tipologie di aperture, infissi, gronde, finiture alle sequenze di edifici storici confinanti e/o circostanti la Unità oggetto di intervento.

***3*Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento VI:**

- **R3 - Ristrutturazione edilizia complessiva dell'edificio, con miglioramento della congruità morfologica e tipologica**

***19*Grado di intervento VII**

Il grado VII è riferito principalmente alle unità edilizie classificate come Edificato dal 1940 o Aree particolari - Categoria 7 (vedi tav. 16) che risultano prive di coerenza morfologica e complessivamente incongrue rispetto al tessuto urbano in cui sono inserite, per l'aspetto generale, per la morfologia, per i caratteri tipologico-formali e compositivi incoerenti, ed in alcuni casi perché parzialmente dirute.

Il *Grado di intervento VII* comprende interventi di ristrutturazione complessiva della Unità Edilizia, mirati al miglioramento della congruità morfologica e formale; esclusivamente se indicato dalla Scheda di Progetto è ammessa la sostituzione del tessuto edilizio con altro caratterizzato da congruità tipo-morfologica e coerenza con la sequenza degli edifici storici contigui.

Gli eventuali nuovi orizzontamenti e/o nuove aperture degli edifici ristrutturati o degli edifici ricostruiti devono comunque essere analoghi per proporzioni, altezze di piano, dimensioni, rapporto pieni-vuoti, tipologie di aperture, infissi, gronde, finiture agli edifici storici confinanti e/o circostanti la Unità oggetto di intervento, salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole Schede di progetto.

***4*Categorie di Intervento ammesse dal Grado di intervento VII:**

5per tutte le U.E.:

- **R3 - Ristrutturazione Edilizia complessiva dell'edificio, con miglioramento della congruità morfologica e tipologica**

se ammissibile da Scheda di Progetto:

- **Ristrutturazione urbanistica**

Per la complessità e la dimensione degli interventi è prescritta la redazione di un Piano di Recupero per la realizzazione dei seguenti interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

Settore 13 - UE 1

Settore 14 - UE 3

Settore 14 - UE 4

Settore 15 - UE 5

Settore 15 - UE 10

Settore 17 - UE 4

Settore 20 - UE 4.

4Art. 3 - INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte di pertinenza dell'edificato, oggetto del presente articolo, sono individuate nella Scheda di Rilevamento e di Progetto e nelle cartografie di analisi e di progetto.

Gli interventi sulle aree scoperte devono essere supportati dalla lettura della Scheda di Rilevamento, per il rilievo delle caratteristiche dell'area scoperta, e della Scheda di Progetto, per la lettura delle finalità degli interventi e le eventuali Prescrizioni.

I progetti sulle aree scoperte sottostanno alle seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi sulle aree scoperte, anche se parziali, devono essere finalizzati alla complessiva riqualificazione ambientale. Essi sono subordinati alla presentazione di un progetto esteso all'intera area di pertinenza della Unità edilizia, od almeno all'intera proprietà, in cui sia evidenziata la situazione esistente in merito alle sistemazioni superficiali, alla vegetazione, alla presenza di manufatti storici e/o precari e gli interventi previsti per la complessiva riqualificazione;
- il cambiamento di destinazione d'uso o di assetto superficiale delle aree scoperte è ammesso a condizione che i nuovi usi siano migliorativi della situazione geomorfologica e idrogeologica, privilegiando quegli usi come il verde alberato, gli orti che contribuiscono alla stabilità dei versanti ed alla riduzione dei fenomeni di erosione;
- gli interventi sulle aree scoperte devono sempre prevedere il progetto per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, con indicazione dei recettori finali delle acque stesse; nelle "Aree scoperte critiche di pertinenza dell'edificato" indicate nella tav. 27 lo sviluppo ed il recapito finale della rete di raccolta e smaltimento delle acque dovranno essere realizzati coerentemente con lo stato di franosità in atto e/o potenziale del versante interessato, d'intesa con gli Uffici Tecnici Comunali preposti.
- sono ammessi gli usi tradizionali delle aree scoperte, quali orti, giardini, verde privato. Sono esclusi usi incongrui per il centro storico quali depositi all'aperto, aree di stoccaggio di merci, allevamenti di animali. Sono ammessi usi ricreativi e di servizio ad attività autorizzate che si svolgono negli edifici, in particolare al piano terra, quali soggiorno e somministrazione all'aperto, attività di gioco o sport, etc.;
- i progetti di modifica degli assetti delle aree scoperte devono essere supportati dalla necessaria indagine geologica a firma di tecnico abilitato, che descriva la situazione di fatto e le modifiche che il progetto vi apporta, che devono essere comunque migliorative;
- non deve essere ridotta la consistenza delle aree a verde esistenti; non possono essere eliminate le alberature esistenti se non con la sostituzione degli esemplari con altri di analoghi e di specie autoctone; devono essere conservate le colture arborate ed ortive;
- non deve essere ampliata la superficie impermeabile esistente, se non per la realizzazione di marciapiedi e percorsi strettamente necessari e di modeste dimensioni;
- nei progetti di sistemazione complessiva di aree scoperte, e fatte salve le particolari sistemazioni tradizionali e/o storiche, la superficie impermeabile non può superare il 30% ca. della superficie dell'area scoperta di pertinenza della U.E.; la superficie impermeabile esistente non può comunque essere ampliata, anche se inferiore al 30%;
- le strutture a terrazzi devono essere conservate sia nella struttura orografica che nei manufatti quali muri, scale etc.
- per esigenze di consolidamento geomorfologico possono essere ammessi interventi di modifica e di rimodellamento

della struttura orografica esistente, la cui necessità deve essere supportata e documentata da tecnici abilitati; la nuova configurazione deve essere analoga alla preesistente o comunque realizzata in analogia con il contesto in cui l'area è inserita, e gli eventuali manufatti storici devono essere ripristinati e recuperati, mentre i nuovi manufatti devono essere realizzati in forme e materiali analoghi;

- manufatti in cemento armato, se necessari, devono essere rivestiti con paramenti in mattoni faccia-vista;
- sono da conservare e prevedere nei progetti di intervento le superfici tradizionali a verde, sterrate, inghiaiate; le pavimentazioni storiche devono essere recuperate e /o ripristinate. Pavimentazioni diverse ed incongrue devono essere eliminate e/o parzialmente sostituite; le nuove pavimentazioni devono essere realizzate in materiali tradizionali quali pietra, cotto, acciottolato etc;
- i manufatti storici devono essere conservati e restaurati;
- i manufatti vari devono essere oggetto di riordino e di recupero di congruità, ed ogni intervento sull'area scoperta deve migliorare la situazione esistente;
- gli annessi precari legittimi possono essere ristrutturati senza modifiche al volume ed alla superficie, sostituendo i materiali precari ed incongrui, quali ondulati, lamiere, alluminio, con altri congrui, quali muratura intonacata, mattoni faccia-vista, copertura piana o a falde con manto in cotto, aperture tradizionali, infissi in legno od in ferro;
- recinzioni devono essere limitate a casi strettamente necessari di divisione fra proprietà; devono se possibile essere utilizzati i manufatti esistenti, quali muri a secco, muri in mattoni etc.. Sono ammissibili: reti metalliche di H max. ml. 1,20, senza cordolo alla base, solo se integrate con siepi di verde; cancellate in ferro verniciato di forme tradizionali; recinzioni in muratura in mattoni o intonacata, H max 1,50 ml, solo se trattasi di modeste porzioni ad integrazione di analoghi manufatti esistenti;
- di tutti i manufatti, annessi, superfetazioni non legittimi è prescritta la demolizione.

20Ristrutturazione urbanistica degli annessi nelle aree scoperte, da Scheda di Progetto

Esclusivamente dove esplicitamente previsto dalla Scheda di Progetto, gli annessi legittimi, precari e non, comunque privi di qualsiasi valore architettonico, storico-artistico e/o testimoniale, possono essere soggetti ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica, tesi al riordino, alla eliminazione delle incongruità, al miglioramento delle condizioni fisiche e architettoniche dell'area, alla riqualificazione ambientale.

Tali interventi non possono prevedere aumenti di volume né cambiamento di destinazione d'uso da accessori a residenza, terziario etc.

L'altezza utile massima dei volumi ricostruiti è di ml. 2,40; altezze maggiori possono essere ammesse solo per adeguarsi a situazioni storiche e/o preesistenti.

I volumi ricostruiti e/o ristrutturati devono essere vincolati all'uso accessorio e deve essere redatto atto d'obbligo con vincolo di asservimento pertinenziale come locali accessori alla Unità Immobiliare di riferimento, quali magazzini, garage, locali di sgombero.

I progetti devono sempre prevedere la regimazione idraulica delle acque meteoriche, finalizzata al miglioramento delle condizioni geomorfologiche del versante interessato; nelle "Aree scoperte critiche di pertinenza dell'edificato" indicate nella tav. 27 il progetto deve essere redatto d'intesa con gli Uffici Tecnici Comunali preposti.

5Art. 4 - ALTRE NORME GENERALI

21Garage

La realizzazione di garage ai piani terra delle U.E. è normata specificamente dai Gradi di Intervento e dalle Prescrizioni da Scheda di Progetto.

22Locali sottotetto

Per i locali sottotetto esistenti privi di requisiti di abitabilità è ammesso l'uso accessorio.

Se consentito dal Grado di Intervento prescritto per la U.E. è ammessa la realizzazione di scale interne per l'accesso a tali vani, con strutture leggere in legno e metalliche, purché non alterino o distruggano parti di valore del fabbricato (volte, solai in legno di pregio, pavimentazioni di valore) e purché non interferiscano con le aperture esistenti.

Lo spostamento dei solai e la realizzazione di nuove aperture sono consentiti solo ove ammessi dal Grado di intervento.

23Superfetazioni e aggiunte incongrue: descrizione

In alcune Categorie di Intervento è previsto l'obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti, riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio: ciò significa che è ammessa esclusivamente la demolizione di parti prive di valore, di realizzazione recente, realizzate in aggiunta ai fabbricati principali e degradanti per tipologia, materiali, forma, colore, collocazione.

Fra le superfetazioni degradanti non devono essere quindi considerate quelle aggiunte e superfetazioni in muratura tipiche di diverse epoche ed ormai storicizzate, che devono essere di norma conservate, quali servizi e colonne esterne in muratura, corpi aggiunti al PT, logge etc.

24Frazionamenti di Unità Immobiliari

I frazionamenti di Unità immobiliari ammissibili sono indicati nei Gradi e Categorie di Intervento. Essi devono essere comunque compatibili con la struttura tipologica del fabbricato, e devono quindi rispettare le "Norme generali sull'uso e le caratteristiche funzionali per tipi edilizi"; in ogni caso vige la Norma più restrittiva.

In ogni caso il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito se per la realizzazione non è necessaria l'esecuzione di opere che alterino le strutture storiche del fabbricato e le caratteristiche che connotano il tipo edilizio; la configurazione tipologica derivante dal frazionamento deve essere per dimensioni delle Unità e tipologia coerente con la struttura tipologica dell'intera Unità Edilizia e comunque con i tipi edilizi storici locali.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di Unità Immobiliari di superficie utile inferiore a 38 mq., né la realizzazione di interventi di frazionamento che arrechino pregiudizio e situazioni di incongruità architettonica, formale e distributiva alle parti comuni del fabbricato: atri, vani scale, ingressi e ballatoi etc.

25Aperture sulle coperture

Dato il valore architettonico ed ambientale delle coperture del Centro storico, in relazione anche alla loro visibilità dai punti panoramici, è necessario limitare la realizzazione di aperture sulle coperture.

Possono essere presentate proposte di realizzazione di aperture sulle coperture con le seguenti caratteristiche:

- aperture costituite da finestre a tetto complanari alla falda e non sporgenti; telaio in legno o ferro esternamente

rivestito in rame, vetro trasparente, non riflettente, naturale o leggermente colorato nei toni del marrone;

- valida soluzione architettonica ed ambientale nella collocazione, nel numero, nella forma e nella dimensione, in particolare in rapporto alle coperture di edifici storici e monumentali ed ove la copertura costituisca un elemento continuo e regolare;
- dimensione massima delle aperture pari al 2% della superficie dell'intera copertura o comunque alla superficie di copertura di proprietà del richiedente;
- documentazione grafica, fotografica e ambientale (possibilmente con punti di presa dall'alto) della parte interessata e del contesto urbano; quando la copertura interessata dall'intervento costituisce parte di una più ampia copertura unitaria, essa deve essere rappresentata nella sua interezza, evidenziando eventuali aperture già esistenti;

Le proposte di realizzazione di aperture dovranno essere attentamente valutate da parte degli organi preposti della A.C. in merito alla dimensione generale del tetto interessato, al rapporto fra eventuali diverse falde, alle caratteristiche di valore dell'edificio. La approvazione delle proposte è a discrezione della A.C.

Per le Unità Edilizie per cui sono prescritti i Gradi di Intervento IV, V, VI e VII è inoltre ammissibile la realizzazione di aperture sulla copertura, nel numero massimo di una per Unità Edilizia, di modeste dimensioni, quali abbaini, lucernari, terrazze a tasca o simili, solo se la realizzazione costituisce valida soluzione architettonica ed ambientale, se coerenti con la tipologia dell'Unità Edilizia e con il linguaggio architettonico locale, e se non viene sostanzialmente alterata nella forma e nella dimensione la tradizionale copertura a falde con relativa continuità delle gronde, in special modo ove la copertura costituisca un elemento continuo e regolare.

26 Insegne, targhe

Insegne commerciali e simili devono essere contenuti nello specchio degli infissi; colori, forme, figure devono essere di carattere sobrio ed adeguato al contesto storico in cui sono inseriti, che deve essere documentato nei progetti.

Insegne a bandiera sono ammissibili solo se in ferro battuto, con caratteristiche tradizionali e di dimensioni modeste, non luminose.

E' ammessa la collocazione di targhe sulle facciate, purché di dimensioni modeste e di forma, colori, materiali della tradizione (pietra, ottone, vetro).

Su una stessa facciata targhe, campanelli, cassette postali devono essere progettate unitariamente.

27 Affissioni, cartellonistica stradale

E' assolutamente vietata l'affissione diretta sulle facciate, sia intonacate che faccìa-vista.

Le affissioni pubbliche devono essere localizzate opportunamente in rapporto alle caratteristiche storico-ambientali del contesto, e devono essere predisposti appositi spazi con strutture unificate nell'ambito di un progetto generale di arredo.

La forma, la dimensione, i materiali ed il colore di insegne, manifesti, cartelli stradali devono essere definiti nell'ambito di un progetto generale di arredo che ne garantisca la compatibilità con i caratteri panoramici e monumentali del centro storico.

6Art. 5 - DEROGHE

28 Edifici ed impianti pubblici

Ai sensi della L. 1150/42 , art. 41quater: "limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico"

possono essere esercitati i poteri di deroga alle presenti Norme, mediante rilascio di autorizzazione previa Deliberazione del Consiglio Comunale.

In particolare la A.C. può concedere per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico l'autorizzazione alla realizzazione di ampliamenti volumetrici resi necessari da esigenze tecnologiche, funzionali, distributive, igieniche e di sicurezza, alle seguenti condizioni:

- gli interventi in Deroga dovranno essere compresi all'interno di un progetto complessivo di riordino e di riqualificazione dell'intero edificio o complesso interessato;
- di norma gli ampliamenti non possono configurarsi come sopraelevazioni di edifici esistenti, salvo casi particolari di ripristino di situazioni preesistenti storiche documentate;
- gli ampliamenti devono essere caratterizzati da congruità tipo-morfologica con gli edifici esistenti, ed essere ad essi integrati sia architettonicamente che funzionalmente;
- la realizzazione degli ampliamenti deve costituire miglioramento e riqualificazione della preesistente situazione morfologica ed architettonica, prevedendo contestualmente il riordino dell'esistente e la eliminazione delle aggiunte edilizie incongrue (annessi e superfetazioni) e di ogni elemento che determini disordine morfologico ed architettonico;
- gli interventi di ampliamento dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante;
- l'altezza degli ampliamenti dovrà essere analoga a quella degli edifici esistenti con analoga funzione: se trattasi di edifici accessori la altezza dovrà conformarsi alle altezze degli edifici accessori esistenti.

29 Deroghe in materia di altezze minime, di standard tecnologici ed igienico sanitari

Negli edifici storici ad uso residenziale, in presenza di particolari caratteristiche tipologiche ed espressive e/o perché il Grado di Intervento non lo consente, è possibile derogare alle norme vigenti in materia di altezze minime, di standard tecnologici ed igienico sanitari, ai sensi dell'art.4 della L.R.59/80.

Per gli stessi motivi, per usi diversi dal residenziale, è possibile ridurre il rapporto di 1/8 fra superfici finestrate e superfici dei locali abitabili fino ad 1/12 ca.

Situazioni diverse e particolari potranno essere valutate caso per caso.

30 Barriere architettoniche

Nel caso di ristrutturazione di edifici privati (L.13/89 e D.M. 236/89, art.7), e di edifici, spazi e servizi pubblici (D.P.R. 503/96) è consentito derogare ai disposti di legge in materia di abbattimento delle barriere architettoniche "*in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici*".

Nel caso di ristrutturazione di edifici, spazi e servizi pubblici (D.P.R. 503/96) la deroga è consentita anche per edifici soggetti a vincolo ai sensi delle Leggi 1497/39 e L. 1089/39 "*nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio per i valori storici ed estetici del bene tutelato*".

7Art. 6 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

31Cambio di destinazione d'uso

Nel rispetto delle Leggi e Norme nazionali, regionali e comunali in materia, del Piano del Commercio e della presente Disciplina per le Destinazioni d'uso, sono ammessi quegli interventi di variazione d'uso compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche della Unità Edilizia, descritte nella Scheda di Rilevamento .

Ogni progetto di intervento ammesso dalle presenti norme deve contenere la specificazione degli usi attuali e degli usi previsti, specificando se vi sia o meno variazione d'uso.

Nuove destinazioni d'uso, purché ammesse dalle presenti Norme, sono ammissibili se le opere necessarie per adeguare l'Unità Edilizia alla nuova destinazione siano compatibili con il Grado di Intervento ammesso e con il tipo edilizio, e siano tali da non comportare alterazioni significative dell'impianto storico della U.E. né modifiche o forzature irreversibili della struttura tipologica, nel rispetto delle Norme prescritte per il tipo di appartenenza della U.E.

Le **NORME GENERALI DI INDIRIZZO SULL'USO E LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI PER TIPI EDILIZI** descrivono le caratteristiche, le invarianti e le possibilità di uso di ogni categoria storico-tipologica.

Nuove destinazioni d'uso con carico urbanistico elevato (ad esempio insediamenti in contenitori di grandi dimensioni di attività pubbliche o di terziario, nuove attività che esercitano forte attrattiva di addetti, di clienti e/o di utenti etc.) dovranno essere sottoposte a verifiche preliminari di sostenibilità e compatibilità in merito soprattutto ai problemi di accessibilità e di parcheggio.

Le proposte dovranno essere accompagnate da studi e verifiche effettuate da esperti in materia, che dimostrino le soluzioni che si intendono attuare per ridurre il carico urbanistico di tali attività sul centro storico, come l'utilizzo di parcheggi esterni e di mezzi pubblici etc.

La approvazione delle proposte è a discrezione della A.C..

Il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie è soggetto ad autorizzazione solo nei casi previsti dalla L.R. 39/94 (approvazione di un piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni).

32Usi consentiti

Sono da ritenersi usi compatibili e privilegiati per il centro storico la residenza (uso prevalente), i servizi e le attrezzature pubblici e privati , il commercio, gli uffici pubblici e privati, le attività artigianali di servizio.

Sono **incompatibili** con le funzioni residenziali e di servizio svolte dal centro storico le seguenti attività e destinazioni d'uso:

- attività industriali;
- attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri;
- Istituti di pena;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;

- attività commerciali al minuto riguardanti prodotti di dimensioni e caratteristiche incompatibili con il centro storico (macchinari di grandi dimensioni; materiali edili o simili che necessitano di aree di stoccaggio; prodotti le cui operazioni di carico e scarico non sono compatibili con la viabilità del centro storico; prodotti che provochino esalazioni nocive, odori e/o rumori molesti; prodotti chimici pericolosi quali esplosivi etc.)
- ipermercati;
- discoteche;
- impianti di erogazione carburanti;
- ogni altra attività che la A.C. ritenga incompatibile con il centro storico per aspetti legati all'inquinamento ambientale, acustico, dell'aria, per carico urbanistico eccessivo, in analogia con quelle descritte.

8Art. 7 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO E PRESCRIZIONI SULL'USO E LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI PER TIPI EDILIZI

Il Piano contiene l'analisi storica e tipologica delle Unità Edilizie del centro storico, che è contenuta nella Scheda di Rilevamento .

Per ogni U.E. è indicata nella Scheda di Rilevamento la Categoria storico-tipologica di appartenenza (lettera dalla A alla E) ed il tipo edilizio.

Le presenti Norme, che devono essere considerate di indirizzo alla progettazione, costituiscono una guida alla corretta progettazione, al cambio di destinazione d'uso ed alla valutazione dei progetti presentati, per le Unità Edilizie storiche e di valore appartenenti alle Categorie storiche A-B-C .

Le presenti Norme contengono inoltre delle Prescrizioni che devono essere obbligatoriamente rispettate.

Vengono di seguito descritti i diversi tipi edilizi classificati e le caratteristiche identificative di ciascuno, che devono essere conservate e valorizzate.

Particolare attenzione deve essere posta nella conservazione dei sistemi strutturali esistenti, in particolare il rapporto fra murature portanti e strutture orizzontali, e del rapporto fra interni ed esterni (orizzontamenti ed aperture).

Poiché ogni Unità Edilizia, se pure classificata dalla Scheda di Rilevamento in una categoria storico-tipologica, è sempre il risultato di interventi successivi e contiene documenti di epoche diverse, negli interventi non è ammessa la scelta fra le parti storiche costituenti la Unità Edilizia appartenenti diverse epoche, che comporti la valorizzazione di alcune parti e la distruzione di altre di analogo valore, al fine della conservazione sia dei valori architettonici e storici che dei valori testimoniali.

Ogni nuovo intervento ammesso dovrà inserirsi nella storia di quel fabbricato, capirne la struttura e i linguaggi, e agire in continuità con questi.

Gli interventi descritti di seguito, ancorché compatibili con il Tipo Edilizio, per essere attuabili devono essere sempre ammessi dal Grado di Intervento previsto per la Unità Edilizia.

***33*Categoria A - Elementi emergenti**

Descrizione

Gli elementi emergenti sono quegli edifici o complessi edilizi che per le caratteristiche storico-architettoniche di particolare dimensione, complessità e valore, per le caratteristiche funzionali originarie, per la collocazione all'interno del centro storico costituiscono i punti nodali, i poli rispetto ai quali si è strutturata l'organizzazione seriale degli edifici residenziali.

Le emergenze hanno carattere di storicità complessa legata alla complessità delle architetture che le compongono, e non possono quindi essere inserite in una precisa categoria storica: si tratta comunque di architetture edificate in parte anche anteriormente al 1400, con sviluppi successivi fino al 1825, data del Catasto Leopoldino, in cui sono tutte pressoché riscontrabili con la forma attuale.

Tutte le Unità Edilizie appartenenti alla Categoria A sono elencate.

Le emergenze sono classificate secondo sei tipi:

2Tipo A1 - Edifici specialistici nodali semplici

Descrizione

Edifici costituiti da spazi unici non divisi in modo strutturale né in orizzontale né in verticale, la cui forma è legata alla specifica funzione per cui sono stati edificati.

Appartengono a questo Tipo le seguenti Unità Edilizie:

- Chiese [S.Rocco,S.Stefano,SS.Crocifisso,Crocetta]
- Torri [torre di Federico]
- Mura, bastioni [la Rocca, S.Martino]
- Case torri [casa Sgherri]

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Sono ammissibili, oltre agli usi originari, moderni usi temporanei per mostre, congressi, manifestazioni, che garantiscano la visibilità delle strutture monumentali ma non necessitino di impianti fissi e di modifiche strutturali irreversibili.

Per la casa Sgherri è ammesso l'uso residenziale o compatibile, in quanto originario, ma gli interventi di adeguamento impiantistico e funzionale devono essere condotti senza alterazioni o distruzioni delle parti di valore.

Prescrizioni

Poiché si tratta di edifici monumentali, ogni eventuale nuova destinazione d'uso non deve modificare l'impianto originario.

3Tipo A2 - Edifici specialistici seriali

Descrizione

Edifici derivanti dalla aggregazione di cellule singole affacciate su uno spazio aperto comune (corte, piazza), la cui forma è legata ad alcune specifiche funzioni originarie (celle di Conventi e Monasteri, botteghe).

Appartengono a questo Tipo le seguenti Unità Edilizie:

- Conventi e Monasteri [SS.Annunziata di Fagognana, Convento dei Padri Pellegrini]
- Palazzo del Seminario [botteghe - Convento]

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Si tratta di edifici monumentali di notevole valore, per i quali ogni eventuale nuova destinazione d'uso deve consentire la lettura dell'impianto originario, sia degli spazi interni (serie di spazi aggregati in sequenza) che degli esterni (logge, porticati, corti, piazze etc.).

Nuovi servizi ed impianti, ove consentiti dal *Grado di intervento*, devono essere collocati preferibilmente in parti di minor valore o aggiunte all'impianto originario.

Prescrizioni

Ove consentite dal *Grado di intervento*, le nuove partizioni interne devono essere realizzate con tecniche e materiali tali da consentire la lettura e la fruizione completa degli spazi modulari originali, dei solai lignei e voltati, degli spazi di distribuzione interni ed esterni quali corridoi, porticati etc.

4Tipo A3 - Edifici specialistici nodali complessi

Descrizione

Edifici derivanti dalla unione di edifici semplici ed edifici seriali (A1 + A2), costituiti quindi da Conventi con Chiesa annessa

La unione dei due tipi può essere originaria o derivante dalla crescita nel tempo dell'edificio.

Appartengono a questo Tipo le seguenti Unità Edilizie:

-Conventi e Monasteri [S.Chiera, SS. Annunziata (Nunziatina), S.Domenico, SS.Annunziata (S.Martino), Cattedrale dei SS.Maria e Genesio, SS.Trinità (Misericordia), S.Francesco]

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Data la maggiore complessità di questi edifici rispetto ai tipi che li compongono, avendo subito trasformazioni nel tempo ed essendo composti da parti diverse, gli interventi devono prevedere una lettura specifica delle singole parti, preferendo per le trasformazioni ammesse o per l'inserimento di servizi ed impianti le parti di impianto più recente e/o comunque aggiunte o secondarie rispetto ai tipi edilizi descritti.

Prescrizioni

Ogni parte deve rispettare le prescrizioni relative al tipo di appartenenza, A1 ed A2.

5Tipo A4 - Edifici specialistici nodali unici:

Descrizione

Tipo del "palazzo", di origine rinascimentale, a configurazione unitaria dalle origini, sia nelle piante che nei prospetti, in genere organizzato intorno ad uno spazio centrale coperto o scoperto eventualmente circondato da porticati, con uno o più elementi distributivi verticali principali ed altri secondari, destinato dalle origini a residenza delle famiglie nobili o a sede di attività direzionali civili od ecclesiastiche; altri edifici specialistici a configurazione unitaria.

Appartengono a questo Tipo le seguenti Unità Edilizie:

- Palazzi [Palazzo dei Vicari, Palazzo Grifoni, Palazzo Comunale, Palazzo Vescovile, Palazzo del Campana-Guazzesi]
- Padiglione Montegrappa

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Il tipo è connotato specialmente dagli ambienti di distribuzione orizzontale e verticale (atri, ingressi, vani scala, ballatoi) e dallo spazio centrale ove presente.

I solai sono in legno o a volta di diverse forme; soffitti e pareti presentano affreschi e decorazioni.

Nella articolazione distributiva sono presenti precise gerarchie, sia fra i diversi spazi che tra i diversi piani, che differenziano spazi di rappresentanza prevalentemente ai piani terra e primo (ingressi, scale, sale) da spazi di minori dimensioni e di servizio, collocati prevalentemente ai piani superiori al primo e distribuiti da scale e spazi secondari.

La copertura è in genere unitaria, a capanna o padiglione, di particolare rilevanza architettonica e formale, nelle dimensioni, nelle proporzioni, nei particolari decorativi: passafuori, gronde, cornici sottogronda etc.

Il tipo si presta ad usi differenziati anche per piano, purché ciò non comporti modifiche agli spazi di distribuzione principali ed ai vani scala nel numero, nella disposizione, nelle caratteristiche architettoniche e decorative.

Prescrizioni

Modifiche distributive, ove ammesse dal Grado di Intervento, devono essere realizzate preferibilmente nei vani di minore importanza architettonica e dimensionale, conservando l'integrità degli spazi principali connotanti il tipo (atri, saloni, camere etc.).

Deve essere sempre conservata o ripristinata l'integrità degli spazi centrali, di portici, ballatoi, corti e giardini interni, coperti o scoperti.

6Tipo A5 - Edifici nodali unici:

Descrizione

Edifici derivanti dalla aggregazione e trasformazione di edifici ed elementi preesistenti, in genere edifici medioevali su lotto di tipo gotico, finalizzate a dar luogo al tipo del “palazzo” a configurazione unitaria simile al tipo A4, mediante modifiche agli elementi distributivi interni verticali e orizzontali ed alle partizioni orizzontali e verticali, la riorganizzazione dei prospetti e delle coperture, da destinare a residenza delle famiglie nobili o a sede di attività direzionali civili od ecclesiastiche.

Appartengono a questo Tipo le seguenti Unità Edilizie:

- Palazzi [Palazzo Formichini, Palazzo Settimanni, Palazzo Piccolo, Palazzo Roffia in via IV Novembre, Palazzo Gucci, Palazzo Rondoni, Palazzo Roffia in via Conti, Palazzo Bonaparte, Palazzo ex-Pretura (Alli-Maccaroni), Palazzo Morelli, Palazzo Bonaparte-Pini, Palazzo Portigiani, Palazzo Pini, Palazzo Borromei -Taddei]

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Le caratteristiche del tipo sono analoghe al tipo A4, e gli interventi devono rispettare gli indirizzi relativi al tipo A4 per quanto riguarda la salvaguardia degli elementi connotanti il tipo.

Data la maggiore complessità di questi edifici rispetto al tipo A4, avendo subito trasformazioni nel tempo sulla base di strutture medioevali, gli interventi devono prevedere una lettura specifica delle singole parti, salvaguardando e/o mettendo in evidenza strutture di epoche diverse, consentendone eventualmente la lettura, in particolare per le murature di notevole spessore perpendicolari al fronte strada di origine medievale.

La complessità degli edifici può consentire usi diversi anche per singole parti, nel rispetto degli elementi distributivi orizzontali e verticali storici.

Prescrizioni

Le aperture in murature di notevole spessore di origine medievale devono rispettare le prescrizioni previste per il Tipo B1.

Le trasformazioni ammesse e l'inserimento di servizi ed impianti devono collocarsi preferibilmente nelle parti di impianto più recente e/o comunque aggiunte o secondarie rispetto alla lettura del tipo edilizio descritto.

7Tipo A6 - Edifici nodali complessi

Descrizione

Edifici derivanti dalla aggregazione e trasformazione di edifici appartenenti a categorie tipologiche diverse (ad es. chiesa + palazzo), per dar luogo a complessi composti da parti strettamente interagenti fra loro sotto l'aspetto fisico e funzionale.

Appartengono a questo Tipo le seguenti Unità Edilizie:

- Monastero e Chiesa di S.Paolo [chiesa + palazzo]
- Complesso di S.Caterina (Ospedali Riuniti) [chiesa + edifici e annessi adiacenti]

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Deve essere condotta una lettura filologica degli edifici che consenta la individuazione delle diverse parti ed il riconoscimento dei relativi tipi edilizi.

La complessità degli edifici può consentire usi diversi anche per singole parti, nel rispetto di quanto prescritto per i diversi tipi presenti e degli elementi distributivi orizzontali e verticali storici.

Prescrizioni

Gli interventi devono adeguarsi alle prescrizioni per i singoli tipi individuati, concentrando le trasformazioni previste ed ammesse dal Grado di Intervento preferibilmente nelle parti recenti od aggiunte e comunque non indispensabili nella lettura dei tipi edilizi.

34 *Categorie B - C Edifici storici*

Le Unità Edilizie appartenenti a queste Categorie sono numerose e distribuite in tutto il Centro Storico; non sono pertanto elencate singolarmente.

8 *Tipo B1 - Tipo edilizio medioevale*

Descrizione

Edifici caratterizzati da lotti con fronte di edificazione monocellulare di modulo pari a ca. ml.5-6, corrispondente ad una cellula abitativa, con elemento distributivo aggiunto orizzontale (costituito da corridoio perpendicolare all' affaccio su strada che conduce al corpo scale posto internamente al lotto, con le rampe disposte parallelamente al fronte strada) o verticale (corpo scala con accesso diretto dal fronte strada, attraverso piccolo atrio, e rampe disposte perpendicolarmente al fronte strada); le scale sono in pietra, con anima murata; i solai sono in legno con mezzane in cotto; le cellule sono aggregate in profondità, talvolta intercalate da un cavedio, in numero variabile da 2-3 a 5-6; il numero di piani fuori terra è generalmente uguale o superiore a tre; prospetto caratterizzato dallo sviluppo verticale, dall'allineamento verticale delle finestre su una o due file, con ingresso al P.T. allineato con le aperture superiori; copertura a due falde con colmo parallelo al fronte strada; talvolta sono presenti altane in copertura. In questo tipo edilizio è presente generalmente un piano seminterrato, in quanto gli edifici di questo tipo furono edificati lungo il percorso di crinale. Anche se oggetto di redistribuzione interna, aggregazioni e fusioni, questo tipo è riconoscibile per le proporzioni relative fra le dimensioni del fronte e la profondità del lotto, ed è caratterizzato dal considerevole spessore e dalla disposizione delle murature portanti perpendicolari al fronte strada, che costituiscono la partizione fra i lotti.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Devono essere prevalentemente conservati i muri divisorii interni fra cellule paralleli al fronte strada, anche se costituiti da muri in mattoni ad una testa, in quanto identificativi del tipo e con fondamentale funzione strutturale.

Questi edifici sono adatti all'uso prevalentemente residenziale; è compatibile anche l'uso terziario (modesti uffici privati, studi professionali etc.) e, soprattutto al piano terreno, l'uso terziario (piccoli spazi commerciali o artigianali, esercizi pubblici etc.).

Data la dimensione ridotta dei singoli locali, degli spazi di distribuzione e dei vani scala sono da escludere usi che necessitino di locali ampi, sale etc., la cui realizzazione distruggerebbe irrimediabilmente le caratteristiche identificative del tipo edilizio.

Nel rispetto delle presenti norme e se ammesso dal Grado di Intervento è possibile accorpare più unità, senza soppressione delle scale tipiche.

Prescrizioni

Le scale storiche devono essere conservate nella struttura, nei materiali e nei particolari.

Eventuali nuovi copri scala interni, se ammessi dal Grado di Intervento, devono essere realizzati con le caratteristiche delle scale storiche, e non più di uno per unità con fronte monocellulare.

Non deve essere alterato lo schema distributivo e proporzionale delle aperture originarie sui fronti principali, sui quali è ammesso esclusivamente aprire aperture mancanti o tamponate appartenenti dell'assetto originario.

La apertura di nuovi vani porta interni nelle murature storiche di rilevante spessore è da limitare ai casi strettamente necessari, solo se non esistono altre possibilità distributive e purché non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio; i nuovi eventuali vani devono avere una dimensione massima di cm. 90 di luce netta ciascuna.

Le altane esistenti in copertura devono essere mantenute nella configurazione originaria aperta.

9Tipo B2 - C2 Casa unifamiliare singola o aggregata a schiera

Descrizione

Edifici caratterizzati da lotti con fronte di edificazione pluricellulare (generalmente 2-3 cellule corrispondenti ad unità di spazio) e da un numero analogo di cellule in profondità, con ingresso su strada, elemento distributivo verticale centrale costituito da una scala interna di una certa rilevanza con accesso diretto dall'ingresso, con in genere due piani fuori terra.

Tipica la partizione semplice e simmetrica delle aperture con enfaticizzazione dell'ingresso principale e spesso elementi decorativi di facciata. Ogni edificio ha in genere doppio affaccio sul fronte strada e sul retro, dove talvolta è presente uno spazio scoperto di pertinenza.

Data la ridotta profondità di edificazione, anche i locali non accessori fruiscono in genere di illuminazione diretta. I solai sono tipicamente a volta, spesso con decorazioni pittoriche.

Tipico anche l'utilizzo dei sottotetti per usi accessori.

Il tipo prevalente ha copertura a due falde se a schiera, a due falde o a padiglione se singolo o binato, con caratteristiche unitarie e talvolta elementi decorativi in gronda; sono talvolta presenti elementi in copertura (abbaini o altro).

Nelle frequenti aggregazioni a schiera del tipo le unità di testata assumono caratteristiche in parte diverse nelle aperture e nelle coperture.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Il frazionamento, se ammesso dal Grado di intervento, può essere consentito solo con interventi sulla distribuzione interna che non aumentino il numero di corpi scala anche se con scale a chiocciola o simili, ed a questa condizione sono consentiti anche usi diversi dal residenziale unifamiliare.

Nuove scale, se ammesse dal Grado di intervento, sono ammesse esclusivamente fra il piano sottotetto ed il piano ad esso immediatamente sottostante, purché di dimensioni modeste, coerenti con la distribuzione interna e non distruttive di solai o decorazioni di pregio.

Le coperture ed i prospetti di tali edifici presentano caratteri di simmetria che devono essere conservati.

Possono essere resi praticabili ed accessibili i locali sottotetto, ed adibiti agli usi ammessi dalla altezza esistente; se ammesse dal Grado di intervento, possono essere realizzate modeste aperture a parete per l'aerazione dei locali, purché congruamente inserite nei fronti e nelle coperture e di forma e tipo conforme alle aperture tradizionali.

Prescrizioni

Non è consentita la realizzazione di scale esterne.

I sottotetti in alcun caso, se non lo sono già, possono costituire unità funzionali autonome.

10Tipo B3 - C3 Casa in linea:

Descrizione

Edifici multipiani caratterizzati da lotti con fronte di edificazione pluricellulare e da un numero analogo di cellule in profondità variabile, con ingresso su strada, numero di piani fuori terra ≥ 2 , elemento distributivo verticale centrale comune a più unità funzionali. Le unità funzionali possono essere 1 o più ad ogni piano. Ogni edificio ha più affacci, sul fronte strada, sul retro ed anche sui fronti laterali se isolato. Di questo tipo sono frequenti le aggregazioni in linea, con la presenza di più corpi scala, che distribuiscono le unità funzionali interne se in numero superiore a 2-3 per piano.

Il tipo prevalente ha copertura a due falde o a padiglione.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Gli interventi non devono alterare le caratteristiche identificative, costituite dagli spazi di distribuzione orizzontale e verticale (atri, vani scale, ballatoi) anche negli elementi architettonici minuti (pavimenti, balaustre etc. se tipici), dalla disposizione delle finestrate, dalla copertura.

Nel rispetto delle murature e della distribuzione originaria, se ammessi dal Grado di intervento sono consentiti interventi di divisione interna o accorpamento, purché ciò sia realizzato utilizzando gli spazi di distribuzione esistenti.

Prescrizioni

Se nell'edificio permangono resti di murature medioevali, per essi valgono le prescrizioni relative al tipo B1.

11Tipo B4 - C4 Altre tipologie residenziali:

Descrizione

Tipologie residenziali non classificabili precisamente nei tipi 1-2-3, anche perché risultanti da trasformazioni sostanziali di edifici preesistenti di cui non sono più leggibili le caratteristiche costitutive originarie.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Trattandosi di edifici storici gli interventi devono basarsi su una lettura dell'edificio che ne individui le caratteristiche tipologiche; gli interventi eventualmente ammessi sulla distribuzione devono ricondurre a tipi e distribuzioni di tipo tradizionale.

Se sono riconoscibili parti appartenenti a tipi edilizi riconosciute nelle categorie precedenti, per esse ne devono essere rispettate le prescrizioni.

Prescrizioni

Se nell'edificio permangono resti di murature medioevali, per essi valgono le prescrizioni relative al tipo B1.

12Tipo B5 - C5 Annessi e superfetazioni

Descrizione

In questo tipo sono inseriti gli edifici accessori presenti nelle aree di pertinenza degli edifici, se di carattere permanente, cioè realizzati in muratura (gli annessi di tipo precario sono classificati insieme alle aree scoperte e non costituiscono Unità Edilizie).

Sono inserite in questo tipo, se trattasi di fabbricati modesti o parti accessorie, anche alcune superfetazioni di Unità Edilizie classificate in altre categorie, che se pure unite od aggregate fisicamente al fabbricato principale, presentano caratteristiche tipologiche autonome.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Le superfetazioni di edifici possono cambiare l'uso in conseguenza dei cambiamenti d'uso dell'edificio principale.

Gli annessi devono conservare l'uso legittimo esistente; gli annessi ad uso accessorio devono mantenere tale caratteristica, ovvero uso accessorio legato ad usi presenti nelle unità principali di cui costituiscono annesso (garage, magazzino, locale di sgombero etc.).

Prescrizioni

Non è consentito, anche se a seguito di interventi ammessi dal Grado di intervento quali demolizioni e accorpamenti, la trasformazione di annessi ad uso accessorio in locali ad uso principale, sia esso residenza, terziario, servizi etc.

Non vi sono limitazioni alle destinazioni d'uso per gli annessi di proprietà pubblica.

13Tipo B6 - C6 Tipologie non residenziali

Descrizione

Fanno parte di questa tipologia:

- edifici non residenziali caratterizzati da ambienti di rilevanti dimensioni o da ambiente unico, altezza interna superiore a quella dei locali per residenza, quantità e distribuzione delle aperture caratteristica per gli usi non residenziali: produttivi, magazzini, altri (scarsa superficie di illuminazione ed aerazione, assenza di infissi);
- edifici realizzati specificamente per funzioni non residenziali, quali scuole, caserme e simili;
- altri edifici non residenziali.

Indirizzi di intervento e sulle destinazioni d'uso:

Trattandosi di edifici storici gli interventi devono basarsi su una lettura dell'edificio che ne individui le caratteristiche architettoniche, storiche e tipologiche delle diverse parti; gli interventi eventualmente ammessi sulla distribuzione devono essere coerenti con la struttura storica dell'edificio.

Prescrizioni

Se sono riconoscibili parti appartenenti a tipi edilizi riconosciuti nelle categorie precedenti, per esse ne devono essere rispettate le prescrizioni.

Se nell'edificio permangono resti di murature medioevali, per essi valgono le prescrizioni di cui al tipo B1.

9Art. 8 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI STORICI E DELLE AREE DI PERTINENZA, SUI MATERIALI E TECNOLOGIE DA USARSI NEGLI INTERVENTI

La documentazione a corredo dei progetti deve rendere conto degli elementi architettonici e decorativi degli edifici storici (soggetti a Grado di Intervento da I a V) e delle relative aree di pertinenza segnalati sulla Scheda di Rilevamento e di Progetto e nelle Note di progetto (la Scheda deve essere allegata con indicazione delle parti oggetto dell'intervento), specificando quali elementi sono interessati dagli interventi e come vi si interviene.

Fra gli elementi architettonici e decorativi da rilevare comunque negli elaborati di progetto, anche se non segnalati nella Scheda di Rilevamento, devono essere sottoposti a rilievi specifici grafici e fotografici da parte di tecnici esperti in restauro, che ne valutino il valore **storico, artistico ed architettonico**, ed in relazione al valore rilevato devono essere sottoposti ad indagini storiche da parte di esperti in ricerche storiche e/o saggi da parte di ditte specializzate, i seguenti elementi :

1. opere artistiche quali sculture, affreschi, decori, pitture, bassorilievi, bacini ceramici, terrecotte smaltate e non;
2. aperture con architravi, piattabande, archi, spalle e piedritti in pietra o mattoni con particolari elementi architettonici;
3. bugnati, cornici, timpani, riquadri in pietra;
4. colonne e capitelli in pietra e in cotto;
5. coperture con strutture in legno quali capriate e/o travi di particolare storicità o fattura;
6. apparati decorativi interni ed esterni in pietra, cotto, intonaco, stucco, nella loro interezza, costituiti da cornici, lesene, capitelli etc.;
7. elementi in ferro battuto, grate, ringhiere di particolare fattura e storicità;
8. giardini storici con i relativi manufatti, pozzi, cisterne e simili;
9. gronde particolarmente decorate;
10. infissi interni ed esterni, porte, portoni di particolare pregio, in legno o ferro, antichi o di particolare fattura, decorati, anche con vetri decorati o antichi;
11. murature in pietra di ogni spessore e murature di spessore superiore a cm. 40;
12. pavimentazioni in cotto, marmo e pietra con particolari elementi decorativi, comprese soglie, gradini, fasce perimetrali ecc.;
13. porticati, altane, logge;
14. scale esterne ed interne in muratura, pietra, cotto, marmo, ghisa, ferro battuto ecc. di particolare fattura, lineari, a chiocciola, a rampe ecc.;
15. solai in legno con decori e/o sagomature e/o mensole e/o cassettonati, tavolati e cornici;
16. tabernacoli e nicchie;
17. volte a vela, a botte, a crociera di origine pre-ottocentesca, volte con lunette e peducci, tutte le volte con particolari elementi architettonici e decorativi;
18. ogni altro elemento di valore storico analogo agli elementi descritti dal n° 1 al n° 17.

Fra gli elementi architettonici e decorativi segnalati nella Scheda di Rilevamento e da rilevare comunque negli elaborati di progetto sono da considerarsi di valore **testimoniale** :

- A. aperture con architravi, piattabande, archi, spalle e piedritti in pietra o mattoni prive di particolari elementi architettonici e decorativi;
- B. coperture con struttura in legno semplice e passafuori in legno senza decori;
- C. decorazioni murali 800 e 900esche;
- D. infissi in ferro e legno esterni ed interni realizzati anteriormente al 1940;
- E. murature portanti anche se di spessore non rilevante se appartenenti alla struttura tipologica originaria del fabbricato, fra cui tutte le murature in mattoni pieni, in mezzane per foglio ecc.;
- F. opere storicizzate di terrazzamenti, muri di sostegno e a retta etc.;
- G. pavimentazioni in cotto, marmo e pietra, graniglie e cemento prive di particolari elementi decorativi,
- H. scale esterne ed interne in pietra, cotto, marmo, ghisa, ferro battuto non di particolare fattura, lineari, a chiocciola, a rampe ecc., in pietra senza forme particolari;
- I. solai a voltine;
- J. solai in legno e mezzane in cotto o tavolati di fattura ordinaria;
- K. volte semplici otto e novecentesche,
- L. ogni altro elemento di valore testimoniale analogo agli elementi descritti dalla lett. A alla lett. K .

Gli interventi sugli edifici storici e sulle aree scoperte di pertinenza (Grado di Intervento da I a V) devono rispettare le seguenti Norme generali:

- gli elementi di riconosciuto valore **storico, artistico ed architettonico** devono essere trattati con i metodi del restauro e dell'eventuale ripristino di parti mancanti;
- gli interventi sui fronti devono tendere alla conservazione di tutti gli elementi originali e segnalati dalla Scheda ed alla eliminazione degli elementi incongrui segnalati e rilevati;
- il colore dei fronti principali e secondari deve essere concordato con gli uffici competenti, comunali o Soprintendenza per gli edifici vincolati;
- devono essere concordate soluzioni di parziale o totale scopertura di fronti dell'edificio per lasciare parti faccia-vista in mattoni, pietra etc; tali soluzioni devono essere inserite in un progetto organico per l'intero fronte, essendo da escludere soluzioni di intonacature o coloriture parziali o frammentate;
- i restauri ed i ripristini, ed anche le manutenzioni con i metodi del restauro, devono essere progettati e diretti da professionisti competenti in restauro e condotti secondo le moderne teorie del restauro;
- sono da escludere in via generale interventi che nel denunciare la mancanza o la riparazione di parti antiche, o nelle integrazioni od addizioni, scelgano la strada della forte contrapposizione formale, strutturale o decorativa, tale da creare una evidente e vistosa cesura e comunque netto contrasto fra nuovo e vecchio: le parti nuove che eventualmente sostituiscono od integrano parti antiche mancanti possono essere rese visibili e riconoscibili, ma devono comunque armonizzarsi ed essere coerenti con l'insieme architettonico in cui sono inserite nelle forme, nei colori, nelle tecnologie, nei materiali, nelle proporzioni, nelle scansioni, nei partiti architettonici;
- la sostituzione e/o la distruzione degli elementi di valore **testimoniale**, in particolare di quelli indicati nella Scheda sia negli interni che negli esterni, deve essere limitata a casi di documentata e imprescindibile necessità (stato di degrado irrecuperabile, gravi motivi statici e strutturali certificati da tecnico abilitato, ingegnere o architetto);

- qualora la sostituzione e/o la distruzione degli elementi di valore **testimoniale** sia richiesta per motivi di adeguamento igienico-funzionale, la A.C. può dare indicazioni alternative per il progetto o chiedere un progetto alternativo che consenta il mantenimento di tali elementi;
- se la sostituzione degli elementi di valore **testimoniale** è inderogabile ove possibile è indicato il ripristino; comunque gli elementi nuovi in sostituzione di elementi di valore **testimoniale** devono essere analoghi ai sostituiti, sia nei materiali che nelle forme e tecnologie da utilizzarsi, in maniera tale da non alterare sostanzialmente l'immagine storica della Unità Edilizia,;
- nel caso di interventi di necessario consolidamento strutturale occorre indirizzarsi verso quelli che comportino minori alterazioni di elementi di valore storico, scegliendo se necessario le distruzioni meno gravose (ad esempio per il consolidamento di una volta con soprastante pavimento in cotto privilegiare la conservazione della volta, che è difficilmente ripristinabile, e scegliere la sostituzione del pavimento per consentire il consolidamento; nel caso di solai in legno scegliere lo smontaggio o la ripassatura con sostituzione di pezzi e l'eventuale sostituzione del pavimento soprastante; qualora tale pavimento fosse di particolare pregio è preferibile la sua conservazione e la conseguente realizzazione di opere di consolidamento del solaio sottostante, anche a vista, ad esempio con l'inserimento di strutture sussidiarie in acciaio ecc.).
- negli interventi di restauro e ristrutturazione, estesi ad intere Unità Edilizie od a parti significative di queste, possono essere previste, all'interno di un progetto generale che ne verifichi la coerenza rispetto all'intero edificio storico, soluzioni progettuali, diverse dal ripristino, per elementi quali infissi, pavimenti, porte interne, purché la soluzione architettonica, i materiali, le tecnologie scelti non sia in contrasto con l'immagine, la struttura, il tipo edilizio dell'edificio.

Sono sempre vietati sia sugli edifici storici che su quelli di più recente costruzione:

- infissi in alluminio anodizzato e in PVC;
- coperture con elementi diversi dai coppi e tegole tradizionali toscano, anche se in cotto;
- gronde non tradizionali nella forma, nei materiali, nei decori;
- intonaci non tradizionali quali a buccia d'arancia, spruzzati, spatolati etc.;
- davanzali, cornici, riquadrature non tradizionali per forma e materiali;
- murature e paramenti in pietra o mattoni faccia-vista non tradizionali e non già esistenti;
- l'uso di materiali quali ondulati, plastiche, Eternit anche se nei fronti secondari e nelle aree scoperte;
- coloriture dei fronti principali e secondari, parziali o totali, non tradizionali e non concordate con la A.C. e con la S.B.A.A.A.S. se trattasi di edifici vincolati;
- ogni altro elemento non tradizionale e non tipico del linguaggio architettonico locale.

L'uso di tali elementi, materiali e tecniche può essere ammissibile solo nei casi di riparazioni od integrazioni di elementi già esistenti.

La A.C. può prescrivere, anche per interventi di semplice Manutenzione, la sostituzione integrale degli elementi giudicati non congrui di cui è richiesta la integrazione, ai fini di una riqualificazione complessiva della U.E.

Per gli edifici di recente costruzione soggetti ai Gradi di Intervento VI e VII possono essere concordate con la A.C. soluzioni diverse per gli elementi e le parti degli edifici sopra descritti, qualora siano ritenute più consone al tipo ed all'immagine dell'edificio.

10Art. 9 - EDIFICI ED AREE DEFINITI COME “BENI CULTURALI” AI SENSI DEL “TESTO UNICO IN MATERIA DI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI”, GIA’ L. 1497/39 E L. 1089/39

Il Centro Storico e la fascia di territorio che lo circonda sono area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della ex L. 1497/39, oggi Beni Ambientali ai sensi del Titolo II del “T.U. della legislazione in materia di beni culturali ed ambientali”; ogni intervento che alteri lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici è soggetto alle disposizioni del T.U. citato.

All’interno del Centro Storico sono Beni culturali soggetti al Titolo I dello stesso T.U. gli immobili già soggetti a notifica ai sensi della L. 1089/39 e gli edifici di proprietà di Regioni, Province, Comuni, altri Enti pubblici, persone giuridiche senza fini di lucro, la cui esecuzione risalga ad almeno 50 anni anche se non risultano negli elenchi e nelle denunce di cui all’art. 5 Sez. II dello stesso T.U.

Questi edifici sono individuati dal presente Piano nelle tavole specifiche e nella Scheda di Rilevamento e di Progetto, sulla base dei dati disponibili; ad essi devono comunque aggiungersi gli edifici che attualmente od in futuro dovessero rivestire le stesse caratteristiche.

Tutti gli interventi su tali edifici devono ottenere il parere preventivo della competente S.B.A.A.A.S., e devono essere concordate con la Soprintendenza stessa finiture e colori dei fronti degli edifici.

Tutti gli interventi su questi edifici devono essere condotti con i metodi del Restauro e del Risanamento conservativo.

Nella Scheda sono inoltre segnalati gli edifici che la Soprintendenza ha schedato come di particolare valore pur non essendo soggetti a notifica di vincolo.

Anche per questi è opportuno concordare con la Soprintendenza almeno finiture e colori dei fronti degli edifici.

Alcune Unità Edilizie già soggette a vincolo ai sensi della L. 1089/39, ed oggi definite come “Bene Culturale”, hanno perduto nel tempo le caratteristiche di valore storico in quanto la notifica è avvenuta prima degli eventi bellici, che ne hanno in seguito provocato la distruzione.

Alcuni di tali edifici sono stati successivamente oggetto di ricostruzione, ed oggi presentano caratteristiche diverse da quelle che hanno motivato il vincolo.

Per questo motivo per alcuni edifici vincolati, se pure è previsto il Grado di Intervento II - Restauro e Risanamento conservativo, nella Scheda di Progetto è indicato anche un Grado di Intervento più elevato legato alle caratteristiche reali della Unità Edilizia, a cui è possibile fare riferimento per gli interventi previsti, da condurre comunque con i metodi del Restauro e del Risanamento conservativo.

11Art. 10 - PROCEDURE DI INTERVENTO E MODALITÀ DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE PER LE UNITA' EDILIZIE E PER LE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

Tutti i progetti di interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle Aree Scoperte di Pertinenza oggetto del presente Piano, anche se interventi di semplice manutenzione e/o soggetti a D.I.A. , devono essere redatti secondo le seguenti Prescrizioni e Procedure, e contenere i seguenti elaborati:

1. Copia della Scheda/e di Rilevamento urbanistico-edilizio per settori urbani e della Scheda di Progetto, compresa la documentazione fotografica, da fornirsi da parte del Comune su richiesta del proprietario o del Tecnico incaricato, su cui siano indicati la/le Unità Edilizie (U.E.) e le aree scoperte, o loro parti, interessate dagli interventi;
2. Ricognizione scritta e/o grafica della Scheda, lettura critica e riconoscimento delle parti interessate dall'intervento, lettura ed interpretazione del rilievo, finalità e modalità degli interventi previsti in rapporto al rilevamento, elementi rilevati dalla Scheda presenti nella parte oggetto degli interventi, elementi non presenti (da specificarsi entrambi); la lettura critica della Scheda può comprendere il rilievo motivato e dettagliato delle eventuali difformità riscontrate con lo Stato attuale per qualsiasi sezione della Scheda stessa, nonché le eventuali proposte di adeguamento;
3. Rilievo grafico e fotografico completo delle parti interessate dall'intervento almeno in scala 1:50 comprendente:
 - piante, compresa quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni; prospetti; sezioni significative di cui almeno una sul vano scale; sezione ambientale che rappresenti i rapporti del fabbricato con la viabilità e con le aree di pertinenza sui due fronti opposti, in scala 1:200;
 - spessori delle murature, con indicazione dello schema strutturale del fabbricato, del ruolo e dei materiali con cui ogni muratura è realizzata anche attraverso la realizzazione di saggi; i saggi sono obbligatori per le murature di spessore superiore a cm. 40;
 - aperture interne ed esterne esistenti e eventuali aperture tamponate;
 - le proiezioni a terra degli elementi costruttivi: volte, solai in legno e loro tipologia, eventuali elementi strutturali e decorativi (mensole, peducci, decori, sagomature etc.);
 - rilievo grafico e/o fotografico, almeno in scala 1:20 - 1:10, di tutti gli elementi architettonici e decorativi di valore storico, artistico e/o testimoniale elencati nella Scheda di Rilevamento, e di tutti quegli elementi di analogo valore rilevati in loco;
 - rilievo grafico e fotografico delle pareti verticali e delle pavimentazioni: materiali e loro disposizione con campionature per ogni vano;
 - pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto, nonché di tutti gli elementi presenti in copertura (finestre, abbaini, altane etc.); schema della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con indicazione del recapito finale;
 - il rilievo dei prospetti deve riportare: tutti gli elementi strutturali e decorativi dell'immobile quali cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, decorazioni pittoriche e scultoree, bassorilievi, vetrate, ferri battuti etc.; gli

elementi esterni quali le reti tecnologiche ed impiantistiche; gli annessi e le superfetazioni; i balconi, le tettoie, ogni altro elemento esterno;

- lettura della struttura tipologica rilevata ed eventuali modifiche riscontrate rispetto alla originari;, individuazione dei tipi edilizi presenti e degli elementi identificativi e costitutivi esistenti, in riferimento alle indicazioni della Scheda ed alle descrizioni di ogni tipo contenuti nelle presenti norme;
- rilievo e descrizione dell'area di pertinenza del fabbricato comprensivo delle pavimentazioni, dei manufatti storici, degli annessi precari, dell'eventuale patrimonio arboreo esistente, di ogni altro elemento presente, in particolare se rilevato dalla Scheda; schema della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con indicazione del recapito finale;
- destinazioni d'uso di tutti i locali. Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi;
- schema della rete di raccolta e smaltimento delle acque nere, con indicazione degli eventuali allacciamenti alla rete fognaria pubblica e dei recapiti finali;

4. Stato di progetto nella stessa scala del rilievo (almeno in scala 1:50), comprendente tutti gli elaborati del rilievo con evidenziate le modifiche previste per tutti gli elementi e parti rilevate.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali e delle aree scoperte di pertinenza dopo l'intervento previsto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Ogni intervento manutentivo che riguardi parti esterne dell'edificio deve essere accompagnato da grafici che riportino lo stato attuale, con indicazione dei materiali presenti e del loro stato di conservazione, nonché di tutte le installazioni impiantistiche, private e pubbliche, e lo stato di progetto, anch'esso con indicazione dei materiali e delle relative finiture, nonché degli interventi necessari e previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche.

Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante. Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici il disegno dei prospetti principali deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui.

Nel caso di nuova coloritura di fronti sia principali e secondari, è obbligatorio inoltre richiedere la verifica della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

5. Tutti gli interventi che interessino la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere e le fognature (interventi su coperture e facciate principali e secondarie, interventi sui servizi interni alle singole unità immobiliari, cambi di destinazione d'uso che comportino aumento di carico urbanistico, interventi sulle aree scoperte etc.) devono essere accompagnati da specifico progetto che indichi le modalità di raccolta e smaltimento delle acque ed i recapiti finali delle stesse.

Considerata la fragilità geomorfologica dei versanti che circoscrivono S.Miniato tutte le acque che non vengono recapitate nella fognatura pubblica devono essere adeguatamente raccolte e incanalate fino al recettore finale.

Nelle "aree scoperte critiche di pertinenza dell'edificato" indicate nella tav. 27 lo sviluppo ed il recapito finale della rete di raccolta e smaltimento delle acque dovranno essere realizzati coerentemente con lo stato di franosità in atto e/o potenziale del versante interessato, d'intesa con gli Uffici Tecnici Comunali preposti e conformemente alle prescrizioni da essi impartite .

6. Sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto colorando di giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da eseguire.

7. Indagini geologiche.

L'Indagine Geologica allegata alla presente Variante è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Carta geologica
- Carta geomorfologica - scala 1:5.000
- Carta litotecnica - scala 1:5.000
- Carta di pericolosità - scala 1:5.000
- Valutazione del grado di fattibilità in funzione della pericolosità- scala 1:2.000.

I progetti devono essere supportati dalle indagini geologiche e geotecniche prescritte dalla Indagine Geologica allegata alla presente Variante e dalle Leggi vigenti, in relazione alla Classe di Pericolosità dell'area risultante dalla "Carta di pericolosità" ed alla Fattibilità degli interventi risultante dalla carta "Valutazione del grado di fattibilità in funzione della pericolosità".

La indicazione della Classe di Pericolosità del Settore contenuta nella Scheda di Analisi è da ritenersi a tal fine puramente indicativa.

Ai sensi dell'art.2 della L.2/2/74 n.64, poiché il Centro Storico di san Miniato è "Abitato da consolidare" ai sensi della L.445/1908 e del D.P.R. 995/65, "nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Tecnico della Regione o dell'Ufficio del Genio Civile secondo le competenze vigenti.

Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del Sindaco, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di 5 giorni dall'inizio dei lavori."

35 Ulteriori elaborati progettuali per interventi su Unità' Edilizie soggette ai gradi di intervento I-II-III

Per gli interventi su edifici monumentali e di valore **soggetti ai Gradi di Intervento I-II-III** e per le U.E. già soggette a Vincolo ex L.1089/39, oggi al "T.U. della legislazione in materia di beni culturali ed ambientali", sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

1. Relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:

- analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, redatta da esperto della materia;
- analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, effettuati da ditte specializzate, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
- analisi preliminari delle superfici murarie e delle soffittature, in particolare se voltate, interessate da interventi di modifica rilevante quali: apertura di tracce, rimozione degli intonaci, apertura di porte e finestre, posa in opera di nuove tramezzature; tali analisi, da effettuarsi da parte di ditte specializzate, che attraverso saggi stratigrafici verifichino la presenza di decorazioni, pitture murali, affreschi etc.;
- per gli edifici vincolati e notificati tutte le operazioni devono essere preliminarmente concordate con la S.B.A.A.S.;
- analisi dello stato di conservazione;
- documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.

2. Relazione tecnica contenente:

- commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storico/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
- individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, ecc.);
- descrizione degli interventi previsti, in particolare in rapporto agli esiti delle indagini storiche e dei saggi effettuati.

**12Art. 11 - AMBITI ORGANICI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
AI SENSI DELL'ART.40 DELLA L.R. 5/95, MODIFICATO DALLA L.R. 96/95,
COMMA 2, LETT. F), SECONDO ALINEA**

Il presente Piano disciplina specificamente tutti gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica ammissibili nella zona A del Centro Storico di San Miniato.

La restante parte del territorio comunale di San Miniato è disciplinata dal P.R.G. vigente, che per ogni zona e sottozona specifica gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica ammessi e le volumetrie di ricostruzione massime ammissibili.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti sono esclusivamente finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi esistenti, riconosciuto, sulla base delle categorie definite dall'art.8 della L.R. 59/80, come degrado urbanistico, fisico e socioeconomico.

Sulla base della disciplina definita dalla presente Variante è ammessa la sostituzione dei soli immobili di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico; inoltre gli immobili dei quali si prevede la sostituzione non rappresentano documento materiale della cultura né elemento significativo del paesaggio e non costituiscono comunque risorse essenziali del territorio ai sensi dell'art.2 della L.R. 5/95.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica previsti all'interno del Centro Storico riguardano esclusivamente alcune fra le Unità Edilizie soggette a Grado di Intervento VII, di realizzazione recente e del tutto prive di valore storico, culturale ed architettonico, e volumi secondari costituiti da annessi, accessori, superfetazioni, entrambi caratterizzati da mancanza di congruità tipologica e morfologica con il contesto storico urbano in cui sono inseriti.

Altri interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono previsti per la ricostruzione di aree oggi libere in quanto oggetto di distruzione bellica.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono ammessi solo se indicati dalla Scheda di Progetto, e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi da questa prescritti e delle presenti Norme.

Gli interventi previsti sono anche indicati nella tav. 24 – Ambiti del Recupero.

Essi comprendono la sostituzione e la modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente, o di un singolo edificio o manufatto, caratterizzati da mancanza di congruità tipo-morfologica, con altro caratterizzato da congruità morfologica ed architettonica, e sono finalizzati al miglioramento della preesistente situazione.

Ai sensi dell'art.40 della L.R. 5/95, modificato dalla L.R. 96/95, comma 2, lett. f), secondo alinea, gli ambiti organici in cui è suddivisa la Zona A del centro storico di San Miniato, in ognuno dei quali sia prevedibile un volume ricostruito non superiore a mc. 10.000 sono i seguenti:

Ambito 1 : Settori 1-2-3-4-5-6-7-8-

Ambito 2 : Settori 9-10

Ambito 3 : Settori 11-12

Ambito 4: Settori 13-14

Ambito 5 : Settori 15-16

Ambito 6 : Settori 17-18

Ambito 7 : Settori 19-20

Ambito 8 : Settori 21-22-23-24

Ambito 9 : Settori 25-26-27-28-29-30

Ambito 10 : Settori 31-32-33-34-35

Ambito 11 : Settori 36-37-38-39-40

Ambito 12 : Settori 41-42-43-44-45

Ambito 13 : Settori 46-47-48-49-50

Ambito 14 : Settori 51-52-53-54-55

Ambito 15 : Settori 56-57-58-59-60.

Art. 12 - ONERI URBANISTICI AREE A STANDARD

PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Gli interventi edilizi previsti dal presente Piano, in particolare quelli di ricostruzione e/o di cambiamento di destinazione d'uso, sono soggetti al pagamento degli oneri urbanistici previsti dalle leggi Nazionali e Regionali in materia, e delle relative Norme e Regolamenti Comunali.

E' facoltà del Consiglio Comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica, la stipula di Convenzioni con i soggetti attuatori degli interventi più rilevanti (Piani di recupero, cambiamenti d'uso di interi fabbricati etc.), per la realizzazione, a loro cura e spese ed a scomputo degli oneri dovuti, di aree a parcheggio e/o verde pubblici o di uso pubblico previste dal PRG anche all'esterno del perimetro del Piano di recupero o del Centro Storico, purché a servizio di quest'ultimo, anche se non esclusivo.

Per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche morfologiche ed ambientali del Centro Storico di San Miniato, il P.R.G. non prevede all'interno del Centro Storico il reperimento di aree a standard.

Gli standard previsti dal D.M. 1444/68 sono verificati a livello di territorio comunale nel P.R.G. vigente, e le quantità previste sono superiori alle quantità minime di legge per tutte le categorie di servizi e attrezzature.

All'interno del Centro Storico sono comunque esistenti o previste aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, per il soddisfacimento del fabbisogno dei residenti, compatibilmente con le caratteristiche del Centro Storico.

Sono inoltre presenti nel Centro Storico attrezzature di interesse generale, quali Ospedale, Scuole Superiori etc.

Qualsiasi intervento previsto dal presente Piano non riduce quindi le aree a standard.

Il Piano non prevede interventi di nuova costruzione soggetti alla realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L.122/89; sono previsti infatti esclusivamente interventi di ricostruzione di parti di edifici distrutti dagli eventi bellici su strutture murarie esistenti, mentre gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio o di ricostruzione completa di aree libere prevedono la realizzazione di garage privati.

Altri interventi di Ristrutturazione urbanistica con sostituzione di edifici esistenti sono previsti solo per edifici e parti accessorie, annessi, superfetazioni etc.

Il Piano del Centro Storico comprende i Progetti Direttori, che danno indicazioni generali sulle disponibilità e localizzazioni delle aree a parcheggio pubblico e privato e delle aree pubbliche a verde ed altri usi, esistenti e da realizzarsi, per rispondere alle esigenze attuali e future del centro storico.

Le attività commerciali devono osservare la D.C.R. 233/99 in materia di parcheggi, in attuazione della L.R. 28/99.

Ove non sia possibile ricavare i parcheggi all'interno degli edifici, anche per vincoli posti dalle presenti norme riguardanti le Unità Edilizie, le aree possono essere individuate all'interno delle previsioni di parcheggio contenute nel presente Piano.

14Art. 13 - AREE LIBERE INTERNE AL CENTRO STORICO

Le aree libere interne al Centro Storico sono quelle così individuate nella tav.2.

Si tratta di aree che, se pure interne alla zona "A", non sono state oggetto di specifica Schedatura in quanto non presentano le caratteristiche di aree scoperte di pertinenza dell'edificato né di aree pubbliche.

Esse hanno le caratteristiche del territorio aperto, dove è prevalente la sistemazione a verde, naturale o coltivato.

Per la collocazione rispetto al Centro Storico esse rivestono inoltre un prevalente interesse paesaggistico.

Per gli interventi in queste aree si deve fare riferimento anche alla tav.26 "Carta delle aree scoperte critiche", alla tav.27 "Carta delle aree scoperte critiche di pertinenza dell'edificato", all'Indagine Geologica allegata alla presente Variante, al Progetto Direttore relativo alla Sistemazione paesistica.

Prescrizioni comuni

Per la localizzazione sui versanti, per proprie caratteristiche di acclività e conseguente grado di pericolosità, tutte queste aree rivestono un ruolo fondamentale per il consolidamento dei versanti e la regimazione delle acque: gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche delle aree stesse e delle aree ad esse contermini sono sempre ammissibili.

Ogni intervento sulla vegetazione e sul terreno deve essere migliorativo dell'esistente, non peggiorare la franosità dei versanti interessati e migliorare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

In tali aree non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione; per i manufatti legittimi eventualmente esistenti è ammessa la Manutenzione Straordinaria; se i manufatti non hanno alcun valore storico-testimoniale è ammessa ed auspicata la demolizione senza ricostruzione.

Non è ammessa la pavimentazione di superfici né la pavimentazione o asfaltatura di strade e percorsi.

Prescrizioni particolari

1) Aree libere di bordo: sono quelle situate fra le aree scoperte di pertinenza dell'edificato ed il confine della zona "A", costituito per lo più dai vicoli carbonai. Per esse, per quanto non già disciplinato dal presente articolo, valgono le norme per le Aree Scoperte di cui all'art.3.

In tali aree la realizzazione di recinzioni deve essere limitata a casi di dimostrata inderogabile necessità.

2) Area che circonda la Rocca di San Miniato: in tale area è preminente il valore paesaggistico e l'interesse pubblico nel conservarne e svilupparne l'immagine panoramica di pregio ambientale.

In tale area la realizzazione di recinzioni è ammissibile esclusivamente in prossimità delle abitazioni alla base del rilievo e comunque limitata a casi di dimostrata inderogabile necessità.

Qualsiasi intervento deve essere finalizzato alla sistemazione paesistica ed alla riqualificazione ambientale e deve essere concordato con la A.C. ed autorizzato; tali interventi, dato l'interesse pubblico dell'area, possono essere promossi dalla A.C.

3) Area delimitata dai giardini pubblici di Piazza Dante Alighieri e dalla strada di accesso al Parcheggio del Cencione: può essere interessata da progetti pubblici riguardanti sia i giardini pubblici che la viabilità.

15Art. 14 - PROGETTO PER LE AREE PUBBLICHE

Il presente Piano per il Centro Storico comprende il Rilievo ed il Progetto per le Aree Pubbliche interne alla zona “A” del Centro Storico.

Il **Progetto per le aree pubbliche** è composto dai seguenti elaborati:

- tavole grafiche di analisi e di progetto (vedi Elenco degli elaborati pag. 6);
- album contenente i materiali documentari e le Schede di Analisi e di Progetto.

Il **Progetto per le aree pubbliche** definisce, analogamente a quanto è previsto per le Unità Edilizie, norme, tipi di intervento e Prescrizioni di intervento per le aree che costituiscono il tessuto connettivo della città: strade, piazze, verde etc.

Tali indirizzi e Prescrizioni dovranno essere osservati dalla A.C. negli eventuali progetti di trasformazione o sistemazione di tali aree.

Qualora interventi privati su Unità Edilizie dovessero interessare aree pubbliche, anche se solo per la sistemazione di fronti degli edifici prospettanti aree particolari, è facoltà della A.C. dare Prescrizioni ulteriori di intervento affinché l'intervento sulle U.E. sia coerente con gli interventi previsti per le aree pubbliche interessate.

16Art. 15 - PROGETTI DIRETTORI

I **Progetti Direttori** costituiscono piani di indirizzo su tematiche generali, che riguardano il Centro Storico nella sua interezza e le aree limitrofe, quali:

- Mobilità, parcheggi, funzioni urbane
- Colore
- Arredo urbano
- Sistemazione paesistica e relazioni con l'intorno.

Seguendo gli indirizzi e le linee guida di tali Progetti la A.C. potrà predisporre specifici progetti attuativi di dettaglio, regolamenti etc.

I Progetti Direttori sono composti dai seguenti elaborati:

- Album contenente materiali documentari e di progetto scritti, grafici e fotografici; in particolare sono stati predisposti sei progetti di indirizzo relativi a luoghi urbani di particolare rilevanza e complessità (Piazza Dante Alighieri; San Francesco; Piazza del Popolo; Piazza della Repubblica; Piazza Bonaparte; Piazza XX Settembre);
- n° 2 Tavole grafiche allegate all'Album sui seguenti temi:
 - Tavola del colore
 - Mobilità - Parcheggi- Funzioni urbane

I Progetti Direttori costituiscono indirizzo per la A.C. anche per la valutazione degli interventi sulle Unità Edilizie, e possono da essi scaturire particolari indicazioni di progetto.