

COMUNE DI FUCECCHIO

PIANO DEL CENTRO STORICO

ADOTTATO con delib. del C.C. n. 42 del 12/05/1997;
APPROVATO con delib. del C.C. n. 78 del 22/09/1997;
PUBBLICATO sul B.U.R.T. n. 50 del 17/12/97

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti incaricati:

Arch. Paolo Fiori
Arch. Alberto Pedrolli

Progettisti: Arch. Paolo Fiori
Arch. Alberto Pedrolli
Arch. Mirella Galletti
Arch. Gabriella Maciocco

Febbraio 1995

INDICE

| | | |
|------------|--|----|
| TITOLO I | OBIETTIVI E CONTENUTO DEL PIANO DEL CENTRO STORICO | 1 |
| ART. 1 | Delimitazione dell'area di intervento..... | 1 |
| ART. 2 | Obiettivi del Piano..... | 1 |
| ART. 3 | Contenuti del Piano..... | 2 |
| ART. 4 | Documenti costituenti il Piano | 2 |
| TITOLO II | CRITERI E NORME DI ATTUAZIONE..... | 3 |
| ART. 5 | Disciplina del Piano..... | 3 |
| ART. 6 | Unità minima di intervento..... | 3 |
| ART. 7 | Formazione dei Piani di Recupero..... | 4 |
| ART. 8 | Elaborati del Piano di Recupero | 4 |
| ART. 9 | Piani di Recupero con Progetti Guida..... | 5 |
| ART. 10 | Progetti Guida | 5 |
| ART. 11 | Formazione di spazi pubblici..... | 5 |
| ART. 12 | Classificazione degli edifici in base al loro valore storico - ambientale..... | 6 |
| ART.13 | Definizione delle categorie di intervento..... | 6 |
| ART.14 | Manutenzione Ordinaria..... | 7 |
| ART.15 | Manutenzione straordinaria..... | 7 |
| ART.16 | Applicazione dell'art. 26 della L. n° 47/85..... | 8 |
| ART.17 | Restauro e risanamento conservativo R..... | 8 |
| ART.18 | Ristrutturazione edilizia di tipo D1A..... | 8 |
| ART.19 | Ristrutturazione edilizia di tipo D1B..... | 8 |
| ART.20 | Ristrutturazione edilizia di tipo D2A..... | 9 |
| ART.21 | Ristrutturazione edilizia di tipo D2B..... | 9 |
| ART.22 | Ristrutturazione edilizia di tipo D3..... | 9 |
| ART.23 | Demolizione..... | 10 |
| ART.24 | Ristrutturazione urbanistica..... | 10 |
| ART.25 | Comparto urbanistico..... | 11 |
| TITOLO III | DESTINAZIONI D'USO..... | 11 |
| ART. 26 | Destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte..... | 11 |
| ART. 27 | Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico..... | 12 |

| | | |
|-----------|---|----|
| TITOLO IV | PRESCRIZIONI GENERALI..... | 13 |
| ART. 28 | Altezze dei vani..... | 13 |
| ART. 29 | Abitabilità dei sottotetti..... | 13 |
| ART. 30 | Riorganizzazione funzionale e dimensionale degli alloggi all'interno dell'unità edilizia..... | 13 |
| ART. 31 | Pavimentazione stradale..... | 14 |
| ART. 32 | Illuminazione pubblica..... | 14 |
| ART. 33 | Insegne luminose e vetrine..... | 14 |
| ART. 34 | Elementi del paesaggio urbano e di arredo..... | 15 |
| TITOLO V | MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI..... | 15 |
| ART.35 | Elaborati di progetto..... | 15 |
| TITOLO VI | PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE E AI MATERIALI DA IMPIEGARE..... | 16 |
| ART.36 | Rinnovo delle parti strutturali..... | 16 |
| ART.37 | Adeguamento dei servizi tecnologici..... | 17 |
| ART.38 | Installazione di impianti igienico-sanitari..... | 17 |
| ART.39 | Finiture e relativi materiali..... | 17 |
| ART.40 | Sistemazioni esterne..... | 18 |

TITOLO I OBIETTIVI E CONTENUTO DEL PIANO DEL CENTRO STORICO**ART. 1 Delimitazione dell'area di intervento**

Fa parte del presente Piano il borgo antico così come perimetrato nelle tavole allegate.

Tale zona per i suoi caratteri storici, architettonici e ambientali è definita come "zona territoriale omogenea A" a norma del DM N° 1444/02/04/1968 e della LR N° 59 21/05/1980.

ART. 2 Obiettivi del Piano

Il Piano ha come obiettivi:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente compreso all'interno del perimetro del Centro storico, nel rispetto dei valori culturali, ambientali e sociali presenti sia essi di carattere storico che di più recente formazione, attraverso:
- il risanamento conservativo e il recupero degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario;
 - la disciplina delle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici;
 - l'adeguamento degli edifici e degli alloggi dal punto di vista igienico, funzionale, statico ;
 - istruzioni per il recupero attraverso indicazioni sulle opere di -finitura degli edifici (infissi, facciate, materiali, ecc.), sulle opere di arredo urbano (pavimentazioni, illuminazione pubblica, insegne, ecc.);
 - il mantenimento della struttura sociale dell'attuale popolazione e l'introduzione di sistemi che rendano più appetibile il patrimonio edilizio esistente .
- b) La sua riqualificazione morfologico-ambientale, attraverso interventi pubblici e privati atti alla sua valorizzazione come bene collettivo, mediante PROGETTI GUIDA che contengono indicazioni parametriche morfologicamente definite;

ART. 3 Contenuti del Piano

Il presente Piano definisce, per gli edifici e le aree individuate dal Piano stesso le classi e i tipi di intervento e le prescrizioni esecutive consentiti e/o imposti secondo la L.R. N° 59 nonchè tutti gli altri criteri d'intervento richiesti (Piani di Recupero, Progetti Guida, ecc..) per ottemperare agli obiettivi descritti dall'art. 2 delle presenti Norme.

ART. 4 Documenti costituenti il Piano

Sono atti del Piano:

A) Relazione Tecnica

B) Schede del patrimonio edilizio esistente.

C) i seguenti elaborati non prescrittivi (scala 1:500)

Tav.1 (a,b) Destinazione d'uso dei piani terra

Tav.2 (a,b) Tipologie edilizie e alterazioni architettoniche

Tav.3 (a,b) Classificazione degli edifici in base al valore architettonico e ambientale

D) i seguenti elaborati prescrittivi:

- Tav.4 (a,b) Prescrizioni di intervento (scala 1:500)

- Tav.5 (a,b,c) Progetto per la riorganizzazione a verde pubblico del Poggio Salamartano (scala 1:200 - 1:50 - 1:20)

- Schede relative alle specificazioni di progetto:

a) Piani di recupero con Progetti guida (scala 1:200)

b) Progetti guida (scala 1:200)

c) infrastrutturazioni urbanistiche (scala 1:200)

d) riorganizzazione degli spazi pubblici (scala 1:200)

TITOLO II CRITERI E NORME DI ATTUAZIONE

ART. 5 Disciplina del Piano

Ogni tipo di intervento sui suoli, sugli edifici o loro parti posti all'interno del perimetro del Centro storico deve uniformarsi a quanto prescritto nelle presenti Norme e nelle tavole di piano. La TAV. 4 "PRESCRIZIONI D'INTERVENTO" indica per ogni edificio e sua area di pertinenza le categorie di intervento ammissibili e tutte quelle prescrizioni particolari (demolizione delle superfetazioni, ripristino della facciata, ecc..) che costituiscono condizione indispensabile per il rilascio della concessione o autorizzazione per qualunque operazione di intervento relativa allo stesso fabbricato e/o alla sua area di pertinenza. Indica inoltre dove è obbligatorio la costituzione di Piani di Recupero, le aree soggette a Ristrutturazione Urbanistica nonché quelle soggette a Progetti Guida.

Per quanto riguarda l'area dell'ex Parco Corsini si rimanda al "Progetto generale di massima per la sistemazione dell'area ex Parco Corsini".

ART. 6 Unità minima di intervento

Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti Norme, saranno in ogni caso consentite solo previa considerazione dell'intera unità funzionale così come individuata nelle tavole di piano.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere consentiti anche su parti dell'Unità Minima di intervento purchè compatibili con le prescrizioni generali relative alle unità nel suo complesso. A tal fine ogni progetto di intervento, anche su singole unità immobiliari o parti di esse dovrà comprendere nei suoi elaborati il riferimento all'unità minima di intervento di cui fa parte.

Gli interventi di Restauro e di Ristrutturazione edilizia e urbanistica devono obbligatoriamente interessare l'unità minima di intervento nella sua totalità.

ART. 7 Formazione dei Piani di Recupero

Nella taV. N°4 "PRESCRIZIONI DI INTERVENTO" sono perimetrare ed individuate con apposita sigla le zone che, presentando situazioni di degrado, richiedono una loro riqualificazione e riprogettazione, e per le quali, preliminarmente a qualsiasi intervento, è d'obbligo la formazione di un Piano di Recupero secondo l'art. 9 della L.R. N°59 /80.

I Piani di Recupero, nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali del contesto, possono prevedere anche una totale riconfigurazione dell'assetto planivolumetrico, a parità di volume, e l'eventuale cambio della destinazione d'uso.

In assenza del Piano di Recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 8 Elaborati del Piano di Recupero

Fanno parte del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

- 1 Rilievo planimetrico generale a scala 1/100;
- 2 Rilievo dello stato di fatto degli immobili (scala 1:100), con indicazione delle fasi storiche di crescita, dello stato attuale delle funzioni, delle carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche, delle eventuali parti su cui è prevista la demolizione e dello stato della proprietà;
- 3 Relazione storico-tipologica;
- 4 Progetto di intervento a scala 1:100, contenente:
 - le unità minime di intervento;
 - le nuove unità abitative e funzionali;
 - le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali;
 - le tecniche di restauro utilizzate;
 - le parti destinate alla demolizione, quando consentita;
 - modalità e tempi di attuazione;
- 5 Relazione illustrativa del progetto;
- 6 Documentazione fotografica.

ART. 9 Piani di Recupero con Progetti Guida

Interessano zone, perimetrare ed individuate con la sigla PG nella tavola N° 4 "PRESCRIZIONI DI INTERVENTO", che presentando da un lato situazioni di degrado, un'edilizia priva di qualità e superfetazioni di ogni tipo e dall'altro una localizzazione particolarmente delicata e/o strategica, meritano una riprogettazione unitaria, in scala appropriata e strettamente rapportata alla struttura morfologica del centro storico. I progetti guida costituiscono riferimento per la elaborazione dei progetti esecutivi.

Per ogni specifica area di recupero valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle apposite schede di progetto. In particolare, mentre vanno considerate prescrittive le previsioni del Progetto guida relative ai parametri dimensionali e funzionali, all'assetto planivolumetrico ed ai materiali, sono da ritenere indicative quelle concernenti l'organizzazione distributiva interna e le soluzioni architettoniche di facciata.

ART. 10 Progetti Guida

I Progetti Guida si riferiscono a quelle situazioni edilizie che presentano, nei fronti e/o nei retri, gravi alterazioni architettoniche, tipologiche e nell'uso dei materiali e che necessitano di un loro ripristino e/ o di una loro riprogettazione. I Progetti Guida contenuti nelle Schede di progetto sono applicati e verificati in casi campione particolarmente significativi e tali da costituire una guida al recupero anche di altre parti del Centro storico che presentino le stesse caratteristiche e gli stessi problemi.

ART. 11 Formazione di spazi pubblici

Nella TAV N° 4 "PRESCRIZIONI DI INTERVENTO" sono individuati gli interventi relativi alla formazione e/o la riconfigurazione di spazi pubblici; in particolare:

- 1) Verde pubblico attrezzato - viale Napoleone Buonaparte;
- 2) Verde pubblico attrezzato - Poggio Salamartano;
- 3) Piazza Cavour;
- 4) Piazza Montanelli;
- 5) Riorganizzazione Parcheggio via Bracci

Tali progetti, relativamente al tipo ed all'uso dei materiali ed all'arredo urbano, possono essere utilizzati come riferimento progettuale per spazi pubblici dello stesso tipo

ART. 12 Classificazione degli edifici in base al loro valore storico - ambientale

Gli edifici esistenti nel Centro storico sono classificati nel modo seguente:

- a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale: sono quegli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/39 N° 1089 ed altri ad essi assimilabili che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale ed ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.
- b) edifici di valore architettonico e ambientale:
Gli edifici classificati V corrispondono a manufatti edilizi storicamente consolidati del tipo a palazzo, a schiera o in linea che non presentano sostanziali alterazioni degli elementi costruttivi e decorativi e che per caratteristiche tipologiche e/o architettoniche concorrono alla formazione del tessuto edilizio unitario del centro storico.
- c) edifici di scarso valore storico ed ambientale: si suddividono in edifici classificati SV1 e SV2. Gli edifici classificati SV1 corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione. Gli edifici classificati VS2 corrispondono a edifici che, se pur di impianto storico, presentano scarso valore della facciata e consistenti alterazioni sia della tipologia che dei fronti tergali (aggiunte superfetative incongrue).
- d) edifici di valore architettonico ed ambientale nullo: corrispondono ad edifici di più recente formazione, estranei ai caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.
- e) edifici o parti di esso, architettonicamente e ambientalmente incongrui: corrispondono a edifici di più recente formazione o a superfetazioni di edifici esistenti in contrasto con i caratteri architettonici, tipologici, aggregativi del centro storico.

ART.13 Definizione delle categorie di intervento

Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni dalla L.R. N° 59/80; esse sono:

- A - Manutenzione Ordinaria
- B - Manutenzione Straordinaria
- Cl - Restauro e Risanamento conservativo R
- D - Ristrutturazione edilizia (D1A, D1B, D2A, D2B, D3)
- E - Ristrutturazione urbanistica
- F - Demolizione

ART.14 Manutenzione Ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali dalla L.R. N° 59/80 e riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le opere di finitura esterna (rifacimento facciate, infissi, ecc..) dovranno essere realizzate con materiali identici a quelli originari o dovranno seguire le indicazioni contenute nei Progetti Guida campione

ART.15 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dalla L.R. 59/80 e comprendono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per il rifacimento e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso.

Tali opere non potranno comunque comportare alterazione alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, ne potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio .

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere :

- 1 rifacimento delle facciate esterne;
- 2 rifacimento degli infissi esterni;
- 3 rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni od esterni;
- 4 rifacimento del manto di copertura

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 5 rifacimento o installazione di materiali isolanti;
- 6 rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento;
- 7 rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 8 rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 9 rifacimento di impianti igienico-sanitari;
- 10 consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione.

Tutte le opere sopra elencate dovranno essere realizzate secondo i criteri stabiliti dagli art.li . 35-36-37-38-39 delle presenti Norme, in ogni caso per tali interventi devono essere usate tecniche e materiali tradizionali.

ART.16 Applicazione dell'art. 26 della L. n° 47/'85

L'applicazione dell'art. 26 della L. n° 47/'85 non è consentito negli edifici classificati di "Rilevante valore architettonico e ambientale" e di "Valore architettonico e ambientale". In tutti gli altri casi è ammessa, previa presentazione di un progetto, così come prescritto nell'art. 34 delle presenti Norme.

ART. 17 Restauro e risanamento conservativo R

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli definiti dalla L.R. n° 59/'80 e si applicano sia a quegli edifici classificati di rilevante valore architettonico ed ambientale sia agli edifici pubblici classificati di valore architettonico e ambientale.

ART.18 Ristrutturazione edilizia di tipo D1A

Si applica a quegli edifici classificati di Valore architettonico ed ambientale di tipo V. Gli interventi ammessi comprendono opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e/o l'introduzione di servizi igienici e di cucine in vano proprio all'interno del volume esistente, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici e senza modifiche alle strutture verticali ed orizzontali portanti, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonchè gli elementi costituenti arredo urbano. Sono prescritti:

- la demolizione senza ricostruzione degli elementi superfetativi;
- il ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle facciate;
- il mantenimento del corpo scala o il suo rifacimento nelle posizione e nelle forme di quello originario.

ART. 19 Ristrutturazione edilizia di tipo D1B

Si applica a quegli edifici classificati di valore architettonico e ambientale di tipo V, quando sui prospetti tergali siano presenti aggiunte disarmoniche e superfetazioni incongrue rispetto all'edificio originario.

Oltre agli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo D1A è ammessa la demolizione con ricostruzione delle superfetazioni sui prospetti tergali tramite l'aggiunta, rispetto all'edificio originario, di un corpo edilizio architettonicamente coerente, in un volume unico da terra a tetto e di una profondità massima di 2,50 ml.

ART. 20 Ristrutturazione edilizia di tipo D2A

Si applica a quegli edifici classificati di Scarso Valore architettonico ed ambientale di tipo SV1. Per questi edifici sono ammessi oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1A le seguenti opere:

- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a 30 cm rispetto all'esistente ;
- l'accorpamento di più unità funzionali e la loro riorganizzazione interna nel rispetto delle strutture orizzontali e con possibilità di aperture di vani porta nelle strutture verticali portanti per permettere la nuova distribuzione dei vani;
- è prescritto in ogni caso il mantenimento e/o, in caso di alterazione, il ripristino dei caratteri architettonici e decorativi originari della facciata.

ART. 21 Ristrutturazione edilizia di tipo D2B

Si applica a quegli edifici classificati di Scarso Valore architettonico ed ambientale di tipo SV2. Per questi edifici oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1 e D2A è ammesso:

- la demolizione e la ricostruzione delle scale interne con soluzioni e materiali adeguate alla tipologia dell'edificio;
- la costruzione, ove possibile e solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna, di servizi igienici in ampliamento volumetrico corrispondente ad una S. C. non superiore a 15 mq e di una profondità massima di 2,50 ml.

L'ampliamento dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e coerente con l'edificio esistente (vedi progetti guida) che sarà realizzato sul retro dell'edificio, in un volume unico da terra a tetto e con l'esclusione dei fronti su strada.

ART. 22 Ristrutturazione edilizia di tipo D3

Si applica a quegli edifici classificati di Valore Architettonico Nullo e comprende quelle opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio senza aumento della S.U.L. persistente

Tali interventi sono subordinati al ripristino (per quegli edifici gravemente alterati) dei caratteri architettonici della facciata (gronde, finestre, coloritura e materiali degli infissi, intonaci, ecc.).

Per i lotti compresi negli isolati n° 15, 16 e 20 interni al Centro storico, va inoltre espressamente tutelata la vegetazione esistente in forma sia di massa arborata che di filari e/o di singoli esemplari.

ART. 23 Demolizione

Si applica soltanto a edifici o a parti di essi (superfetazioni) architettonicamente ed ambientalmente incongrui rispetto al tessuto edilizio esistente. In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

a) demolizione senza ricostruzione: si applica sia alle superfetazioni degli edifici soggetti a restauro e a ristrutturazione edilizia di tipo D1A, sia a quei manufatti edilizi incongrui di carattere precario (tettoie, box, baracche, ecc.) che determinano situazioni di particolare degrado ambientale ed è finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico dell'edificio originario e al risanamento delle aree annesse. Tali demolizioni sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o a concessione.

Tali demolizioni sono individuate nella TAV. N° 4 con apposito simbolo.

b) demolizione con ricostruzione degli elementi superfetativi sui prospetti tergalì: si applica alle superfetazioni degli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo D1B e D2B. È ammessa la demolizione con ricostruzione delle superfetazioni sui prospetti tergalì tramite l'aggiunta, rispetto all'edificio originario, di un corpo edilizio architettonicamente coerente, in un volume unico da terra a tetto e di una profondità massima di 2,50 ml.

c) demolizione di annessi negli orti e nei giardini: ne è ammessa la ricostruzione solo se in forma accorpata (per più proprietà confinanti) e di dimensioni non superiori ad una superficie coperta di 6mq per proprietà. Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali: muratura in pietra locale facciavista o muratura intonacata, copertura in coppi a due falde, sporti in legno.

d) demolizioni relative ad aree soggette a piano di recupero e a ristrutturazione urbanistica: esse concernono interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso (superfetazioni del tessuto edilizio) allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio. Tali interventi sono sottoposti dal presente Piano a Piani di Recupero, Piani di recupero con Progetti Guida ed a Ristrutturazione Urbanistica.

ART. 24 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica individuati nelle tavole di Piano con apposita sigla, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano di valore architettonico e ambientale nullo o pessimo, con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi che comporta la riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planovolumetrica, sia del singolo edificio che di un intero tessuto edilizio.

Tali interventi comprendono opere di demolizione degli edifici o parte di essi non compatibili dal punto di vista morfologico ed ambientale e la loro

ricostruzione,fermo restando le volumetrie originarie, salvo quanto prescritto nelle schede di progetto.

Le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle apposite Schede di progetto saranno applicate secondo quanto stabilito all'art. 9 delle presenti Norme.

Art. 25. Comparto urbanistico

Gli interventi all'interno del Comparto urbanistico (C.U.), così come individuato nella Tav. 4 a di piano, sono quelli rivolti a riorganizzare un'area attualmente abbandonata attraverso la creazione di un Parco urbano attrezzato e di un'area residenziale confinante con le unità edilizie esistenti in via Maestro da Fucecchio. La zona a destinazione residenziale corrisponde ad un un intervento edilizio privato ad edificazione discontinua del tipo unifamiliare per il quale il presente Piano del C.S. individua la suddivisione in lotti edificabili da realizzarsi in base ai parametri morfologici, dimensionali e funzionali contenuti nella Scheda n° 14 di Progetto

In questo Comparto l'intervento si attiva per Intervento diretto subordinato ad un "Piano di Inquadramento operativo" esteso all'intero Comparto Urbanistico approvato dalla Giunta comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale definizione della "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione nel piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 1150/1942 sui comparti edificatori.

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO

ART. 26 Destinazioni d'uso degli edifici e delle aree scoperte

Sono confermate le attuali destinazioni d'uso di tipo residenziale, commerciale, artigianali di servizio e per esercizi pubblici.

I locali seminterrati o scantinati sono destinati a pertinenza di servizio delle destinazioni d'uso dei piani fuori terra, quali cantine, magazzini, impianti tecnici, ecc...

I piani terreni o comunque tutti gli ambienti accessibili direttamente dall'esterno possono essere destinati, oltre che all'uso di cui al comma precedente a:

- attività residenziali;

- attività commerciali al minuto in conformità a quanto prescritto dal Piano del Commercio.
- attività artigianali di servizio quali: parrucchieri, sarti, calzolai, ecc;
- attività di ristoro quali : bar, ristoranti, enoteche, ecc.
- attività di carattere sociale ed associato;
- attrezzature pubbliche.

Per tutte queste attività è obbligatoria la dotazione di servizi igienici adeguati e requisiti minimi di aereazione .Per la realizzazione delle vetrine gli interventi dovranno uniformarsi ai tipi indicati nella Tav. n° 12 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO - (Elaborati da A ad I compreso) della precedente VARIANTE EX ART. 5 DELLA L.R. n° 59/'80 redatta dall'ing. Cioni e dagli arch. Pascucci, Ricci e Rossi.

I piani rialzati sono prevalentemente destinati alla residenza e/o ad attività direzionale, sociale e per attrezzature pubbliche.

Le destinazioni d'uso delle aree scoperte sono quelle indicate dalla Tav. N° 4 "PRESCRIZIONI DI INTERVENTO "; in ogni caso nelle aree libere è vietata la nuova edificazione.

ART. 27 Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico

Il Piano conferma , così come risulta dalla Tav. N° 4 "PRESCRIZIONI DI INTERVENTO", la destinazione d'uso delle attrezzature pubbliche esistenti.

Gli edifici attualmente destinati ad attrezzature private di uso pubblico, così come individuati nella Tav. N° 1 , possono essere destinati ad altre attività, purché comprese in quelle elencate nell'art. 25 delle presenti Norme e nel rispetto dei tipi di intervento indicati nella Tav. di piano N° 4 "PRESCRIZIONI DI INTERVENTO".

TITOLO IV PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 28 Altezze dei vani

Le altezze dei vani negli edifici classificati di Rilevante Valore Architettonico e di Valore Architettonico di tipo V sono condizionate e vincolate dall'assetto originario anche se esso comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi previsti dal Regolamento Edilizio vigente .

I vani al piano terreno possono essere utilizzati sia come residenze, sia come fondi ad uso commerciale e di servizio solo se l'altezza , misurata dal pavimento al soffitto, è uguale o superiore a 2,70 m.

ART. 29 Abitabilità dei sottotetti

E' consentita la formazione di vani accessori alla residenza (soffitte, ripostigli, servizi igienici, ecc..) nei sottotetti solo nel caso che:

- l'altezza minima tra pavimento e orditura secondaria della copertura \geq di 1,50 m;
- l'altezza media \leq 2,40 m;
- l'altezza minima dei servizi igienici \geq 2,20 m.

Negli edifici classificati di Rilevante Valore architettonico e di Valore Architettonico di tipo V non è ammessa la formazione di terrazze a "tasca " che interrompano la continuità delle falde di copertura.

ART. 30 Riorganizzazione funzionale e dimensionale degli alloggi all'interno dell'unità edilizia

All'interno di ogni singola unità edilizia, è consentita la redistribuzione degli alloggi esistenti con possibilità di eventuali accorpamenti per ottenere unità immobiliari più adeguate anche con la riduzione di alloggi complessivi;

Nel caso di edifici classificati di Scarso Valore Architettonico è consentito l'accorpamento di più unità edilizie al fine di ottenere alloggi di dimensione più adeguata solo attraverso l'apertura di porte di comunicazione in murature portanti .

Non è consentita la formazione di nuovi alloggi la cui superficie netta sia inferiore a 45 mq salvo quelli definiti dai Progetti Guida.

Nel caso di alloggi con superficie netta superiore a 95 mq è consentita la loro suddivisione qualora i nuovi alloggi abbiano accesso indipendente ed un'organizzazione e distribuzione interna unitaria.

ART. 31 Pavimentazione stradale

La pavimentazione stradale dovrà essere unitaria sia nell'uso dei materiali (pietra locale di tipo "macigno") che dal punto di vista compositivo.

Il piano prevede la disposizione a spina di pesce di blocchi di pietra locale, di dimensione variabile, in file perpendicolari a 45° rispetto all'andamento stradale, la formazione di un cordolo centrale per la raccolta delle acque (con la previsione di pozzetti di raccolta); nelle piazze e negli slarghi la pavimentazione avrà un disegno particolare così come indicato nelle tavole dei Progetti Guida.

ART. 32 Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica dovrà essere attuata con sorgenti luminose collocate su sostegni a braccio in ghisa di tipo tradizionale .

Non sono ammessi pali di qualsiasi tipo all'interno del centro storico salvo quanto definito nei Progetti Guida; nelle strade esterne (di margine) e nei parcheggi di progetto è consentito l'uso di lampioni a stelo tradizionali .

ART. 33 Insegne luminose e vetrine

Le aperture dei negozi al PT non dovranno alterare i rapporti esistenti tra pieni e vuoti e dovranno riutilizzare le aperture esistenti; il limite superiore del foro-vetrina deve essere allineato con il bordo superiore delle porte e delle finestre esistenti ; ogni elemento di cornice del foro-vetrina è da considerarsi parte integrante della bucatatura. Il limite superiore di riferimento é la cornice, che non deve essere ricoperta, o la chiave dell'arco.

Gli infissi delle vetrine devono essere montati a filo o all'interno dello spessore del muro e possono essere realizzati in legno o in profilato metallico (ferro, acciaio, alluminio) preverniciato di colore scuro (grigio canna di fucile, nero, testa di moro). Sono escluse tutte le forme di anodizzazione e di satinatura. Gli infissi vetrina tipo sono indicati nella tavole relative alla Tav. n° 12 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO - (Elaborati da A ad I compreso) della precedente VARIANTE EX ART. 5 DELLA L.R. n° 59/'80 redatta dall'ing. Cioni e dagli arch. Pascucci, Ricci e Rossi.

Le insegne dovranno essere contenute all'interno del vano vetrina e non devono superare il filo degli infissi. Qualora non sia possibile la realizzazione dell'insegna all'interno del vano vetrina è consentita l'applicazione di una targa laterale di dimensione massima di cm 30X50, in ottone, rame o altro metallo escluso ogni forma di anodizzazione.

Non sono consentite insegne a bandiera e l'applicazione di insegne luminose su inferriate e sulle cornici.

Non sono consentite altre insegne luminose di carattere pubblicitario.

ART. 34 Elementi del paesaggio urbano e di arredo

Gli elementi costitutivi del paesaggio urbano (scalinate esterne, sottopassi, muri di sostegno, ecc..) saranno realizzati con materiali tradizionali locali nel rispetto delle forme e delle dimensioni originarie.

Non sono ammessi dissuasori di traffico formati da fioriere od ogni altro tipo di arredo difforme dalle indicazioni di progetto.

TITOLO V MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

ART.35 Elaborati di progetto

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto, al fine dell'ottenimento delle concessione o autorizzazione si richiedono i seguenti elaborati, relativi all'intera unità edilizia (unità minima di intervento).

A - RILIEVO

- 1 Estratto di mappa catastale 1:500 con l'indicazione dell'unità minima di intervento;
- 2 Rilievo architettonico quotato, nella scala 1:50, ai vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte), prospetti e sezioni longitudinali e trasversali, con l'indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistente tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente.
- 3 Individuazione dei vari alloggi facenti parte dell'unità edilizia superfici corrispondenti e limiti delle proprietà immobiliari.
- 4 Documentazione fotografica di dettaglio, relativa a tutti i dettagli architettonici e costruttivi significativi, quali gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali, e documentazione storica (stemmi, tabernacoli, ecc..). Documentazione di eventuali superfetazioni in oggetto o in aderenza ai piani terreni.

B PROGETTO

- 1 Progetto delle sistemazioni esterne estese anche alle pertinenze edilizie, nella scala 1:100 con indicazione delle nuove opere, materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.
- 2 Progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuale allacciamento ai pubblici servizi, degli impianti tecnologici, approvvigionamento idrico e smaltimento.

- 3 Progetto edilizio nelle scala 1:50, nelle doppia versione dello stato sovrapposto (giallo - rosso) e dello stato definitivo comprendente piante, sezioni e prospetti.
- 4 Progetto dei particolari costruttivi, in scala adeguata con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.
- 5 Relazione illustrativa dell'intervento avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio, ed alle prescrizioni specifiche contenute nelle tavole di piano .

TITOLO VI PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE E AI MATERIALI DA IMPIEGARE

ART. 36 Rinnovo delle parti strutturali

- 1 Rinnovo strutturale del tetto: negli edifici classificati di Rilevante Valore Architettonico ed Ambientale, possono essere reintegrati gli elementi costruttivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di campigiane), nelle forme e nei materiali originali, limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione.
Negli edifici classificati di Valore Architettonico ed Ambientale di tipo V ne è ammessa anche l'integrale sostituzione nella condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi in ferro e, per l'orditura secondaria correnti di legno di essenza locale segati a spigolo vivo, piallati con asciatura agli spigoli. E' sempre ammessa la formazione , sotto il manto di copertura di strati coibenti termoisolanti.
- 2 Rinnovo strutturale dei solai: le stesse indicazioni di cui al punto 1 valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.
E' sempre ammessa , nel rinnovo strutturale dei solai , la formazione di soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.
- 3 Rinnovo della scala: negli edifici classificati di Rilevante Valore Architettonico ed Ambientale, possono essere reintegrati gli elementi costruttivi originari, limitatamente alle parti fatiscenti, nelle forme e nei materiali tradizionali senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione .
Negli altri edifici ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali.
- 4 Consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione: deve essere realizzato in modo da rispettare l'aspetto architettonico dell'edificio ed in modo che non venga alterato, se non in misura limitata e circoscritta , l'apparato costruttivo originario.

- 5 Costruzione dei vespai e scannafossi: gli scannafossi sui fronti laterali o sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante un lastronato in pietra locale.

ART. 37 Adeguamento dei servizi tecnologici

Sono ammessi gli interventi di rifacimento e di installazione di impianti di riscaldamento; l'installazione di impianti di ascensori o di montacarichi sono ammessi nei casi di accertata necessità e la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

ART. 38 Installazione di impianti igienico-sanitari

E' ammessa l'introduzione di nuovi bagni o cucine nell'ambito del volume dell'unità immobiliare purchè siano realizzate in modo da non alterare l'impianto distributivo originario .

E' ammessa, in rapporto all'introduzione di servizi igienici, la formazione di un'apertura esterna di dimensioni massime cm 60x60 solo nei fronti tergalì a condizione che tale intervento riguardi l'unità edilizia nel suo complesso .

ART. 39 Finiture e relativi materiali

- 1 Facciate esterne: per gli edifici in pietra o in mattoni "a facciavista " le facciate dovranno essere rifatte secondo lo stato originario. E' vietata la stuccatura dei giunti "a cemento"; ed è consentita la finitura in rasa pietra. Nel caso di rifacimento di parti di facciate o di nuove di sostituzione non è ammesso l'uso di pietre non locali e di sbazzature tipo bugnato.

Non sono ammesse le intonacature qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a facciavista".

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo ripristinare la finitura ad intonaco. Gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). le coloriture devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

- 2 Infissi esterni: devono essere realizzati in legno naturale (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura al naturale), nelle sezioni, sagome e forme tradizionali.

Per i dispositivi di oscuramento è ammessa la formazione di persiane e scurettili interni nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale.

I dispositivi di oscuramento in quegli edifici che presentano aperture dotate di cornici in pietra dovranno essere realizzati solamente, e qualora possibile, "a scomparsa " all'interno della muratura

Non sono ammessi portelloni in legno.

- 3 Porte esterne: sono ammesse nelle forme tradizionali in legno naturale o verniciato (con specchiature o a doghe orizzontali).
Non è ammessa la formazione di protezione alla porta di ingresso attraverso pensiline sia nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina" sia con tegole aggettanti incastrate direttamente al muro o con elementi plastici ondulati.
- 4 Definizione architettonica delle aperture: nelle operazioni di manutenzione o di restauro delle facciate sono ammesse definizioni architettoniche tradizionali con cornici in pietra locale e con formazione di davanzali in pietra con spessore minimo di cm 8.
Non sono ammessi architravi in cemento armato.
- 5 Rifacimento del manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali, in particolare:
il manto di copertura deve essere realizzato in embrici e coppi con recupero, ove possibile, di materiale originario;
il gioghetto (finitura del tetto a capanna sui fronti laterali) da ripristinare a seconda delle situazioni preesistenti;
la gronda deve essere realizzata nella forma e nel tipo (correnti e tavole in legno e/o tavelle, cornicione elaborato) e oggetto preesistenti (gli aggetti non possono comunque essere superiori a cm 50);
i pluviali devono essere realizzati in rame.
- 6 Aperture esterne: è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nelle forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusure ed eventuali aperture recenti incongrue.
Nel caso di facciate storicamente stratificate (riconfigurata con interventi successivi), non è ammessa la riapertura di finestrate o di portali tamponati appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.
E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Per quanto riguarda la definizione architettonica e le tecniche costruttive da impiegare nella realizzazione delle aperture e degli infissi esterni valgono le prescrizioni contenute nella Tav. n° 12 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO - (Elaborati da A ad I compreso) della precedente VARIANTE EX ART. 5 DELLA L.R. n° 59/'80 redatta dall'ing. Cioni e dagli arch. Pascucci, Ricci e Rossi.

ART. 40 Sistemazioni esterne

Il rifacimento delle sistemazioni esterne comprende un'insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale che devono essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali.