



PIANO PRATO OPERATIVO

CONOSCERE IL PIANO

INCONTRI PER PROFESSIONISTI,
CON CREDITI FORMATIVI

01 OTTOBRE 2018

FORMAZIONE SU REGOLE E CONTENUTI DEL PIANO

Auditorium
CAMERA DI COMMERCIO

AIDA
MONTAGNER
UFFICIO DI PIANO

PATRIMONIO EDILIZIO DI
VALORE STORICO TESTIMONIALE

comune di
PRATO



Finalità e contenuti del Piano Operativo

Il Piano Operativo ha ricompreso tra i suoi obiettivi strategici il **rispetto dei caratteri insediativi storici e la valorizzazione dell'identità dei luoghi**, con tale fine sono state identificate le componenti di valore storico testimoniale e le regole per la tutela, il recupero e riuso.

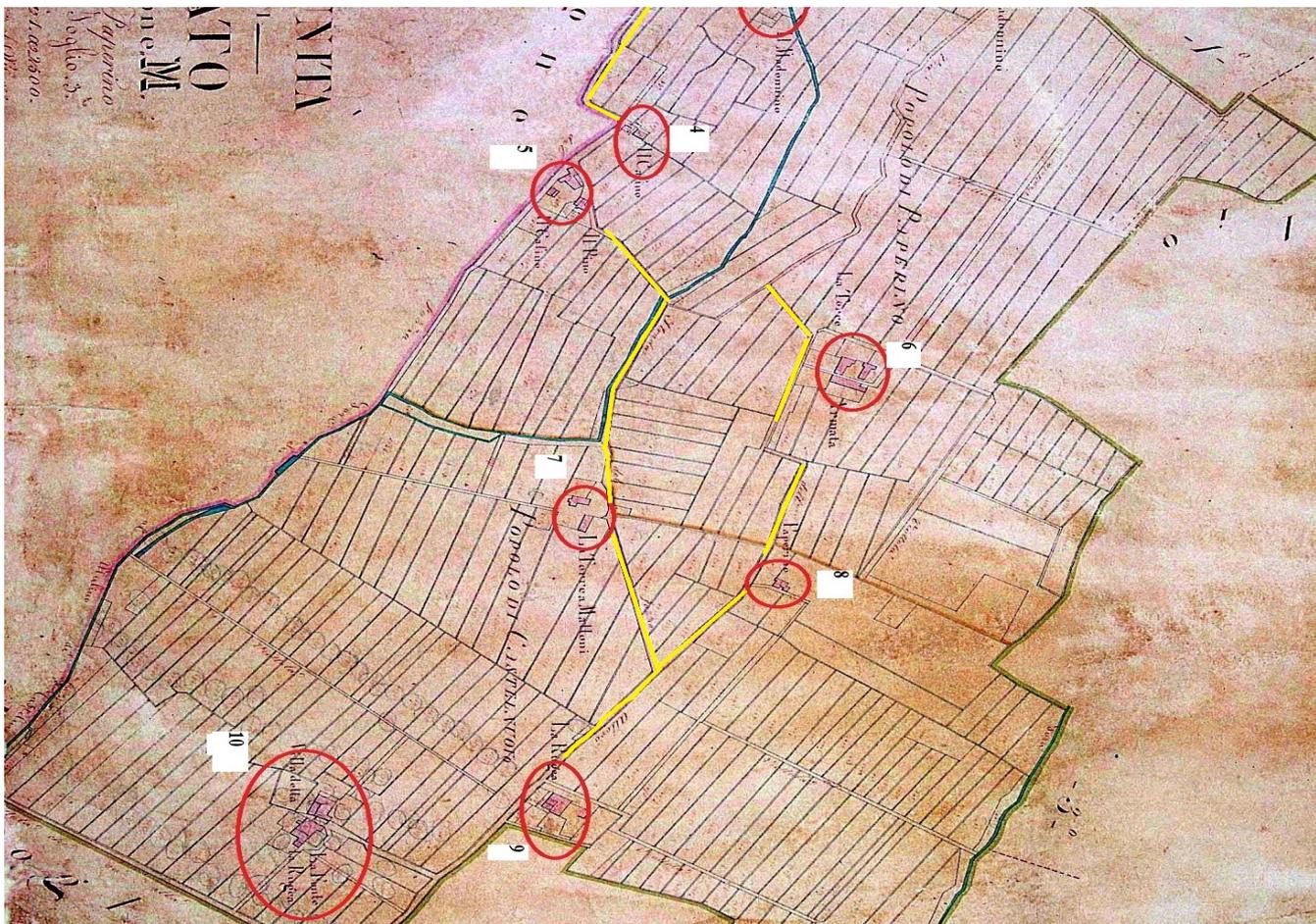
Indagine storico cartografica

In una fase propedeutica alla redazione del nuovo PO è stata realizzata una **indagine storico cartografica sull'intero territorio comunale** finalizzata all'individuazione e schedatura dell'edificato antico ancora presente.

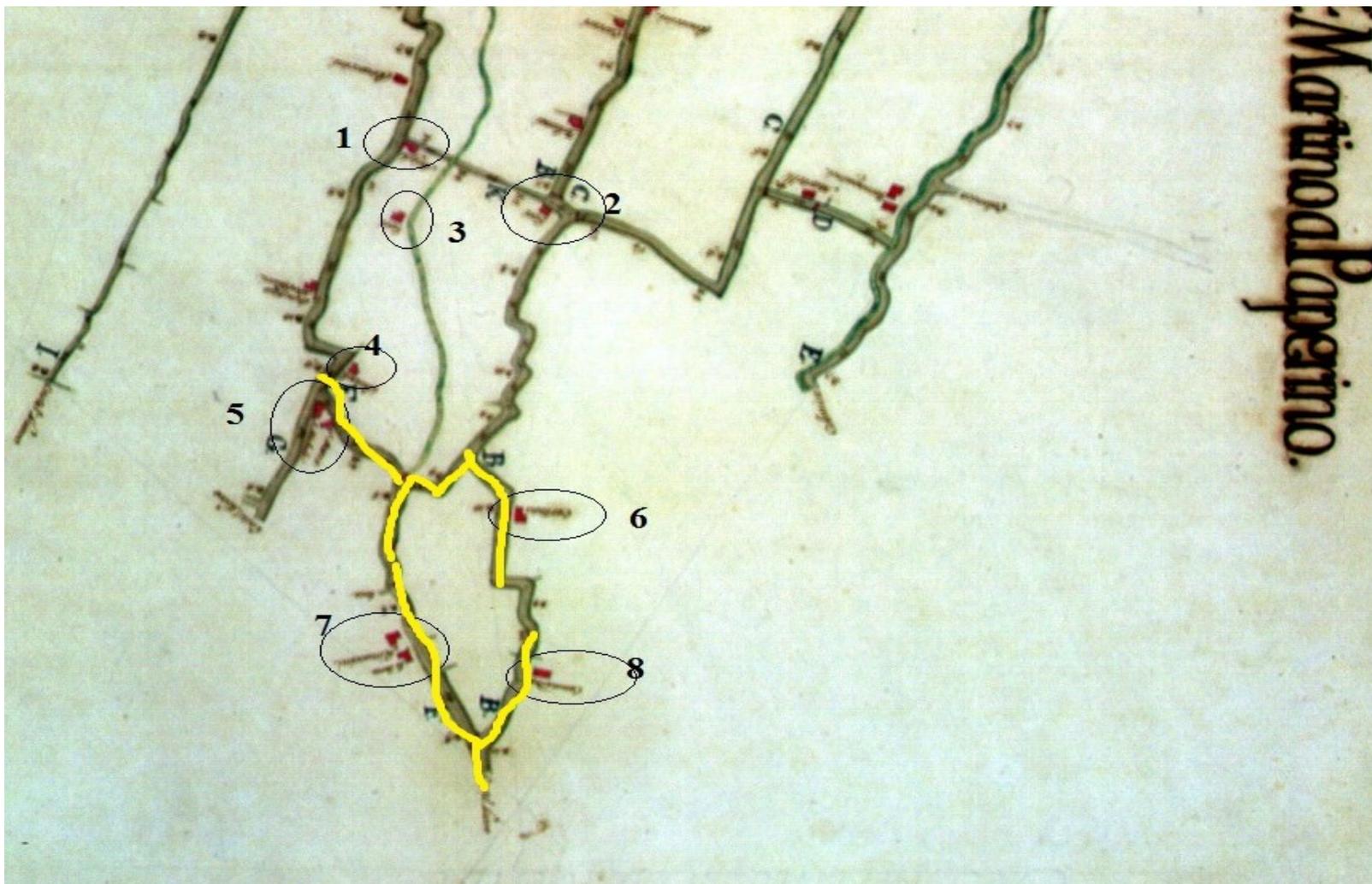
La ricerca ha utilizzato **vari plantari comunitativi e mappe storiche a partire dal sec. XVI** (Plantario dei Capitani di parte Guelfa anno 1584) fino ad arrivare al primo rilevamento aerofotogrammetrico del 1954.

Il lavoro si è avvalso di consultazioni di fonti bibliografiche, fonti web, database, corredi informativi degli strumenti urbanistici passati, oltre a studi inediti realizzati nel corso della indagine su cartografie del 1789 (*Campione delle strade della Comunità di Prato*) e su mappe del 1835 e 1879 (*Atlanti dell'ex Consorzio Cavalciotto e gore*).

Catasto Leopoldino anno 1820-30 -Sez. M – Popolo di S.Martino a Paperino



Campione delle strade della Comunità di Prato - anno 1789 -



Aggiornamento del quadro conoscitivo

Nelle varie fasi di indagine, una puntuale disamina del materiale documentario ha permesso di attribuire a 1400 edifici o nuclei edilizi storici, **una datazione “indiretta” dell’impianto edificatorio che è rientrata nei successivi criteri selettivi.**

La puntuale individuazione e analisi di ogni edificio censito ha permesso di dare **centralità alle emergenze di valore storico, architettonico, testimoniale ancora presenti sul territorio**

Sono stati infine **selezionati e classificati in tre gradi di tutela gli edifici e nuclei di antica matrice edificatoria che conservano ad oggi una valenza storico testimoniale.**

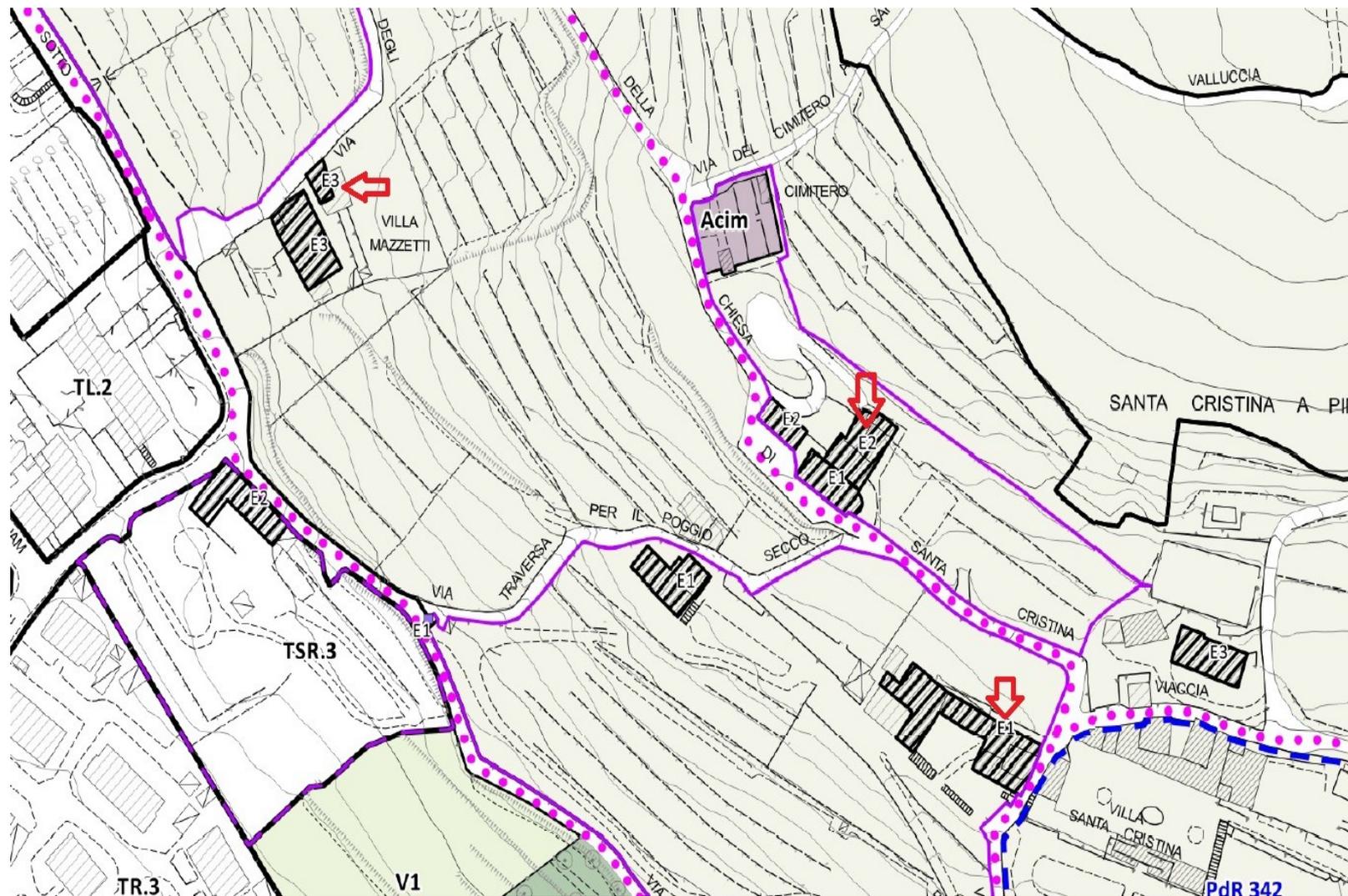
PO Art. 140 Classificazione dell'edificato storico testimoniale

Gli immobili e i complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale sono rappresentati con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” e classificati nelle seguenti categorie di tutela:

- **E1 - 1° grado di tutela:** edifici o complessi di rilevante valore dichiarati, anche solo in parte, di interesse culturale o comunque oggetto di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004.
- **E2 - 2° grado di tutela:** edifici o complessi di rilevante valore.
- **E3 - 3° grado di tutela:** edifici o complessi di carattere storico-testimoniale.

L'edificato classificato E1 o E2 è elencato nell'allegato del PO 02 “edifici di valore storico testimoniale”.

Tav. Disciplina dei suoli e degli insediamenti



Art.141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

Il PO definisce gli elementi costitutivi di edifici e pertinenze al fine della loro individuazione e valutazione nei progetti edilizi:

Elementi costitutivi degli edifici

Elementi strutturali: strutture portanti, di fondazione, verticali continue (murature portanti in laterizio, murature portanti in pietra, muri perimetrali, muri a contrafforte) e puntiformi (pilastri e colonne), le strutture orizzontali (solai, terrazzi, balconi, elementi a mensola) le strutture voltate, gli archi, le strutture di copertura tradizionali di qualsiasi tipo (capriate lignee, etc.), le strutture di collegamento verticale (scale, ascensori), i porticati e le logge, gli elementi di presidio statico (catene, speroni).

Art.141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

Elementi complementari interni, esterni e di finitura

elementi non strutturali della copertura: manto tradizionale in laterizio, apparecchiatura decorativa (cornicioni, mensole, sottogronda a dentelli in cotto), canali di gronda e pluviali, comignoli in cotto, canne fumarie.

controsoffittature piane, voltate, di antico impianto (volte in cannicciato, in muratura, in laterizio, controsoffittature lignee, cassettonati, soppalchi).

superfici parietali esterne ed interne: intonaci tradizionali, coloriture esterne, superfici murarie in materiale lapideo o laterizio.

pavimentazioni interne ed esterne con valore storico o tipologico (pietra, cotto, acciottolato)

Art.141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, **modanature**, cornici, **davanzali**, basamenti, fregi, colonne, lesene, zoccolature, timpani, riquadrature, paraste, marca davanzali, conci d'angolo, rilievi, architravi, graffiti, bugnato di facciata e di spigolo, parapetti, **partizione decorative**, nicchie, edicole votive, crocifissi lignei, tabernacoli, maestà, stemmi, targhe, **apparati pittorici**, archetti pensili ecc.

Art.141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

elementi architettonici-tipologici minori di matrice rurale: buche colombaie e rondinaie, grigliati in mattoni e mandolati, grigliati di areazione, archeggiature, elementi in pietra identificativi, elementi decorativi ecc..

aperture (finestre, oscuranti, porte, lucernari, abbaini), **infissi, serramenti**, sopraluce in ferro, **sistemi di oscuramento.**

ringhiere, inferriate metalliche, elementi in ferro o ghisa, elementi di protezione (pensiline, tettoie), grate, cancellate, cancelli carrabili e relative colonne.

elementi tecnici: impianti tecnologici, pannelli solari, pannelli fotovoltaici.

Art.141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale

Elementi costitutivi delle pertinenze: muri di cinta storici, giardini, parchi, aie pavimentate, corti, aree inerbite di antico impianto, panchine in pietra o muratura, vasche, fontane, filari, siepi, alberature, singolarità vegetali, serre.

Elementi costituenti impianti tecnici storici:

ciminiere, forni, pozzi, cisterne, lavatoi, torri piezometriche, margoni.

Art. 142 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E1" (1° grado di tutela)

Nel rispetto delle prescrizioni impartite con l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 D.lgs 22 febbraio 2004, n. 42, sono consentiti i seguenti interventi, comunque in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 2 della L.R. 65/2014 (rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio):

MO manutenzione ordinaria

MS manutenzione straordinaria

RRC restauro e risanamento conservativo

Esempio edificio **E1** 1° grado di tutela



Art. 142 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E1”

Prescrizioni comuni agli interventi:

Ogni intervento deve essere finalizzato al **mantenimento, recupero e consolidamento dell'organismo edilizio**, con l'utilizzo di tecnologie e materiali che non compromettano i caratteri architettonici degli elementi costitutivi, l'impianto distributivo e organizzativo originario dell'edificio e degli spazi esterni, **senza modifiche di volume, sagoma, composizione architettonica dei prospetti e configurazione generale degli ambienti interni, delle scale principali e degli androni**

Esempio edificio **E1** 1° grado di tutela



Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E1”

Interventi ammessi:

- frazionamenti, accorpamenti e cambio di destinazione d’uso** se compatibili con il valore storico architettonico dell’edificio e delle unità immobiliari
- adeguamenti alle normative antincendio, abbattimento delle barriere architettoniche, antisismica** secondo le linee di indirizzo e le norme tecniche stabilite dalle leggi e direttive vigenti (UNI) in materia di conservazione dei beni culturali
- interventi necessari al miglioramento delle **prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili**
- installazione di **volumi tecnici solo su prospetti secondari**
- ripristino di elementi costitutivi dell’impianto formativo-tipologico originario**
- installazione di finestre a tetto** con le limitazioni contenute nel R.E. a condizione che i locali sottotetto siano legittimamente abitati o abitabili

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E1”

Interventi non ammessi:

- demolizione anche parziale dell’edificio esistente
- introduzione di nuovi orizzontamenti
- modifiche di posizione, quota o materiale degli elementi costitutivi strutturali e degli elementi complementari interni, esterni e di finitura
- realizzazione di **logge e porticati o tamponamenti di logge e porticati esistenti**
 - realizzazione di **abbaini, balconi, terrazzi, terrazzi a tasca, pensiline, tettoie, lastrici solari**, intercapedini orizzontali, palchi morti, spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con il piano sottostante, scale esterne (salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza)
- autorimesse interrate** e cantine interrate

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E1”

Interventi non ammessi:

- recupero sottotetti** ai fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010
- interventi comportanti alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti**
- sostituzione di elementi originari con altri elementi che presentano tecnologie incompatibili** con le leggi e le direttive vigenti (UNI) in materia di conservazione dei beni culturali
- installazione di elementi di oscuramento per gli infissi di tipo tradizionale**, laddove non congrui con le originarie caratteristiche tipologiche dell’edificio o non sono parte di una consolidata configurazione architettonica
- rimozione di mandolati o grigliati di areazione in laterizio**, fatto salvo il tamponamento dall’interno e la conservazione dell’assetto originario dei prospetti

Art. 143 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2" (2° grado di tutela)

Nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, sono consentiti i seguenti interventi, comunque **in attuazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 2 della L. R. 65/2014 (rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio)**

MO manutenzione ordinaria

MS manutenzione straordinaria

RRC restauro e risanamento conservativo

RIC ristrutturazione conservativa

Esempio edificio E2 -2° grado di tutela



Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2"

Disposizioni comuni per gli interventi:

Gli interventi non possono comportare alterazioni incompatibili con i caratteri storico tipologici, gli elementi materici e l'impianto distributivo e organizzativo originario interno ed esterno, favorendosi la sostituzione di materiali non tradizionali, scadenti o estranei con materiali e tecnologie adeguati al valore storico architettonico dell'organismo edilizio, senza modifiche di sagoma, volume, composizione architettonica dei prospetti, ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica e antincendio.

Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica non devono comportare alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici.

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E2”

Interventi ammessi e relative prescrizioni:

- sostituzione di elementi strutturali o complementari originari degradati** utilizzando materiali analoghi, senza sostanziali alterazioni del funzionamento e della gerarchia statica dell’edificio, senza aumento del peso proprio
- il rifacimento, il ripristino e la sostituzione di **materiali tradizionali in pietra o laterizio** dovrà prevedere una percentuale almeno pari al 50 % di materiali di recupero o del tipo fatti a mano
- interventi di frazionamento, accorpamento e cambi di destinazione d’uso**, solo se compatibili con le intrinseche caratteristiche dell’edificio, che **non devono comportare modifiche sostanziali dell’impianto distributivo e organizzativo originale**, del sistema dei collegamenti verticali originali (androni, corpi scala principali), **incongrue trasformazioni tipologiche**, alterazioni di parti comuni

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E2"

- installazione di finestre a tetto con le limitazioni** contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano legittimamente abitati o abitabili
- inserimento di elementi accessori nelle singole unità immobiliari, (scale interne di collegamento e soppalchi)**, esclusivamente con l'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue, senza alterazione di elementi costitutivi di pregio (< 30% della superficie del locale max mq.16)
- interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche**, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili, senza alterazioni sostanziali o irreversibili degli elementi costitutivi degli edifici

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E2”

Sui soli prospetti secondari e nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell’organismo edilizio sono consentiti:

- realizzazione di sistemi di **abbattimento delle barriere architettoniche**
- riapertura di logge, finestre o porte tamponate**, senza modifica di forme, dimensioni e posizione, previa presentazione di adeguata documentazione
- installazione di **volumi tecnici**

Esempio edificio **E2** -2° grado di tutela



Esempio edificio E2 -2° grado di tutela



Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E2”

Interventi non ammessi:

- demolizione anche parziale dell’edificio esistente**, introduzione di **nuovi orizzontamenti**, **modifiche di posizione, quota degli elementi costitutivi strutturali** e degli elementi complementari interni, esterni e di finitura
- variazione delle coperture** nelle forme, dimensioni, inclinazione della falda, misura e caratteristiche degli aggetti di gronda o quote di imposta, fatte salve modeste modifiche necessarie per consolidamenti nel rispetto delle tecniche e materiali originari
- modifiche dei prospetti** di carattere unitario e compiuto, pertanto sono escluse nuove aperture e modifiche alla forma o alla dimensione di quelle esistenti
- frazionamenti o alterazioni di spazi** o locali di dimensione o con **caratteri storicamente significativi**, oppure che presentano **apparati pittorici o decorativi unitari**
- realizzazione di logge e porticati o tamponamenti di logge e porticati esistenti**
- realizzazione di abbaini, **balconi, terrazzi, terrazzi a tasca, pensiline, tettoie, lastrici solari**, intercapedini orizzontali, palchi morti, spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con il piano sottostante, **scale esterne** salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza - autorimesse interrato e cantine interrato

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E2”

Interventi non ammessi:

- recupero sottotetti** ai fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010
- sostituzione di elementi originari** con altri elementi che presentano tecnologie incompatibili con le tecniche del restauro
- ogni intervento comportante alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti**
- installazione di **elementi di oscuramento per gli infissi** di tipo tradizionale, laddove non congrui con le originarie caratteristiche tipologiche dell'edificio (esempio matrice formativo-tipologica rurale) o non sono parte di una consolidata configurazione architettonica
- rimozione di mandolati o grigliati di areazione in laterizio**, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti;

PREMESSA

L'indagine storico-cartografica e l'aggiornamento del quadro conoscitivo hanno rilevato che una parte dell'edificato antico è stato nel corso degli ultimi decenni modificato da interventi edilizi che hanno alterato i caratteri architettonici, strutturali e materici originari.

Il fenomeno è maggiormente osservabile in aree del territorio che hanno subito una forte pressione antropica; **immobili con una matrice tipologica rurale o nuclei abitativi storici sono stati trasformati in organismi edilizi completamente diversi e indistinguibili rispetto all'edilizia moderna.**

Per contrastare queste tendenze, **il PO ha predisposto strumenti adeguati per divulgare e promuovere la conoscenza degli edifici di valore storico testimoniale** al fine di assicurare il rispetto dei caratteri specifici e la tutela delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.

A compendio dell'indagine storico cartografica è stato pertanto realizzato un database relativo a circa 620 immobili **classificati con grado di tutela E1 (1° grado di tutela) o E2 (2° grado di tutela)**, che è parte integrante della documentazione del PO.

La documentazione di **analisi conoscitiva di ogni edificio è contenuta negli elaborati da 02.01 a 02.32 allegati al Piano Operativo che sono distinti per UTOE denominati "edifici di valore storico testimoniale - Schede conoscitive"**

La scheda conoscitiva ricomprende: iconografia storica desunta dall'indagine sulla cartografia antica, caratteristiche valoriali, descrizione degli elementi costitutivi complementari esterni e di finitura, foto all'attualità e brevi note storico descrittive desunte da fonti bibliografiche.

Le schede conoscitive rispondono ad una serie molteplice di istanze esterne, sono un sussidio per i proprietari che vogliono conoscere la storia del loro immobile e **restituiscono ai progettisti, nelle fasi preliminari di progetti di recupero edilizio, informazioni importanti al fine di evitare interventi incongrui che spesso portano ad irrimediabili perdite collettive dei valori identitari del territorio.**

Esempio scheda conoscitiva

INFORMAZIONI STORICHE EDIFICIO

Casa Vallupaia

IMMAGINI STORICHE

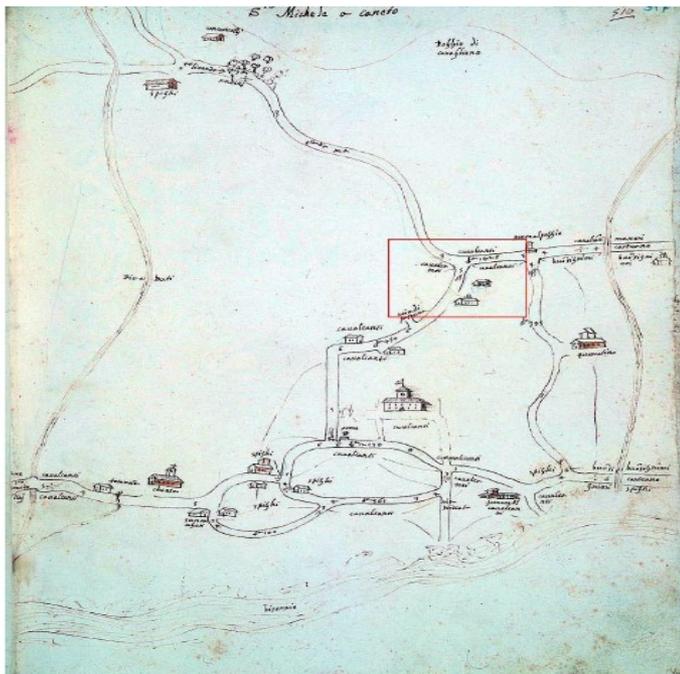


Popolo di S. Michele a Canneto (copia)

Plantario anno 1580-1595
- Popoli e Sobborgi della
Potesteria di Prato

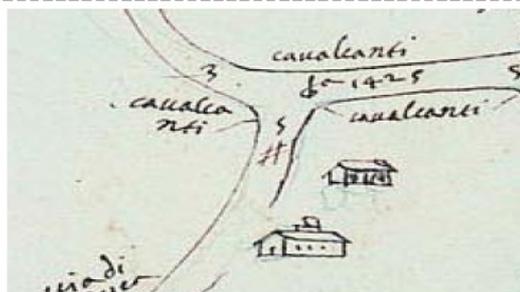
"Piante di popoli e strade
dei Capitani di parte
guelfa" - riferimento
archivistico: Archivio di
Stato di Firenze, Capitani
di Parte, Piante, 121/2,
"Popoli e sobborghi n. 53
della Potesteria di Prato",
cc. 462-519.

Esempio scheda conoscitiva



Popolo di S. Michele a Canneto

Plantario anno 1580-1595
- Popoli e Sobborgi della
Potesteria di Prato
"Piante di popoli e strade
dei Capitani di parte
guelfa" - riferimento
archivistico: Archivio di
Stato di Firenze, Capitani
di Parte, Piante, 121/2,
"Popoli e sobborghi n. 53
della Potesteria di Prato",
cc. 462-519.



Casa Cavalcanti

Dettaglio Popolo di S.
Michele a Canneto

Esempio scheda conoscitiva



Popolo di San Michele a Canneto

Campione delle strade
della Comunità di Prato
anno 1789 riferimento
archivistico: Biblioteca
Lazzeriniana



Rucellai

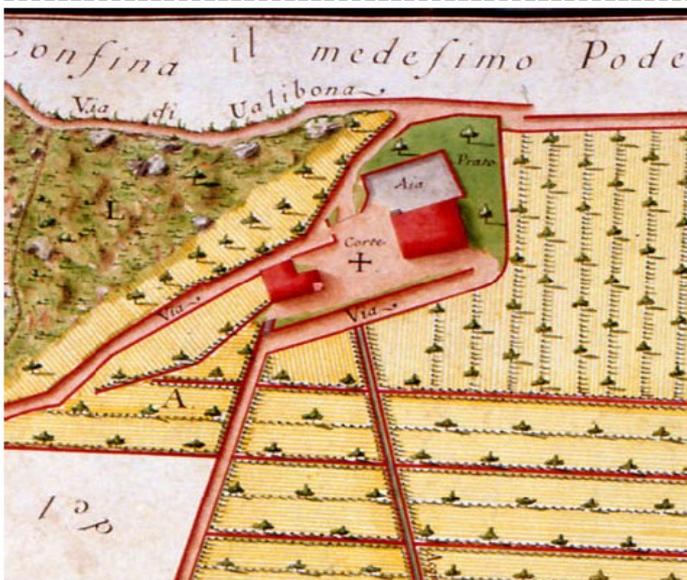
Dettaglio Popolo di S.
Michele a Canneto

Esempio scheda conoscitiva



Podere di Valupaia e Villa di Canneto

Pianta
Sec. XVIII
Fonte: database "I segni del territorio"



Casa del Podere di Valupaia

Dettaglio Podere di Valupaia e Villa di Canneto
Sec. XVIII
Fonte: database "I segni del territorio"

Esempio scheda conoscitiva



Art. 144 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E3” (3° grado di tutela)

Con le indicazioni e limitazioni di cui ai successivi commi, sono consentiti i seguenti interventi:

MO manutenzione ordinaria

MS manutenzione straordinaria

RRC restauro e risanamento conservativo

RIC ristrutturazione conservativa

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E3”

Disposizioni comuni per gli interventi:

Consentiti tutti gli interventi che tendono a conservare e recuperare i caratteri storici o tipologici e gli elementi complementari esterni e di finitura originari.

Non sono ammesse operazioni edilizie di trasformazione tipologica, alterazioni della composizione architettonica dei prospetti principali e sul fronte strada, modifiche di sagoma e volume ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio e ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alle norme antisismica, non devono comportare alterazioni sostanziali degli elementi complementari esterni e di finitura come decorazioni, cornici etc.

Esempio edificio E3 - 3° grado di tutela



Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3"

Interventi ammessi:

- riorganizzazione funzionale e strutturale, compatibile e congrua** con le caratteristiche tipologiche e materiche caratterizzanti l'edificio, **salvaguardando in ogni caso pareti perimetrali e composizione dei prospetti**
- sostituzione di strutture orizzontali che risultano incongrue** con le caratteristiche tipologiche del fabbricato, da realizzarsi anche con modifiche alle quote di calpestio, **purché non si configurino come sistematici svuotamenti dell'edificio e non comportino la modifica dei prospetti**
- interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante**, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n.5/2010 senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda, della morfologia strutturale delle coperture e delle superfici interessate dall'intervento
- per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale il rifacimento, il ripristino e la sostituzione di **materiali tradizionali in pietra o laterizio** dovrà prevedere una percentuale almeno pari al 50 % di materiali di recupero o del tipo fatti a mano

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3"

Interventi ammessi:

-**installazione di finestre a tetto con le limitazioni** contenute nel Regolamento Edilizio e a condizione che i locali sottotetto siano legittimamente abitati o abitabili

-**inserimento di elementi accessori nelle singole unità immobiliari, (scale interne di collegamento e soppalchi)**, esclusivamente con l'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue, senza alterazione di elementi costitutivi di pregio (< 30% della superficie del locale max mq. 16)

-**interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche**, condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili in modo tale da non alterare sostanzialmente ed in modo irreversibile gli elementi costitutivi degli edifici

-**riapertura di logge, finestre o porte tamponate, senza modifica di forme, dimensioni e posizione**, previa presentazione di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza degli elementi da modificare

Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3"

Con esclusione dei prospetti principali e prospicienti la viabilità pubblica e nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio, sono inoltre ammessi:

-realizzazione di **terrazze a tasca** per una superficie non superiore a 6 mq, a condizione di un corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura (l'intervento **non è ammesso per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale**)

-realizzazione di **balconi e terrazze** (l'intervento non è ammesso per gli edifici di matrice formativo-tipologica rurale)

-realizzazione di **pensiline e tettoie non computabili ai fini della SUL**

-autorimesse interrato e cantine interrato

-esclusivamente **per gli edifici a schiera**, sono ammesse **limitate modifiche al sistema delle aperture sui fronti secondari laterali capo schiera**, finalizzate al miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie dell'immobile, nel rispetto dei caratteri architettonici esistenti

-soluzioni tecniche (es. camini di luce), possono essere realizzati purché non comportino modifiche alla conformazione tipologica della copertura, né alterazioni di particolari elementi di pregio architettonico o tipologico.

Esempio edifici E3 - 3° grado di tutela



Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E3”

Interventi non ammessi:

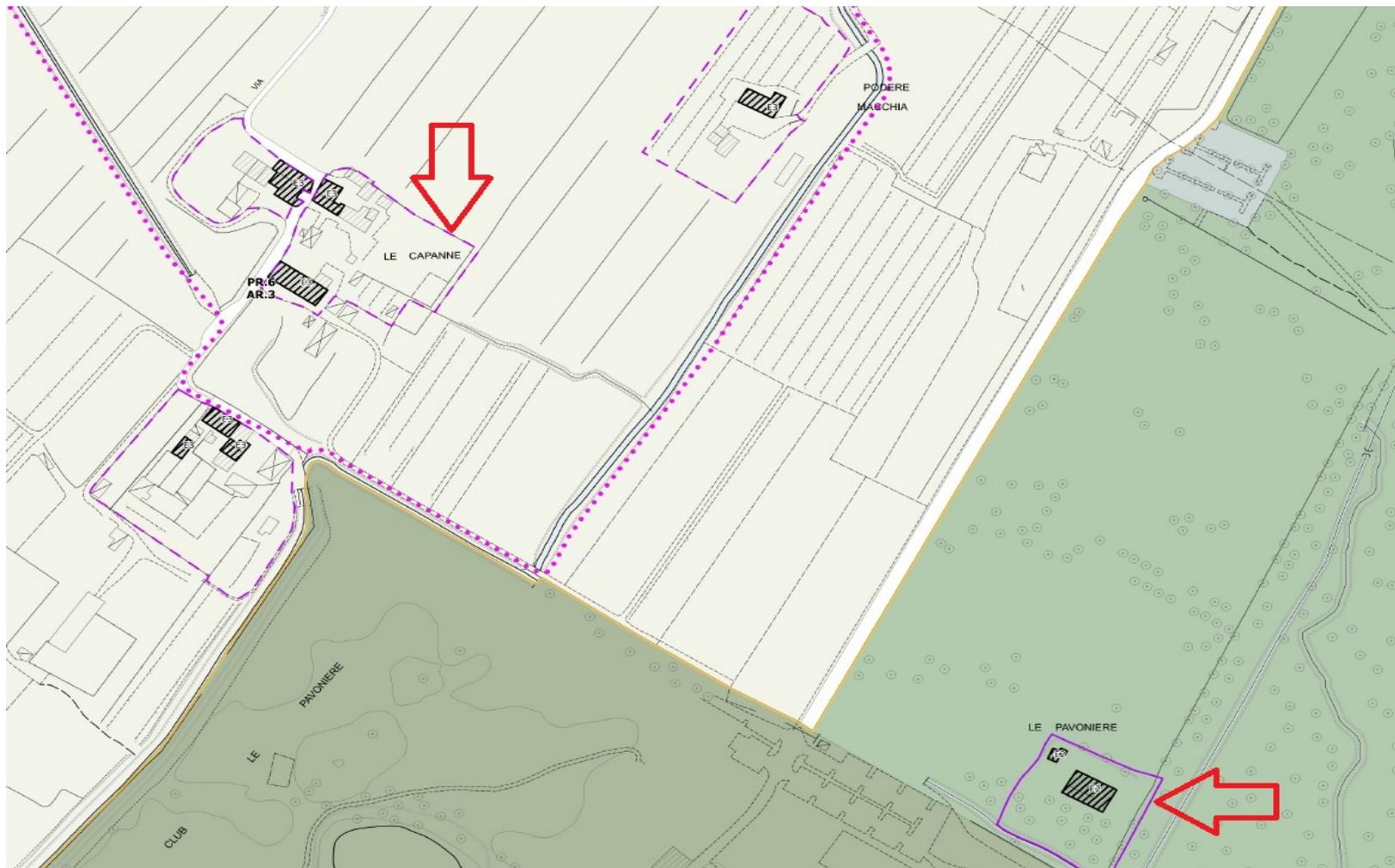
- variazione delle coperture** nelle forme, dimensioni, inclinazione della falda, misura e caratteristiche degli aggetti di gronda
- sostituzione delle tipologie delle strutture orizzontali** se tipiche dell'impianto originario (solai a voltine, cannicciato, strutture voltate, solai in legno e laterizio) e di copertura (tetti con orditura principale e secondaria in legno)
- rimozione o alterazione degli elementi complementari esterni e di finitura
- realizzazione di logge e porticati o tamponamento** di logge e porticati esistenti
- realizzazione di lastrici solari
- ogni intervento comportante **alterazione del rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti** frazionamenti degli spazi aperti con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura
 - installazione di **elementi di oscuramento** per gli infissi di tipo tradizionale, **laddove non sono congrui con le caratteristiche tipologiche dell'edificio** (esempio matrice formativo-tipologica rurale) o non sono parte di una consolidata configurazione architettonica
- rimozione di mandolati o grigliati in laterizio**, fatto salvo il tamponamento dall'interno e la conservazione dell'assetto originario dei prospetti
- realizzazione di **scale esterne** salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza;

Art. 145 Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale C1- C2

Le **aree di tutela** degli immobili e dei complessi edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e documentale, sono state **classificate** nelle seguenti categorie:

- **“alto valore C1 ”**: aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E1 ed E2, che presentano rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche, o che hanno conservato inalterato il rapporto formale tra fabbricato e spazi aperti di pertinenza, nonché i caratteri tipologici originari. Fanno parte di questa categoria i giardini storici riconosciuti come beni culturali ai sensi della L. 42/2004.
- **“medio valore C2 ”**: aree che costituiscono diretta pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale E2 ed E3, nei quali seppure siano stati oggetto nel tempo di modifiche e alterazioni, sono ancora riscontrabili i caratteri storici e tipologici originari.

aree di tutela C1 – C2



Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale C1 C2

Disposizioni comuni per gli interventi

Ammesse tutte le opere volte alla conservazione della conformazione insediativa originaria, degli assetti vegetazionali, dei percorsi e delle sistemazioni al suolo, nonché degli elementi decorativi se presenti.

Gli interventi sugli spazi aperti che eccedono la manutenzione straordinaria, necessitano di un progetto di dettaglio dell'area di tutela e dei suoi elementi costitutivi

Devono essere conservate:

le **alberature di impianto originario** con particolare attenzione alle specie e alle sistemazioni vegetali tradizionali (noce, quercia, cipresso, siepi di bosso etc) -
le **pavimentazioni originali** di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore, nei giardini storici della categoria C1, dovranno essere mantenuti **disegno, proporzioni e arredo originario**

Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale C1 C2

Interventi ammessi:

restauro o ripristino delle parti rovinate dei muri di cinta originari o storici; nel caso si debbano realizzare nuove recinzioni in porzioni mancanti le stesse dovranno armonizzarsi all'originale e ai differenti contesti del territorio

piscine ad uso pertinenziale privato secondo quanto previsto agli art. 50 e 56 senza operare demolizioni di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali come muri a secco, terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento in pietra, o modifica di giardini formali e di formazioni arboree decorative

ad esclusione dei fronti strada e dei prospetti principali degli edifici classificati E1 E2 ed E3 , sono **consentite esclusivamente le opere, i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia** di seguito elencate: piccoli ricoveri per attrezzi per la manutenzione del giardino, piccole serre da giardino, manufatti per ricovero di animali domestici

Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale **C1 C2**

Interventi non ammessi:

- parcheggi pertinenziali interrati** (L.122/89 art.9)
- realizzazione di **nuove strutture** ivi comprese gli interventi pertinenziali **IP1 (d) IP2 (dr)**
- addizioni volumetriche - manufatti ad uso agricolo** di nessun tipo
- eliminazione dei manufatti tradizionali (es: pozzi, forni)**
- modifica o sostituzione completa degli elementi costitutivi delle pertinenze** art. 141 co.3
- frazionamenti fisici con recinzioni o altro di spazi unitari** quali giardini, aie o corti a comune
- abbattimento di alberature e siepi**, nel caso di elementi vegetali compromessi, potranno essere effettuate sostituzioni con esemplari della stessa specie o di specie autoctone proprie del contesto storicizzato
- inserimento di attività di deposito di materiali di qualsiasi tipo, rifiuti, residui di lavorazione** -

Art. 146 - Ricostruzione di porzioni di edificio crollati o diruti

A condizione che si dimostri l'originaria consistenza e configurazione, è ammessa la **ricostruzione di edifici o porzioni di edificio crollati** per vetustà o altre cause accidentali classificati E1, E2 o E3.

La ricostruzione, deve essere intesa come **fedele riproposizione dei volumi preesistenti, finalizzata alla riproduzione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio originario**, garantendo coerenza e congruità anche dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

esempio ricostruzione di ruderi



1



2

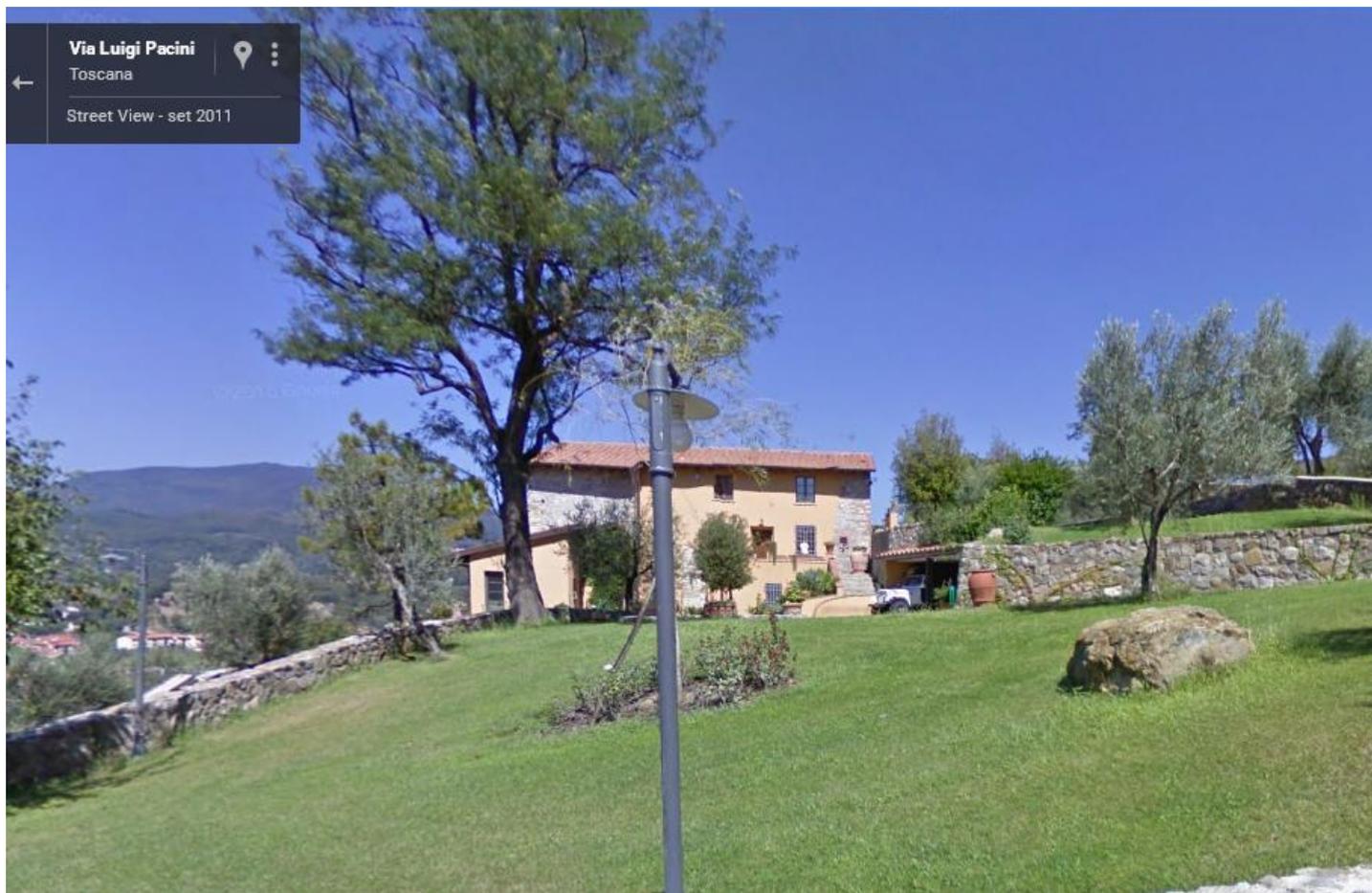


3



4

Esempio rudere ricostruito



Art. 147 - Particolari modalità di intervento

Nelle **aree di tutela C1 e C2** è consentita la **riconfigurazione urbanistico-edilizia di volumi secondari privi di valore storico, tipologico o testimoniale** attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele, ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti, sostituzione edilizia (senza aumento di volume e SUL)

Gli interventi dovranno essere **attuati attraverso un Piano di Recupero** che interessi l'intero perimetro di riferimento individuato nella disciplina di piano.

Le finalità del progetto devono tendere ad un **miglioramento dell'area di intervento per la valorizzazione dell'edificio principale e delle sua pertinenza**, garantendo il mantenimento degli elementi costitutivi esterni e delle pertinenze storicizzati.

Art. 148 - Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

PREMESSA

Una **criticità emersa nel corso dell'aggiornamento del quadro conoscitivo** è relativa ad una parte dell'**edificato storico che versa in stato di abbandono e degrado**, le cause sono molteplici e correlate al declino delle attività legate alla terra. Il degrado materico si osserva con il crollo parziale o totale delle coperture, questo prelude ad una rapida trasformazione dei fabbricati in ruderi che nel giro di poco tempo sono destinati a scomparire.

Per contrastare questo fenomeno e restituire a questi edifici il ruolo di manutentori del paesaggio e testimonianza dell'identità storica di un luogo, **il PO anche in applicazione della L.R.n.3/2017** che persegue gli stessi obiettivi **ha regolamentato con l'art.148 politiche incentivanti il recupero**, individuando regole che pur nella salvaguardia degli aspetti storico-architettonici, favoriscono opportunità di riutilizzo per uno sviluppo sostenibile.

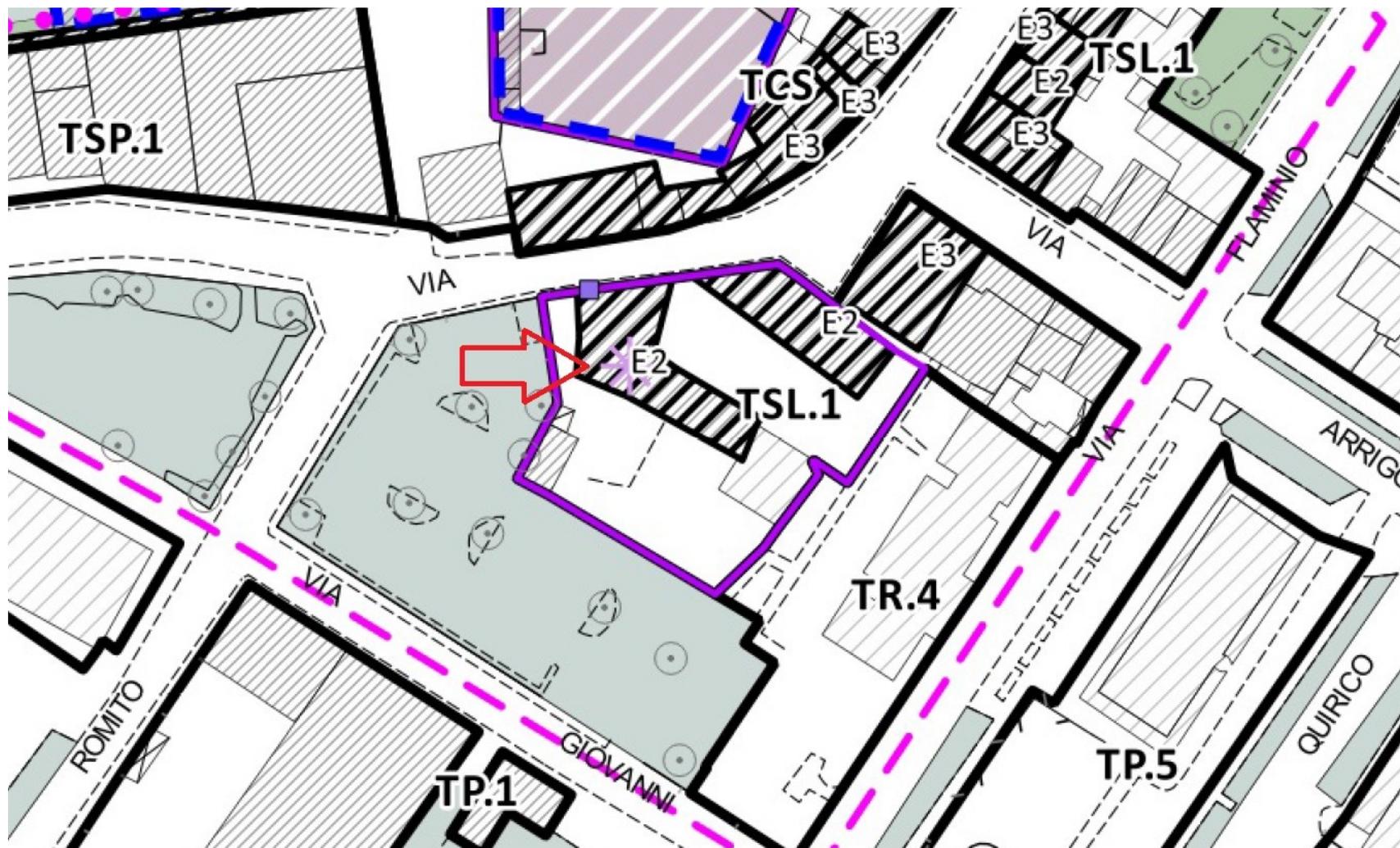
Art. 148 - Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

L'articolato normativo prevede come **incentivo un graduale e progressivo bonus volumetrico**, in base alle opere di prevenzione sismica e risparmio energetico realizzate in rispondenza del dettato suddetto.

E' stata operata una **analisi ricognitiva sul patrimonio edilizio storico in stato di degrado**.

Una successiva valutazione combinata tra qualità architettonica, valenze storico-testimoniali, rapporto dell'edificio con il tessuto di riferimento e vincoli sovraordinati, ha consentito l'**individuazione di una serie di immobili anche all'interno del territorio urbanizzato che beneficino del bonus volumetrico e sono individuati con apposita sigla *** sulle tavole del PO.

Tav. Disciplina dei suoli e degli insediamenti



Art. 148 - Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

L'intervento è subordinato alla approvazione di un Piano di Recupero e deve essere finalizzato alla conservazione fisica dell'edificio principale e delle sue caratteristiche tipologico-architettoniche.

Le esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali e di riqualificazione dell'organismo edilizio devono altresì rispettare le condizioni e prescrizioni previste nel grado di tutela (E1,E2,E3) attribuito dal P.O.

La ricostruzione deve essere intesa come fedele riproposizione della sagoma, dei volumi, della SUL preesistente e delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio originario.

Art. 148 - Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

Gli interventi di addizione volumetrica sono riferiti alla volumetria dell'edificio principale (escluso annessi, volumi secondari etc) e ammessi una sola volta nei termini sotto indicati:

- a) **10 per cento della SUA legittima**, fino ad un massimo complessivo di **40 metri quadrati**, nel caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici o di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica;
- b) **15 per cento della SUA legittima**, fino ad un massimo complessivo di **50 metri quadrati**, nel caso di realizzazione di un intervento di miglioramento sismico, secondo la vigente disciplina sismica, che garantisca il raggiungimento di un livello minimo di sicurezza non inferiore a 0,65 dell'indice di rischio, come illustrato nella L.R 3/2017. Qualora l'edificio nella sua configurazione iniziale abbia il coefficiente inferiore a 0,65, l'intervento di miglioramento deve garantire l'incremento del coefficiente in misura non inferiore al 10 per cento;
- c) **20 per cento della SUA legittima**, fino ad un massimo complessivo di **70 metri quadrati**, nel caso di adeguamento sismico dell'intero edificio secondo la vigente disciplina sismica;
- d) **25 per cento della SUA legittima**, fino ad un massimo complessivo di **90 metri quadrati**, in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui ai punti a) e b) o a) e c);

Art. 148 - Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

L'addizione volumetrica deve essere **realizzata nella parte tergale dell'immobile o comunque nella zona meno visibile dal fronte strada principale e svilupparsi su di un unico livello fuori terra**, garantendo la conformità alle normative urbanistico-edilizie e igienico sanitarie, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate.

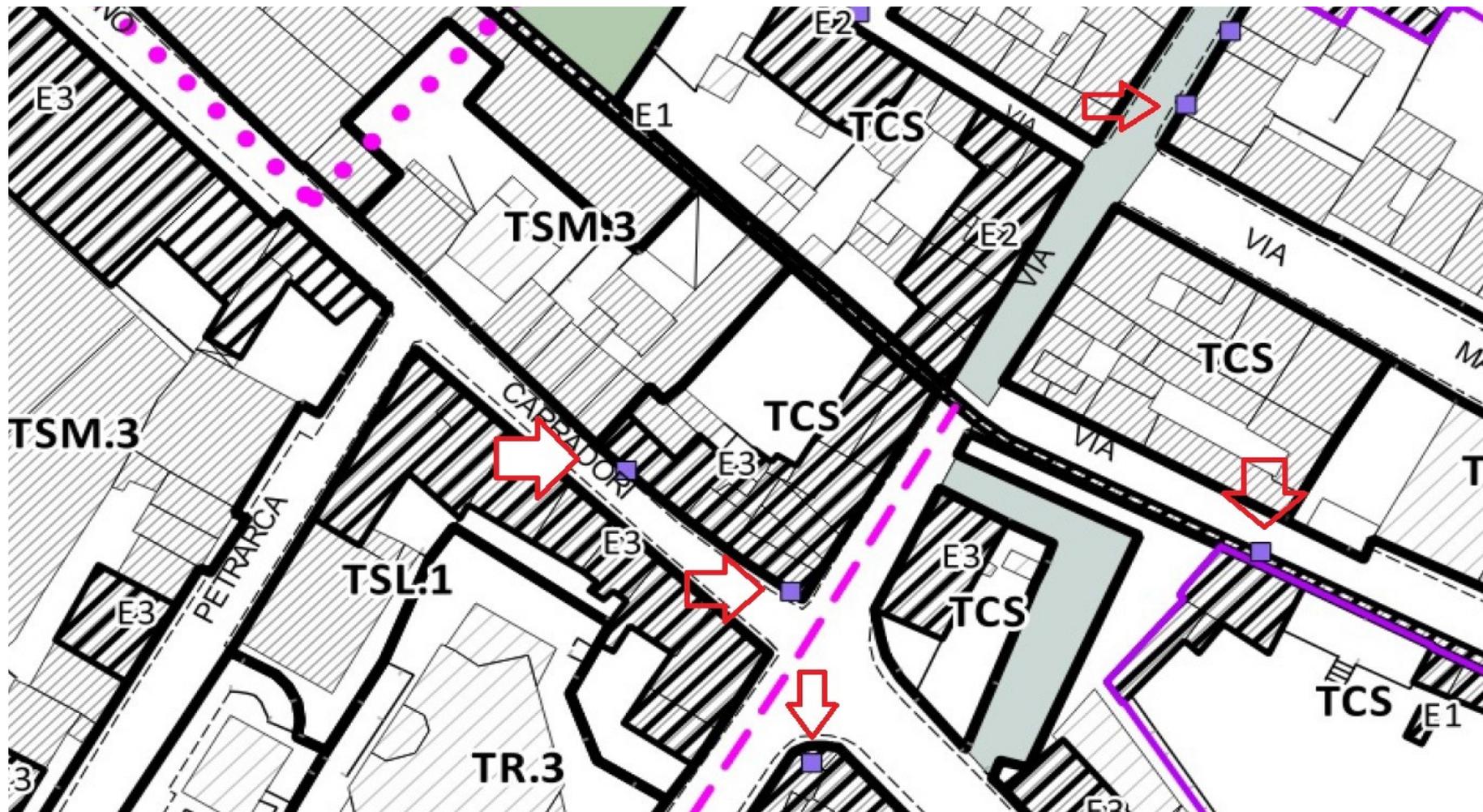
Il progetto deve trovare coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, gli spazi di pertinenza, il contesto esistente e mantenere la leggibilità delle stratificazioni edilizie.

Art. 149 - Elementi puntuali testimoniali e identitari

Il PO ha censito, schedato e individuato con apposito segno grafico circa 600 elementi minori del territorio che presentano un valore storico-testimoniale-identitario da conservare, quali ad esempio i tabernacoli, le croci lignee, le ciminiere, le torri piezometriche, già descritti all'art.141

Gli interventi consentiti su questi manufatti devono essere finalizzati al mantenimento, recupero consolidamento pertanto sono **ammesse solo opere di tipo conservativo e l'utilizzo di tecnologie e materiali che rispettano gli elementi tipologici, materici e costitutivi, senza comprometterne i caratteri originari.**

Tav. Disciplina dei suoli e degli insediamenti



Esempio elementi costitutivi di valore storico-testimoniale



Tabernacolo in via delle Miccine



Tabernacolo in via dell'Agio

Art. 150 - Alberi di valore paesaggistico ambientale

Gli alberi di valore paesaggistico ambientale rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente.

E' ammesso l'abbattimento e le modifiche dei relativi apparati solo ed esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.

In caso di abbattimento dovranno essere reimpiantate specie vegetali analoghe a quelle abbattute.

Le architetture vegetali presenti nelle proprietà private e riconosciute quali beni culturali e ambientali sono assoggettate alle disposizioni di legge in ordine alla loro conservazione e manutenzione.