

ALLEGATO A

CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 1. Categorie di intervento di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente

1. Rientrano nella categorie della manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:
 - Opere di Manutenzione Ordinaria di cui *all'art.79, comma 2 punto a, della L.R. 1/05.
 - Opere di Manutenzione Straordinaria di cui * all'art.79, comma 2 punto b della L.R. 01/05.
 - Opere di Restauro e Risanamento Conservativo di cui *all'art. 79 comma 2 punto c della L.R. 01/05.
2. Le opere suddette sono articolate e specificate come segue:

a) Manutenzione Ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ; sono ivi comprese le installazioni di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edili e senza inserire alcun elemento esterno sulle facciate degli edifici.
2. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.
3. Sono comunque interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; le opere non dovranno comunque comportare modifiche a elementi e parti significative dell'edificio;
 - tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione e rifacimento di infissi interni, grondaie, calate per le acque meteoriche e canne fumarie;
 - riparazione di pavimenti e di rivestimenti interni.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

b) Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari ;detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

2. Sono comunque interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere :
 - rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
 - rifacimento degli infissi esterni;
 - messa in opera di davanzali, soglie e cornici di riquadratura alle aperture esterne;
 - rifacimento della sistemazione esterna e delle recinzioni;
 - rifacimento pavimenti o rivestimenti esterni;
 - rifacimento del manto di copertura, delle gronde, delle calate ,delle acque meteoriche, delle canne fumarie;
 - rifacimento di pavimenti e di rivestimenti interni.
3. Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
 - rifacimento o installazione di materiali di isolamento e impermeabilizzazione;
 - rifacimento o installazione di impianti in genere.
4. Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
 - realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - interventi interni all'unità immobiliare anche interessanti le tramezzature che non alterino lo schema distributivo, sempre che siano finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari ed al miglioramento della utilizzazione;
 - consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
 - consolidamento e ricostruzione delle strutture di orizzontamento e di copertura condotte senza alcuna modifica della sagoma esterna dell'edificio;
 - costruzione di vespai e scannafossi.
5. Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.
6. Negli edifici per i quali sono prescritte le categorie d'intervento fino al restauro e risanamento conservativo si debbono usare i materiali e le tecniche di cui al successivo art.2

c) Restauro e risanamento - conservativo

1. Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorchè recenti.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

2. Sono da ricomprendere nella definizione di cui sopra le seguenti categorie:

- Restauro scientifico (c1)
- Restauro (c2)
- Risanamento conservativo (c3)
- Ripristino tipologico o morfologico (c4)
- Restauro urbano (c5)

RESTAURO SCIENTIFICO (ci)

Gli interventi di restauro scientifico riguardano manufatti, palazzi, edifici specialistici o complessi di alto valore storico artistico per i quali è prescritta la conservazione.

La conservazione consiste nella manutenzione sistematica del monumento da assoggettare ad una attenta analisi storico-critica ed alla salvaguardia integrale, storica e artistica, evitando usi che comportino alterazioni essenziali. Il monumento può essere eccezionalmente sottoposto a restauro: non sono ammessi ripristini, completamenti in stile o analogici e comunque interventi che cancellino il processo storico di formazione del monumento, salvi gli interventi indispensabili per la sua sopravvivenza, da attuare con tecniche e materiali di norma chiaramente individuabili se diversi da quelli originari.

RESTAURO (c2)

Gli interventi di restauro riguardano gli organismi edilizi che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro consistono in un insieme di opere che ,sulla base di una attenta analisi storico-critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite comunque in presenza di una documentazione adeguata;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione, la quota ed i materiali dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; la eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone la stabilità e la fruibilità.

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

RISANAMENTO CONSERVATIVO (c3)

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano gli organismi edilizi per i quali sono perseguiti la conservazione degli elementi formali, tipologici e strutturali fondamentali.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale interna, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari purchè non alterino le parti comuni (atrio, androne, scale) e assicurino la conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico decorativo. Sarà consentita in via eccezionale la modifica delle scale condominiali nel caso che tali scale, per le caratteristiche di larghezza e di sezione dei gradini, non siano corrispondenti ai parametri previsti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche (art. 8.1.10 del D.M. 236 del 14/6/89 e art. 4.1.7 del Regolamento Edilizio) e/o determinino nell'edificio una suddivisione in unità immobiliari poco funzionale (separazione netta fra i locali posti allo stesso piano sui due fronti dell'edificio ecc.). La modifica delle scale dovrà essere limitata agli interventi strettamente necessari per l'eliminazione della difformità con i parametri dell'art. 8.1.10 e delle separazioni poco funzionali e non dovrà comunque comportare la eliminazione o l'alterazione di elementi strutturali, tipologici e di finitura di pregio architettonico-decorativo.

E' consentito l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio e delle esigenze di decoro dell'edificio stesso e del contesto urbano.

I fronti prospettanti gli spazi pubblici devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati e comunque adeguarsi alle prescrizioni di cui al successivo art. 2.

Devono essere mantenute le quote di imposta delle coperture, la loro geometria e gli andamenti delle falde.

Sono ammessi gli interventi di riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali, ed il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione, a norma di quanto prescritto al successivo art. 2.

Sono consentiti interventi di sostituzione e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari, nonché la sostituzione degli elementi strutturali interni privi di particolare pregio per l'inserimento di funzioni particolarmente qualificate finalizzate alla rivitalizzazione ed alla valorizzazione del contesto urbano dell'edificio (servizi pubblici, attività direzionali, attività turistico-ricettive, attività commerciali ecc.), o comunque necessari per l'adeguamento sismico.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa * la demolizione con perfetta fedele ricostruzione dell'edificio, da intendersi, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, come quella realizzata con identici materiali, stesso ingombro planivolumetrico, ed interventi di modifiche interne e dei prospetti compatibili e nei limiti di quanto specificato ai precedenti e successivi commi del presente punto (risanamento conservativo). E' ammesso lo spostamento del controsoffitto dell'ultimo piano e la sostituzione con solaio portante, ai fini del recupero abitativo del sottotetto, purchè questo sia collegato esclusivamente con la sottostante unità immobiliare, di cui costituisce estensione, mediante scala interna. Il nuovo solaio può occupare parzialmente la superficie del sottotetto in modo da costituire ballatoi di un doppio volume.

L'intervento non deve comunque alterare la quota di imposta della copertura, la geometria della copertura stessa e l'andamento delle falde, nè deve modificare le dimensioni e le posizioni delle finestre né tamponarle, anche parzialmente, sui fronti prospettanti gli spazi pubblici e, per gli edifici isolati, sul fronte principale e sugli altri fronti caratterizzati da una disposizione delle aperture



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

regolare e conseguente a un progetto unitario. Sono vietate terrazze a tasca. Sono ammesse finestre a filo falda nella misura massima di mq. 2 ogni 100 mq. di copertura.

E' ammesso sui fronti prospettanti spazi pubblici il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture.

Sui fronti interni prospettanti su cortili, e, per gli edifici isolati, sui prospetti secondari e comunque non caratterizzati da una disposizione delle aperture regolare e conseguente a un progetto unitario, è consentita l'apertura di nuove finestre e porte nel numero strettamente necessario al miglioramento igienico e funzionale dell'alloggio, in dimensioni, in forme e in posizioni congrue con l'esistente.

Le nuove finestre aperte dovranno comunque essere di forma semplice, con l'esclusione assoluta di realizzare aperture "in stile" (archi ecc.) anche come citazione di aperture presenti in altri settori di facciata.

Sui fronti interni prospettanti su cortili chiusi sarà consentita, a condizione che non siano visibili da spazi pubblici e comunque dall'esterno, la formazione di piccole terrazze di servizio di tipo tradizionale.

RIPRISTINO TIPOLOGICO MORFOLOGICO (c4)

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano gli organismi edilizi fatiscenti o parzialmente demoliti, o totalmente distrutti per eventi naturali e bellici, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

* In base al valore architettonico attribuito a tali organismi edilizi dalle norme del R.U. potrà essere consentita:

a) la ricostruzione dell'organismo edilizio stesso e la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principati e particolari elementi di finitura.

Nel caso in cui l'organismo edilizio parzialmente o totalmente demolito non risulti in alcuna classificazione fatta dal R.U. e pertanto allo stesso non sia attribuito alcun tipo di valore, potrà essere consentito il recupero e/o la ricostruzione solo nel caso in cui:

- l'edificio risulti nelle mappe catastali;
- venga dimostrato con appropriata documentazione completa di indagine storica ed adeguato materiale fotografico, la esatta consistenza dell'organismo edilizio nonché le proprie caratteristiche costruttive e tipologiche;
- sulla base di tale documentazione venga riconosciuto da parte dell'Ufficio Assetto del Territorio, sentita la Commissione Edilizia, un valore di tipo architettonico almeno pari o superiore a quello di tipo ambientale.

In caso contrario non sarà consentito alcun tipo di recupero.

RESTAURO URBANO (c5)

Sono soggetti alla categoria del restauro urbano gli spazi non edificati costituenti piazze, slarghi, strade, vicoli, ponti, scalinate esterne, cortili, porticati, loggiati, giardini pubblici

e privati compresi quelli storici, viali di accesso a ville e fattorie, gruppi di alberi che presentino interesse storico, artistico, ambientale, per i quali deve essere perseguita la conservazione, consistente in opere di manutenzione e qualora necessarie, di restauro e di ripristino.

Devono essere conservati altresì gli arredi di impianto originario comprendente recinzioni.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

terrazzamenti, ciglioni, fontane, vasche, limonaie.

E' vietato modificare la forma ed i livelli dello spazio non edificato, a meno che studi e documentazioni dimostrino situazioni diverse da quelle attuali e giustifichino interventi di ripristino, comunque da valutare con molta cautela in quanto sarà sempre da rispettare il processo storico di formazione dello spazio tutelato.

Sono consentiti gli usi compatibili con i caratteri architettonici e ambientali di detti spazi e che non comportino, anche in tempi lunghi, degrado, alterazione o riduzione degli elementi costitutivi, della vegetazione, dei materiali e degli arredi originari. In connessione con gli usi compatibili sono ammesse piccole costruzioni di facile asportazione, per chioschi, di sosta e ristoro, servizi igienici, depositi di attrezzi. E' vietato sostituire o modificare i materiali originari e quelli consolidati nella percezione pubblica, particolarmente per quanto riguarda le pavimentazioni. La sostituzione delle parti degradate o mancanti deve attuarsi mediante materiali e tecniche uguali a quelli originari; in caso di assoluta e documentata impossibilità, si possono utilizzare materiali e tecniche diversi da quelli originari, chiaramente evidenziati rispetto alle porzioni conservate.

Le piante e le siepi rimosse per malattia o per opere di manutenzione devono essere immediatamente sostituite con uguali essenze, comunque autoctone o naturalizzate.

Per nuovi elementi di arredo urbano, quali panchine, illuminazione pubblica, cestini per rifiuti, cabine

telefoniche, si devono utilizzare forme e materiali congrui con i preesistenti caratteri storici e artistici evitando di norma soluzioni in stile.

Art. 2 Materiali e tecniche costruttive negli interventi di manutenzione e di conservazione del patrimonio edilizio soggetto alle categorie di intervento fino a c).

1. Tutti gli interventi sugli edifici per i quali sono prescritte le categorie di intervento fino a c) siano antichi, moderni o contemporanei, devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, le regole seguenti.

a) materiali.

Devono essere conservati i materiali originari, anche nella loro forma e nella loro collocazione; é ammessa la sostituzione con materiali eguali delle sole parti deteriorate e irrecuperabili.

In caso di assoluta e documentata irreperibilità di materiali eguali, si potranno utilizzare materiali analoghi, comunque tradizionali o conformi, evidenziando le porzioni di sostituzione.

Il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti immediatamente deteriorate e non con la totale sostituzione, anche se nelle forme tradizionali, degli elementi costitutivi.

b) intonaci, rivestimenti esterni e colori

In caso di degrado devono essere ripristinati gli intonaci, i rivestimenti esterni e i colori



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

originari. Gli intonaci devono essere di tipo civile' mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velo finale tirato a fratazzo con malta di calce. Sono esclusi intonaci plastici, al quarzo, tipo terranova, spruzzati, salvi quelli presenti in edifici contemporanei soggetti alle categorie di conservazione c).

Si eviterà la messa in vista di elementi costruttivi originariamente intonacati: archi di mattoni o in pietra, chiavi e ricorsi in pietra.

Gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute o non stabili.

Si devono per quanto possibile riprendere i colori originari, individuati sulla base di tracce residue sull'edificio in particolare sotto gronda o per analogia con edifici coevi. In mancanza di documentazione storico-stilistica attendibile, la tinteggiatura esterna dovrà corrispondere a quelle tradizionali presenti in zona. E' vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici patinati o simili, a meno che si rendano necessari per il restauro di colori di questo tipo presenti in edifici contemporanei per i quali sono state prescritte le categorie di intervento c).

E' prescritto sempre e comunque il mantenimento, restauro e ripristino, all'interno e all'esterno degli edifici, di decorazioni, cornici, marcapiani o marcadavanzali, *fregi*, disegni, graffiti, affreschi, finestre finte ed in genere trompe l'oeil, anche se ne restino solo tracce o documentazioni, anche fotografiche.

c) finestre e porte esterne

Gli infissi esterni devono essere in legno, verniciati a corpo o in essenze tradizionali al naturale, nelle forme tradizionali, usualmente a due ante. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi *infissi di tipo metallico.

In caso di aperture molto piccole sono consentite finestre a una sola anta, per aumentare la luminosità dei vani; in questo caso sono comunque vietati infissi metallici.

* Sono altresì vietate le finestre sul filo esterno delle murature.

Serramenti in ferro o in alluminio di edifici contemporanei assoggettati alle categorie di intervento c) devono essere conservati e, ove necessario, ripristinati nelle forme, nelle disposizioni e nei colori originari.

Non è ammesso alcun dispositivo di oscuramento esterno delle aperture dotate di fasce o cornici di pietra a vista; l'oscuramento sarà realizzato mediante "scuretti" e tende interni.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane in legno a due ante, o a un'anta per aperture piccole, verniciate a corpo con colori tradizionali e del tipo "alla fiorentina".

Sono comunque vietate serrande avvolgibili, saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro, salvo che siano originari negli edifici contemporanei assoggettati alle categorie c).

Per le porte di accesso dall'esterno sono prescritti portoni a due ante, o a un'anta in caso di aperture strette, del tipo tradizionale in legno verniciato a corpo o in essenze tradizionali al naturale. E' vietata la finitura "a perlinato".

Altri tipi e materiali di porte in edifici contemporanei assoggettati alle categorie c) devono essere conservati. Le porte esistenti di pregevole fattura e originarie devono essere mantenute e utilizzate nella loro posizione originaria.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Non è ammessa la formazione di pensiline, tettoie o di qualsiasi altro tipo di copertura esterna a protezione delle porte di ingresso, a meno che non si tratti di ripristino di protezioni originarie risultanti da documentazioni attendibili. Sono da conservare e, ove necessario, ripristinare, le pensiline e gli altri tipi di protezione degli ingressi facenti parte originariamente di edifici contemporanei assoggettati alle categorie c).

d) pavimenti interni:

I pavimenti interni devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari. soprattutto negli spazi di distribuzione (portici, logge, ingresso, cucina, scale ecc.).

Le porzioni mancanti devono essere ripristinate con eguali materiali. preferibilmente di recupero. In caso di dimostrata impossibilità di reperire materiali di recupero o uguali di nuova fattura, si potranno utilizzare materiali analoghi, evidenziando le porzioni sostituite.

e) rivestimenti interni:

I rivestimenti interni originari devono essere conservati e, ove necessario, ripristinati con materiali eguali o analoghi. Nuovi rivestimenti sono ammessi solo nei servizi igienici; nelle cucine con altezza non superiore a 1,60 m. e limitati alla parete attrezzata.

I rivestimenti interni negli edifici contemporanei assoggettati alle categorie c) devono essere conservati e ripristinati con materiali eguali nelle porzioni cadute o mancanti. In caso di dimostrata impossibilità, si potranno utilizzare materiali analoghi.

j) rivestimenti esterni.

Devono essere conservati e ripristinati, ove degradati, i rivestimenti esterni originari. Sono vietati nuovi rivestimenti esterni, di qualsiasi tipo, materiale e dimensione.

g) insegne e scritte:

Devono essere conservate e ripristinate, ove degradate, le scritte e le insegne originarie esistenti, anche se individuabili solo da tracce residue. Sono vietate le insegne a bandiera e verticali, le scritte verticali e quelle non comprese entro le cornici e i riquadri decorativi delle facciate. Fanno eccezione quelle originarie di edifici contemporanei assoggettati a categorie c).

h) coperture.

Le coperture devono essere conservate nelle forme, nelle dimensioni e nei materiali originari e tradizionali. Le parti degradate devono essere sostituite con materiali eguali, preferibilmente di recupero; solo in caso di assoluta e documentata impossibilità di reperire materiali di recupero o eguali di nuova fattura, si potranno utilizzare materiali analoghi.

La quota di imposta, la geometria delle falde e le pendenze dovranno rimanere inalterate.

Non è ammessa la formazione di terrazze a tasca, di abbaini e di lucernari, salvo quanto ammesso con categoria c3 per quanto riguarda le finestre a filo falda.

Coperture piane esistenti, ma derivanti da recenti trasformazioni, dovranno essere riportate in



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

pendenza, tenendo come quota d'imposta del nuovo tetto l'intradosso della copertura piana preesistente. Nel caso di dimostrata impossibilità di questa sostituzione, la copertura piana dovrà essere pavimentata con laterizio.

Ogni intervento sulle coperture dovrà comunque comportare l'eliminazione di quelle in materiali diversi e incongrui: eternit, plastica, lamiera, etc; e di sovrastrutture, depositi, antenne, stenditoi, etc.- alle quali si dovrà dare decorosa e unitaria sistemazione.

La grande e la piccola orditura in legno dei tetti: travi di colmo, puntoni, falsi puntoni, capriate, arcarecci e terzere, travicelli, correnti dovranno essere conservati, o sostituiti con materiali uguali in caso di degrado.

I cordoli di cemento armato attualmente necessari per esigenze di consolidamento strutturale dovranno essere realizzati nello spessore della muratura.

I manti di copertura devono essere conservati nei materiali originari, ripristinando con materiali eguali, di recupero o di nuova fattura, le porzioni degradate o costituite da materiali diversi da quelli originari.

Le gronde, i canali di gronda e i pluviali devono essere conservati nei materiali e nelle forme originarie. Le porzioni degradate o sostituite con forme e materiali diverse da quelle originarie, devono essere fedelmente ripristinate.

I comignoli originari e di valore tradizionale devono essere conservati o ripristinati in caso di degrado;

nuovi comignoli devono essere realizzati nelle forme e con materiali tradizionali. Sono vietati comignoli in eternit o prefabbricati. tipo Shunt e simili.

E' vietata la formazione di controsoffittature che celino l'orditura in legno dei tetti. I tramezzi dovranno essere congruenti con l'orditura del tetto.

E' ammessa l'installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione, purchè non alterino la sagoma, i prospetti e la configurazione architettonica degli edifici.

i) opere di consolidamento.

Le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante;

l) rifacimento e installazione di impianti:

Le centrali termiche devono essere ubicate all'interno dell'edificio, in locali marginali. Gli impianti non devono comunque determinare volumi tecnici esterni alla sagoma delle coperture.

La posa in opera di tubazioni non deve alterare e arrecare danno alle strutture architettoniche, ad archi e volte, a decorazioni, fregi, comici, a murature a faccia vista.

Comunque progetto complessivo ed inserimento ottimale; meglio in interni (vano scala) se in facciata posizioni marginali e comunque che non arrecano disturbo all'equilibrio dei prospetti; in genere concentrazione, vicinanza a elementi verticali significativi, non interferenza con le superfici intonacate ampie.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Gli apparecchi di climatizzazione potranno essere posti all'esterno solo se posizionati a terra, in posizioni poco visibili, non potranno essere collocati sui fronti degli edifici ad eccezione dello sfruttamento di elementi strutturali già presenti (terrazzi, logge) in modo da ridurre l'impatto visivo.

Le antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive sia tradizionali che satellitari, potranno essere installate :

- a terra in corti interne o in giardini, in posizioni poco visibili;
- sulla copertura del fabbricato, adeguatamente arretrate dalla linea di gronda, con altezze contenute rispetto alla linea di colmo del tetto.

Sarà vietata l'installazione su balconi, finestre e facciate di edifici. Le antenne dovranno essere nella misura di una sola per tipologia per ogni edificio, avendo cura che le antenne satellitari abbiano dimensioni il più possibile contenute e colorazioni tali da intonarsi e mimetizzarsi con l'ambiente circostante.

Gli impianti di sollevamento, di ascensore, i nuovi servizi igienico-sanitari, le nuove cucine non devono alterare l'impianto tipologico dell'edificio, né comportare tagli di volte, archi; manomissione di elementi architettonici significativi.

Preventivamente ad ogni intervento devono essere rimosse alterazioni morfologiche e tipologiche di precedente realizzazione: latrine pensili estranee all'impianto originario, suddivisione della cucina originaria, tamponamento di logge, porticati e archi.

Divieto di suddividere le cucine tradizionali

m) spazi esterni e arredi vegetazionali:

Gli spazi esterni dell'edificio cortili, aie, giardini, marciapiedi, etc.. devono considerarsi parte essenziale dell'organismo architettonico che si intende conservare.

E' vietato rimuovere i materiali originari, modificare i dislivelli, la forma e le disposizioni degli spazi esterni costituenti l'impianto originale. In presenza di alterazioni del disegno di tali spazi e dei loro materiali, in ogni intervento si procederà al ripristino, con materiali originari di recupero o con materiali di recente fattura ma eguali a quelli originari. Sono comunque vietati il porfido, la trachite, le betonelle, l'asfalto.

Si useranno la pietra, il mattone, la mattonella di cemento, in relazione alle caratteristiche storico-artistiche dell'edificio.

In particolare, devono essere mantenute e ripristinate integralmente le aie, usualmente pavimentate in mattoni o pietra.

La vegetazione esistente, costituita da alberi e siepi, di impianto originario o comunque di consolidata percezione, deve essere mantenuta e, dove occorra, ripristinata o sostituita con eguali essenze arboree e arbustive, comunque autoctone o naturalizzate.

n) arredi esterni:

Gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, con utilizzo di pietra, legno, mattone. L'arredo vegetazionale, costituito da gruppi di alberi, alberi isolati e siepi, di



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

impianto originario o congruente con il contesto ambientale, deve essere conservato; ove risulti degradato o sostituito con interventi incongrui deve essere ripristinato integralmente;

I cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, e qualsiasi altro tipo di conduttura, devono essere interrati o in traccia nelle murature; non devono comparire sulle facciate, né attraversare strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

Art. 3 Categorie di intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente

1. Rientrano nella categorie di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, le seguenti opere:

- Opere di Ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d della L.R. 01/05; *
- Opere di Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 78, comma 1, lettera f della L.R. 01/05; *
- Interventi di ampliamento degli edifici esistenti;
- Interventi di sostituzione edilizia.

2. Le opere suddette sono articolate e specificate come segue:

d) Ristrutturazione Edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti, si suddividono * nelle seguenti categorie:

Dp : Interventi di trasformazione parziale dell'organismo edilizio

Dp1) - Opere che comportino la riorganizzazione delle unità immobiliari, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, con modifiche limitate agli elementi strutturali e con la riorganizzazione dei prospetti.

Dp2)- Opere che prevedano anche la demolizione dei volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

Dp3) - Opere che * comportino la riorganizzazione delle unità immobiliari, la demolizione di volumi secondari, non congrui, con una loro ricostruzione in diversa collocazione nel lotto di pertinenza, nonché la demolizione parziale o totale dell'edificio con ricostruzione dello stesso, senza aumento di volume, senza modifiche sostanziali dei prospetti, con la possibilità di riorganizzazione dei prospetti stessi, nonché di introdurre modeste modifiche planivolumetriche, il tutto nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici originari.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

DA : Interventi di trasformazione parziale dell'organismo edilizio che prevedano anche incrementi volumetrici.

DA1) – Interventi che prevedano, nell'ambito della copertura dell'edificio, il rialzamento alla quota d'imposta della copertura fino ad un massimo di cm 30 per formazione di cordolo perimetrale.

DA2) – Interventi che prevedono un incremento volumetrico fino a 20 mc.. per esigenze igienico-sanitarie e di funzionalità minima delle singole unità immobiliari residenziali. Tale incremento potrà essere utilizzato sia per il rialzamento dell'ultimo piano fino ad un massimo di 80 cm e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari sia per ampliamenti in orizzontale, preferibilmente sul lato tergale e dovrà costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile . Gli incrementi in orizzontale saranno vietati sui fronti prospicienti strade, piazze o aree pubbliche. I rialzamenti della copertura dovranno essere messi in relazione con gli edifici contigui.

Gli interventi sugli edifici condominiali saranno subordinati alla presentazione di un progetto d'insieme che dimostri la compatibilità dell'ampliamento con le caratteristiche planivolumetriche e di finiture originarie dell'edificio. Sul progetto di insieme dovrà essere acquisito il parere preliminare della C.C.E. Il richiedente dell'intervento di ampliamento dovrà acquisire preliminarmente il consenso dei condomini.

DA3) – Interventi che prevedono un incremento volumetrico fino al 10% per esigenze igienico-sanitarie e di funzionalità minima delle singole unità immobiliari con destinazione commerciale, direzionale, ricettiva, produttiva. Tale incremento potrà essere utilizzato sia per il rialzamento dell'ultimo piano fino ad un massimo di 80 cm e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari sia per ampliamenti in orizzontale, preferibilmente sul lato tergale e dovrà costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile . Gli incrementi in orizzontale saranno vietati sui fronti prospicienti strade, piazze o aree pubbliche. I rialzamenti della copertura dovranno essere messi in relazione con gli edifici contigui.

DA4) – Interventi che prevedono un incremento volumetrico fino a 60 mc. per esigenze igienico-sanitarie e funzionali delle singole unità immobiliari e per rendere abitabili i sottotetti praticabili. Tale incremento potrà essere utilizzato per il rialzamento dell'ultimo piano fino ad un massimo di 80 cm. senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, per il rialzamento dell'ultimo piano fino ad un massimo di 40 cm. con la formazione di nuove unità immobiliari, per ampliamenti in orizzontale preferibilmente sul lato tergale e dovrà costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile. Gli incrementi in orizzontale saranno vietati sui fronti prospicienti le strade, piazze ed aree pubbliche. I rialzamenti della copertura dovranno essere messi in relazione con gli edifici contigui.

Gli interventi sugli edifici condominiali saranno subordinati alla presentazione di un progetto d'insieme che dimostri la compatibilità dell'ampliamento con le caratteristiche planivolumetriche e di finiture originarie dell'edificio. Sul progetto di insieme dovrà essere acquisito il parere preliminare della C.C.E. Il richiedente dell'intervento di ampliamento dovrà acquisire preliminarmente il consenso dei condomini.

La categoria di intervento DA4 sarà da considerare incremento volumetrico e quindi i relativi interventi dovranno essere assoggettati a permesso a costruire.



Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

DA5) – Interventi che prevedano la realizzazione di autorimesse pertinenziali per le singole unità immobiliari, fino al raggiungimento dello standard di 1mq/10mc di costruzione previsto dalla legge 122/89. Le superfici realizzabili dovranno essere calcolate escludendo quelle già realizzate ai sensi della legge 765/77 e della stessa legge 122/89. L'altezza media delle nuove autorimesse dovrà essere inferiore a ml 2,70 .

Le nuove autorimesse potranno essere autorizzate o in ampliamento dell'organismo edilizio principale o come corpo di fabbrica staccato ma in ogni caso dovrà essere verificata la compatibilità morfologica dell'insieme, sia all'interno del resede che in relazione al contesto urbano o ambientale.

Gli interventi sugli edifici condominiali saranno subordinati alla presentazione di un progetto d'insieme che dimostri la compatibilità dell'ampliamento con le caratteristiche planivolumetriche e di finiture originarie dell'edificio. Sul progetto di insieme dovrà essere acquisito il parere preliminare della C.C.E. Il richiedente dell'intervento di ampliamento dovrà acquisire preliminarmente il consenso dei condomini.

DT : Interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio

DT1) – Interventi che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali anche orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, anche con modifiche dei prospetti, apertura e chiusura di vani, realizzazione di balconi ecc...

DH : Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità.

E) Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E1)- Sostituzione Edilizia - Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario. Gli interventi di * sostituzione edilizia dovranno rispettare il volume originario e, salvo diverse prescrizioni specifiche delle Norme Tecniche, l'altezza massima preesistente e le distanze dalle strade, dai confini e fra gli edifici prescritte per la zona di ubicazione.

E2)- Ristrutturazione urbanistica - Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio ed insediativo esistente. In base a previsioni specifiche delle Norme di Attuazione gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 potranno essere subordinati a preventiva approvazione di Piano di Recupero.

E3) - Interventi di demolizione di edifici o di parti di essi non compatibili, dal punto di vista morfologico.



Comune di Castelfiorentino

Provincia di Firenze

50051 - Piazza del Popolo n. 1 - Tel. 0571/6861 - Fax 0571/ 686375

C.F. e P.I. 00441780483

territorio@comune.castelfiorentino.fi.it

Servizio Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica, Casa e Ambiente
U.O. Casa e Progettazioni Speciali

F) Demolizioni

1. Rientrano in questa categoria gli interventi di totale o parziale demolizione di edifici, senza ricostruzione, al fine della formazione di strade, piazze, giardini e qualsiasi altro tipo di spazio libero, pubblico o privato.