



# COMUNE DI CERTALDO

## PROVINCIA DI FIRENZE

**ELENCO** DEGLI IMMOBILI COMPLESSI EDILIZI E ZONE EDIFICATE  
DI CUI ALL'ARTICOLO 7 DELLA L.R. 59/80

**TAV.**

**8**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



elenco redatto dal dott. arch. Massimo Pierattelli via Massaia 77/b tel. 470963



COMUNE DI CERTALDO

"Elenco: degli immobili, complessi edilizi e zone edificate  
nelle zone omogenee "A" del Comune di Certaldo, ai sensi  
dell'art.7 della L.R. 21-5-80 n°59 "



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Ambito di applicazione

Art. 1

Le presenti norme tecniche d'attuazione sono riferite alla zona omogenea "A" dell'intero territorio comunale di Certaldo, così come perimetrata nella cartografia allegata. (Tav. n° 1, scala 1:10.000 dell'elenco)

### Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 2

Tali norme di attuazione disciplinano gli interventi ammessi per gli immobili e complessi edilizi compresi negli elenchi; in particolare per gli edifici ed i complessi ricadenti nelle distinzioni di cui ai punti 1 e 2 del 2° comma dell'art. 7 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché gli interventi di restauro di cui alla lettera A, B, C dell'allegato alla L.R. 59/80.

Analogamente a quanto sopra sugli immobili e i complessi edilizi ricadenti nella distinzione di cui al punto 3 dell'anzidetto 2° comma dell'art. 7 sono consentiti, oltre gli interventi di cui sopra, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D<sub>1</sub> dell'allegato alla L.R. 59/80.

### Definizione delle classi degli edifici

Art. 3

La classificazione si riferisce ad ogni immobile nel suo complesso, in rapporto alle sue caratteristiche architettoniche ed alla identificazione catastale planimetrica particellare, comprendente anche gli annessi edificati e non.



La classificazione è definita "sulla base di parametri riferiti ai caratteri architettonici e urbanistici, al grado di testimonianza storica, al valore culturale espressivo e ambientale ed alla tipologia" (art.5 L.R. 21/5/80 n.59).

Vengono individuate le seguenti classi di unità edilizia immobiliare, definite e normate agli articoli citati:

- Classe A                      Art.4
- Classe B                      Art.7
- Classe C                      Art.10

Per la definizione delle classi di ogni unità edilizia immobiliare si fa riferimento alla tavola di progetto (scala 1:10.000) e alle tabelle di analisi e progetto relative alla classificazione.

#### Edifici della classe A

Art.4

Definisce gli edifici di maggiore rilevanza in rapporto ai parametri relativi ai caratteri architettonici, ai valori di testimonianza storica e culturale espressiva alle caratteristiche tipologiche e ambientali. Fanno parte della classe A gli edifici dichiarati di interesse storico e artistico ai sensi della L.n. 1089/1939: in particolare A<sub>1</sub> quelli ove esista il vincolo specifico della soprintendenza per i BB.AA.AA.; A<sub>2</sub> quelli di proprietà dello Stato, delle Regioni, dei Comuni e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purchè costruiti da più di 50 anni.

#### Interventi ammessi per gli edifici della classe A

Art.5

Per gli edifici della classe A viene definito il vincolo di intervento attraverso la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo.



Interventi ammessi: gli interventi ammessi, saranno tesi alla tutela ed eventualmente al ripristino dei valori originali individuali, in termini di impianto architettonico, tipologico e strutturale, con la evidenziazione degli elementi di rilievo storico e artistico; in particolare si prevede:

a) il restauro degli elementi architettonici e decorativi o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- restauro o ripristino dei fronti esterni e interni;
- restauro o ripristino degli ambienti interni;
- restauro o ripristino delle coperture originali;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi di pertinenza;

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifiche di posizione o quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti;
- solai e volte;
- tetto;
- scala.

c) l'eventuale liberazione da superfetazioni che non garantiscono la lettura dell'impianto edilizio e che comunque siano prive di valore storico architettonico e non abbiano nel tempo raggiunto un significativo livello di organizzazione con l'insieme;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari ritenuti indispensabili e comunque nel rispetto di



quanto prescritto precedentemente.

Gli interventi di cui sopra saranno comunque attuabili anche in forma diretta soltanto tramite richiesta di rilascio di concessione per gli interventi di restauro e risanamento conservativo ancorchè siano interventi relativi a parti limitate degli edifici.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Art.6

Si prevede il mantenimento delle funzioni attuali o il recupero delle funzioni originali degli organismi; quando ciò non risulti possibile, verranno di volta in volta analizzate e autorizzate destinazioni d'uso compatibili con gli obiettivi di tutela di cui sopra. In particolare si prevede il mantenimento delle funzioni residenziali dove esse risultino praticate o praticabili; sono altresì da ritenere ammessi usi complementari alla residenza ed al turismo.

Tali usi non residenziali andranno comunque possibilmente localizzati nelle parti degli edifici che per caratteristiche funzionali, fisiche e tipologiche, non possono essere destinabili alla residenza.

Oltre a quelli eventualmente esistenti, si escludono nuovi insediamenti di attività commerciale all'ingrosso.

#### Edifici della classe B

Art.7

Comprende le unità edilizie immobiliari che, pure se in forma minore rispetto a quelle della classe A, presentano dati di interesse rispetto ai parametri relativi ai caratteri architettonici, tipologici e ambientali.



Per tali edifici nella sostanza si prefigurano livelli di tutela simili a quelli definiti per la classe precedente: le unità edilizie immobiliari della classe B sono soggette a vincolo di intervento attraverso la manutenzione straordinaria, ordinaria ed il restauro e risanamento conservativo.

Interventi ammessi per la classe B

Art.8

Sono ammessi interventi che tendano al recupero e alla valorizzazione dei dati originali e di interesse degli edifici in termini di impianto architettonico, tipologico, strutturale, decorativo e ambientale.

Si consentiranno interventi ritenuti necessari alla conservazione dell'organismo edilizio attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio le cui condizioni siano tali da pregiudicarne l'assetto statico, nelle forme e con le modalità definite per la classe precedente.

Destinazioni d'uso ammesse

Art.9

Viene prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Nuovi inserimenti di attività commerciali e professionali, fatte salve le prescrizioni del piano della rete commerciale, verranno analizzati e autorizzati caso per caso e preferibilmente per parti di edifici ed unità funzionali che non abbiano requisiti di abitabilità. Con le medesime limitazioni si autorizzano anche attività di servizio, pubbliche e private, esercizi pubblici e attività produttive di tipo artigianale e legate alla agricoltura, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinan-



ti, rumorose e comunque considerate incompatibili con le caratteristiche dell'immobile e gli obiettivi di tutela dello stesso e dell'ambiente in cui si colloca.

#### Edifici della classe C

Art. 10

La classe C comprende gli edifici che, pur bene inseriti all'interno dei tessuti storici o dell'intorno naturale e quindi rilevanti dal punto di vista culturale e ambientale, non presentano particolari valori intrinseci.

Si tratta spesso di edifici che hanno subito modificazioni per effetto di interventi successivi più o meno corretti, oppure di edifici di impianto non antico e sostanzialmente con limitati valori di testimonianza architettonica e tipologica.

Tali unità edilizie presentano problemi di tutela diversi e ridotti rispetto agli edifici definiti alle classi A e B, gli edifici della classe C non sono soggetti a vincolo di intervento di restauro e risanamento conservativo.

#### Interventi ammessi

Art. 11

Per gli edifici di questa classe si definiscono misure di salvaguardia indirizzate soprattutto ai valori ambientali che tali unità esprimono in rapporto al loro intorno. Si consentono di conseguenza tutti gli interventi in grado di adeguare gli edifici alle esigenze funzionali previste, in termini di standards igienico-sanitari e di distribuzione interna. Sono ammessi tutti gli interventi riferibili alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia, limitatamente a quanto previsto alla lettera D<sub>1</sub> dell'allegato alla L.R. 21/5/80 N. 59.



Si consentiranno inoltre interventi alle aperture per consentire piccoli incrementi delle superfici finestrate fino al raggiungimento degli standards definiti per i parametri relativi alla illuminazione ed areazione dei vani. Tali interventi saranno autorizzati soltanto in casi di documentata necessità e comunque limitatamente ai fronti interni e secondari degli edifici, prospicienti spazi coperti privati, le finestrate realizzate dovranno comunque essere, per dimensione e conformazione, del tipo prevalente nell'ambito dell'edificio stesso.

Negli immobili dove per conformazione o collocazione non si possono operare distinzioni fra fronti principali e secondari (ad esempio immobili isolati) e nei quali risulta comunque rilevante la omogeneità in rapporto a situazioni di ampia percepibilità dall'interno (posizioni orografiche dominanti) gli interventi ammessi, limitati a fronti interni e secondari saranno autorizzati solo nel rispetto dei suddetti caratteri di omogeneità e significatività ambientale. Come detto, negli edifici della classe C si potrà intervenire comunque con l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia nelle forme specificate in precedenza, mentre è sempre auspicabile procedere con le modalità qualitative proprie della categoria del restauro e del risanamento conservativo.

#### Destinazioni d'uso

Art. 12

Per le destinazioni d'uso vale quanto definito per la classe B.

#### Interventi relativi alla manutenzione ordinaria

Art. 13

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere improrogabili di riparazione, par-



ziale sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si tratta in sostanza di lavori che tendono soltanto a conservare l'edificio, impedendo o riducendo il suo naturale processo di degradazione: sono quindi tutti quei lavori di modesta entità che usualmente si ripetono con una certa frequenza o continuità.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

In particolare costituiscono interventi di m.o. le seguenti opere:

All'interno sono consentiti:

- riprese di intonaci e rifacimento completo delle coloriture interne;
- rifacimento dei rivestimenti e degli infissi interni;
- rifacimento parziale (il dato dimensionale è riferito ad un singolo vano) di pavimentazioni ed impianti;
- integrazione o rifacimento parziale dell'impianto di riscaldamento;
- integrazione o parziale sostituzione degli impianti e dei sanitari dei servizi esistenti.

All'esterno possono essere consentiti solamente:

- sostituzione di parti del manto di copertura con materiali analoghi a quelli tradizionali ed eventualmente già esistenti;
- sostituzione di pezzi di pavimentazione e di impermeabilizzazione di terrazzi con le stesse cautele del comma precedente;
- piccoli lavori interessanti le superfici esterne degli edifici e che sono conseguenti alle opere necessarie per rinnovare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



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 in modo sostanziale i servizi igienici e tecnologici esistenti, semprechè non vengano prodotte alterazioni ai volumi ed alle superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso delle medesime.

Attraverso l'intervento di manutenzione straordinaria, è consentito anche un parziale risanamento funzionale, delle singole unità immobiliari, che sia strettamente connesso al risanamento igienico-sanitario e tecnologico già citato.

Al di fuori delle opere inerenti la realizzazione dei servizi igienici non sono consentite le demolizioni totali e la costruzione ex novo di tramezzature di vani esistenti, sia nelle pareti che nei muri portanti, purchè non insistano su facciata prospicienti la viabilità pubblica.

Tali opere o modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali ed a quelle verticali portanti: l'apertura e lo spostamento di porte dei muri portanti esistenti è sostanzialmente consentita mentre è vietata la demolizione totale, o quasi totale dei medesimi muri posti a divisione dei vani contigui originariamente e tipologicamente separati nel loro impianto.

In altri termini i lavori di manutenzione straordinaria non possono comportare alterazioni al carattere architettonico dell'edificio sia dal punto di vista della confort-



mazione esterna, sia nei confronti della tipologia e quindi nella sostanziale conformazione distributiva e funzionale originaria e sia nei confronti dei rapporti significativi che legano il singolo edificio o manufatto con l'ambiente con cui si trova in rapporto.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) rifacimento della gronda del tetto;
- 2) rifacimento degli intonaci e delle coloriture esterne;
- 3) rifacimento degli infissi esterni;
- 4) rifacimento o ridefinizione degli spazi e delle sistemazioni esterne;
- 5) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti.

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

- 6) rifacimento ed installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento sostanziale o nuova installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 10) rifacimenti di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modificano sostanzialmente lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture primarie di fondazione e di elevazione;
- 14) costruzione di vespai e scannafossi;
- 15) inserimento di impianto elettrico, telefonico e televisivo.



La finalità degli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare e ripristinare i valori originari dell'ambiente e degli edifici e ad assicurare la funzionalità mediante un complesso sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo sul quale intervengono, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; essi vanno realizzati con metodologie e cautele appropriate, impiegando le tecniche scientificamente più adatte e con ogni garanzia statica.

A titolo esemplificativo si considerano:

-Elementi tipologici quelle caratteristiche dell'organismo edilizio rappresentate dalla disposizione e configurazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, il numero dei piani e la loro gerarchia, la disposizione delle strutture portanti ed il ruolo degli spazi che queste determinano, la conseguente partitura delle facciate e degli ambienti, le caratteristiche dimensionali e compositive delle aperture, il rapporto dei manufatti con gli spazi scoperti di loro pertinenza, con gli spazi pubblici esterni e con gli edifici contigui, le caratteristiche degli spazi esterni e le loro relazioni.

-Elementi formali: sono quelle caratteristiche dell'organismo edilizio che concernono i rapporti dimensionali degli elementi costruttivi, i materiali e gli elementi di finitura e relativa disposizione, il disegno delle partizioni architettoniche, le decorazioni interne ed esterne, i colori degli intonaci, dei rivestimenti e delle tinteggiature, le opere applicate all'edificio quali inferriate, infissi, lampioni, statue, bassorilievi, ecc.



-Elementi strutturali: sono quelle caratteristiche dell'edificio rappresentate dai muri portanti sia interni che esterni (nella loro dimensione, forma e consistenza), i solai, i sistemi di contenimento delle spinte orizzontali, il tipo di fondazione, i sistemi di coperture, le relazioni statiche con gli edifici attigui.

Le modalità di interventi di restauro conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Liberati da elementi estranei all'organismo originario mediante la demolizione di quei manufatti che risultino incongrui, in base all'analisi storico-critica e che, col proprio prodursi, hanno compromesso o peggiorato le originarie condizioni igieniche funzionali, statiche e formali dell'organismo edilizio. In altri termini si può ritenere che anche certi interventi, posteriori all'impianto originario, non debbano costituire necessariamente elementi di dequalificazione.

Da ciò deriva la necessità di valutare con estrema cautela gli interventi di demolizione definitiva delle cosiddette superfetazioni: esse devono infatti essere considerate negativamente solo quando risultano tali da compromettere o peggiorare le originarie condizioni dei manufatti.

L'intervento di restauro conservativo e di risanamento edilizio può essere applicato sia all'intero edificio in tutte le sue componenti e sia ad un insieme autonomo di parti tra loro organicamente collegate. E cioè:

-Restauro di prospetti o di parte di essi;



- restauro degli interni o di parti di essi;
- restauro delle coperture o di parte delle medesime;
- restauro degli spazi di pertinenza del manufatto oggetto dell'opera di restauro e delle varie opere di corredo e/o tecnologiche connesse.

Attraverso l'intervento di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere stabilite specifiche indicazioni per quelle categorie di lavoro che riguardano la tutela e la nuova valorizzazione di elementi pittorici e decorativi anche di carattere minore, gli impianti arborei, gli arredi fissi, ecc...

Con l'intervento di restauro e risanamento conservativo gli elementi strutturali dell'organismo possono essere:

- consolidati con aggiunta di componenti di rinforzo o legamento;
- ripristinati qualora fossero stati distrutti o profondamente alterati;
- rinnovati qualora le precarie condizioni esistenti non ne consentissero il consolidamento, in questo caso si potrà procedere con la sostituzione di singole parti con componenti di natura diversa dall'originale ma il complesso edilizio, nella sua struttura generale, deve essere conservato. La sostituzione totale degli elementi come sopra definiti configura l'intervento di ristrutturazione edilizia.
- integrati con l'inserimento di alcuni elementi accessori e di impianti richiesti dalla destinazione d'uso. In questo caso si deve intendere che, oltre alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici mancanti è possibile anche la realizzazione di elementi aggiuntivi rispetto alla tipologia vera e propria; tutto



questo nella logica di assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio alle esigenze della destinazione preseletta e comunque nel completo rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

#### Ristrutturazione edilizia

Art. 16

Sotto questa dizione il quadro legislativo di riferimento prevede un'ampia e diversificata gamma di interventi; la presente normativa, definisce, specificandoli i diversi interventi:

D<sub>1</sub>=opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le superfici con modifiche agli elementi non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Tali interventi comportano, oltre alla esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari al fine di ottenere unità abitative dotate di servizi, anche mediante la demolizione e/o lo spostamento di tramezzi non portanti, e/o l'apertura di porte nelle murature portanti interne, purchè ciò possa avvenire con piene garanzie per l'edificio interessato.

A tali fini è consentita, quando opportuno, la installazione di impianti igienici e di cucine (anche in blocchi unificati) dotati di impianto di condizionamento, aereazione e ventilazione forzata.

Si autorizzano tali interventi per gli immobili ed i complessi edilizi indicati nella categoria C dell'elenco.



Tali interventi sono ammissibili per tutti gli edifici esclusi dall'elenco di cui all'art.7 della L.R. 21.5.80 n°59. In particolare vengono di seguito indicate le modalità di intervento riferite ai tipi di ristrutturazione D/2 così come previsti nella suddetta legge regionale.

D.2.1 -Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente.

Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente potranno essere previste all'interno dei Piani di Recupero e negli interventi diretti, limitatamente agli edifici esclusi dall'elenco in casi di documentata necessità ed impossibilità di soluzioni tecniche differenti, limitatamente alle qualità strettamente indispensabili, sui fronti interni e secondari delle unità immobiliari, e comunque senza alterare i caratteri prospettici dominanti, garantendo la omogeneità e continuità dei materiali e delle finiture. L'ampliamento massimo consentito sarà di mq 6 per mc 15.

D.2.2. -Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

L'attuazione dell'intervento di rialzamento, da realizzarsi per l'adeguamento delle altezze dei piani sottogronda andrà eseguito nel rispetto di quanto previsto nel successivo articolo relativo alla abitabilità dei sottotetti e comunque senza la creazione di nuove unità funzionali.

In ogni caso dovranno essere tutelati l'impianto prospettico originale e gli elementi di pregio compositivo e decorativo.



L'intervento è sempre previsto ove l'impianto strutturale consenta la modifica delle linee di celme, la variazione della quota d'imposta del tetto, con un rialzo massime di ml 0,80 e comunque fino al raggiungimento della quota minima prevista dalle norme vigenti all'intradosso del tetto.

D.2.3. Ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

E' sempre autorizzata la destinazione ad usi residenziali di volumi destinati ad altri usi purchè gli interventi eventualmente necessari per garantire il soddisfacimento degli standards abitativi siano ammessi dalle presenti norme tecniche per le diverse classi di edifici in cui si opera/.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Viste le destinazioni d'uso attuali degli immobili esclusi dall'elenco, le particolarità stesse degli edifici, si prescrive il mantenimento delle funzioni residenziali già in atto e negli altri casi si autorizzano gli usi ammessi, come di seguito indicate, in rapporto naturalmente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici.

La funzione residenziale è sempre ammessa per le unità funzionali con altezza minima dei vani utili pari ad almeno 2,40 ml e risponde nti agli altri parametri morfologici tipologici ed igienico-sanitari, riferibili alle abitazioni, fatte salve le prescrizioni relative all'abitabilità dei sottotetti di cui al successive art.19.

Le unità immobiliari che vengono ad essere liberate in seguito a trasferimento di attività non residenziali esistenti ed aventi caratteristiche tali da essere destinabili a



a residenza, possono assumere tale destinazione d'uso. Tra le funzioni non residenziali sono da ritenere non ammesse oltre alle limitazioni derivate dalle norme particolari di riferimento (piani commerciali, piani per pubblici esercizi) le attività con lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque non compatibili con la funzione residenziale.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale, definire come funzioni non ammesse nella zona omogenea "A", quelle attività di varia natura che per motivi di traffico indotto, di nocività, etc... che alterino l'equilibrio urbanistico o siano incompatibili con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e più in generale nell'ambiente in cui si colloca.

Le altre funzioni ammesse sono mantenibili dove già esistono e potranno essere inserite in edifici o parti di essi che non abbiano i requisiti morfologici, tipologici ed igienico sanitari della residenza.

E' comunque esclusa l'introduzione di usi non residenziali ammessi attualmente a uso residenziale.

Gli usi non ammessi attualmente in atto, sono tollerati fino alla cessazione dell'attività attuale.



### Abitabilità dei sottotetti

Art. 19

Sono consentiti usi abitativi nei sottotetti subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni esistenti o ottenute mediante interventi ammessi ai sensi delle presenti norme tecniche:

- a) altezza minima dei locali, tra pavimento finito e intradosso dell'orditura del tetto: ml. 1,60;
- b) altezza media netta dei vani utili: ml. 2,40;
- c) superfici finestrate pari ad almeno un decimo della superficie utile dei vani;
- d) adeguamento del potere coibente ad un valore di K non inferiore a 2,8 Kcal/mq.°C.h per la finestratatura e 0,4 Kcal/mq°C.h per la copertura.

In ogni caso, per gli edifici delle classi A e B, fermi restando gli altri tipi di vincolo, l'intervento di cui al presente articolo sarà attuabile soltanto nel rispetto dell'impianto distributivo originale dell'edificio e cioè utilizzando strutture di collegamento verticale esistenti oppure mettendo l'utilizzo abitativo del sottotetto in diretto rapporto con l'utilizzo del piano sottostante, in quest'ultimo caso, negli edifici delle classi A e B non sarà comunque consentita la parziale demolizione del solaio per creare locali a doppio volume.

### Annessi

Art. 20

All'interno delle perimetrazioni di zona omogenea A, per i manufatti non di natura precaria, con i caratteri propri degli annessi di tipo agricolo o simili, non analizzati dettagliatamente e non direttamente classificati nella presente normativa si dispone quanto segue:

- quando gli annessi di cui sopra siano storicamente, tipologicamente, ambientalmente omogenei all'edificio a



cui fanno riferimento, le modalità di intervento previste per tali annessi saranno le stesse indicate per l'edificio.

-quando tali annessi si possono considerare di natura superfetativa e non abbiano raggiunto sufficienti livelli di omogeneità ambientale, se ne prescrive il mantenimento delle funzioni di servizio attuali venute a cessare le quali, si impone l'abbattimento senza ricostruzione e il ripristino delle superfici scoperte originali.

-per i manufatti di natura precaria, nel caso che essi compaiono all'interno delle perimetrazioni di zona omogenea 'A' si prescrive l'eliminazione quando siano in contrasto con l'ambiente circostante; nel caso in cui tali manufatti risultino necessari per rimessaggio attrezzi, etc... si prescrive che la loro superficie e il tipo di materiali da usarsi siano definiti dall'Amministrazione Comunale.

#### Spazi scoperti privati

Art. 21

Per tutti gli spazi attualmente scoperti, perimetrati all'interno delle zone omogenee A, si dispone il vincolo assoluto di inedificabilità, relativo anche alle costruzioni di carattere precario quali strutture prefabbricate, tettoie serre e simili. Gli spazi scoperti sono da considerare parte integrante del tipo edilizio al quale sono afferenti, in questo caso è reso obbligo, per tutti gli interventi che coinvolgono l'intera unità edilizia immobiliare o più di una unità come unità minima di intervento, la progettazione delle sistemazioni di tali spazi. Si prevede in ogni caso la conservazione dal punto di vista dimensionale e funzionale di tali spazi, quando non venga diversamente disposto dalla normativa sulle destinazioni d'uso attuali e dalle eventuali previsioni successive di piani di recupero.



Autorimesse private

Art. 22

Salvo diverse prescrizioni particolari, è consentito l'utilizzo degli spazi coperti e scoperti esistenti per il ricovero di automezzi, dove esista già adeguata accessibilità diretta o indiretta dalle rete viaria. Per gli infissi dei passi carrabili prospicienti spazi pubblici è comunque fatto obbligo di mantenere, dove ancora esistono, porte di materiale ligneo o altri infissi di tipo tradizionale.

Elementi decorativi e di arredo urbano

Art. 23

Oltre alle prescrizioni generali, si specifica in particolare l'obbligo della conservazione e della valorizzazione di tutti gli elementi decorativi di facciata, di pregio o tradizionali, e degli elementi costituenti arredo urbano.

Tra gli elementi suddetti sono inclusi:

- stemmi, statue e lapidi;
- tabernacoli e nicchie con immagini votive di tipo tradizionale;
- incorniciature lapidee di porte, finestre con o senza decorazioni;
- elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano e di sottogronda, angolari lapidei, zoccolature, merlature, barbacani, loggiati e porticati, balconi di impianto originale;
- fontane, pozzi, abbeveratoi;
- affrescature tradizionali, finte aperture dipinte e a stucco in rilievo;
- cancellate, inferriate e altri accessori metallici di pregio e tradizionali.



## USO DEI MATERIALI

### Muratura

Art.24

Non è consentito l'intonaco sulle murature in laterizio.

Non è consentito l'uso dei marmi o di pietra a vista. E' prescritta la conservazione, il restauro e, ove se ne riscontri la preesistenza, il ripristino delle riquadrature in pietra delle finestre e/o del bugnato di spigolo.

Non è consentito l'allargamento delle aperture esterne esistenti. Non è consentita l'aggiunta di terrazze.

Nel caso si muratura a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura - nelle parti divisibili - dovrà essere uguale a quella antica. Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, sia di pur minimi spessore.

### Solai-volte e archi

Art.25

Non è consentita la rimozione e la sostituzione con materiali diversi dei solai in legno esistenti.

I solai lignei esistenti soprattutto ai piani superiori presentano talvolta gravi insufficienze statiche che devono essere eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi. Quando tali solai lignei non rivestono particolare carattere formale e l'ambiente è privo di valore e quando infine la caratteristica strutturale del solaio è nascosta da stolti e incannicciati, allora è ammissibile la demolizione e la ricostruzione secondo tecniche attuali.



Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con altrettanti nuovi, secondo tecniche attuali, dovrà rimanere inalterato il piano di calpestio. Il rifacimento dei solai non dovrà in nessun modo essere pretesto per ugualizzazioni di piani di calpestio e per alterazioni delle posizioni delle finestre. Dovranno inoltre essere mantenute le posizioni dei davanzali di queste ultime in rapporto ai solai.

Tali prescrizioni valgono anche nel caso di due o più edifici contigui, nell'ambito di un'unica proprietà immobiliare.

Le volte esistenti soprattutto ai piani inferiori, devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche. Talora le volte presentano cedimenti dovuti a sovrastanti strutture murarie in falso; quando non sia possibile eliminare la causa del cedimento si provvederà a rimettere in forza la volta che presenta aperture all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche.

Le stesse indicazioni valgono per gli archi.

#### Coperture

Art. 26

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegoli e coppi toscani.

Non è consentito l'uso della cementegola, dei marsigliesi e delle lastre di eternit o altri materiali simili.

I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti qualora siano in laterizio; nel caso di materiali diversi



(eternit, plastica, lamiara, catrame, ...) questi dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale (tegoli e coppi toscani); qualora la copertura sia piana, dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio.

E' prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino dei travicelli o mensole in legno delle gronde sporgenti dalla copertura. E' altresì prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda realizzati in laterizio ed intonaco. Tra corrente e corrente dovranno essere montate pianelle (omezzane), tavolati di legno, mai tavelle e tavelloni.

Non è consentita l'installazione di tettucci protettivi sovrastanti gli ingressi e le finestre.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti. E' ammessa la realizzazione di lucernai fissi o mobili (che non sporgano più di cm. 10 dall'estradosso del manto di copertura).

Sono altresì consentite le prese d'aria e gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e preferibilmente con le forme ed i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in lamiera o in rame a sezione circolare; è escluso l'impiego della plastica.

#### Interventi sulle scale esterne

Le scale esterne dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati. Per gli scalini da sostituire dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione antiche.

Art. 27



### Intonaci

Art. 28

Dove le facciate degli immobili non siano in muratura a faccia vista è prescritta la rifinitura al civile ed eseguita con malta di calce comune escludendo sempre l'impiego di leganti cementizi (cemento e calce idraulica).

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con legno, lamiera, catrame, gres, ceramica o altro materiale e, ove esistenti, ne è prescritta la rimozione.

Ove presenti anche parzialmente, è prevista la conservazione, il restauro ed il ripristino delle decorazioni ad intonaco rilevato (riquadratura delle finestre e porte, bugnato d'angolo, ...).

### Coloriture esterne

Art. 29

E' prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino dei fregi e delle decorazioni delle quali restino tracce o altra documentazione anche fotografica attendibile.

Le coloriture esterne devono essere fatte a calce escludendo sempre prodotti sintetici e devono essere adottate tinte del tipo tradizionale del luogo (colori tenui sulla base delle terre naturali).

### Infissi

Art. 30

Sono prescritti infissi esterni a finestra a due ante in legno verniciato con bacchette fermavetro. Per le porte esterne di accesso alle abitazioni sono prescritti portoncini in legno di tipo tradizionale; tutte le altre porte di accesso all'esterno (porte-finestre, sporti di vetrine, aperture di autorimesse, di magazzini, di cantine, ...) devono essere realizzati in legno.



Non è ammessa la posa in opera di sportelloni, persiane, serrande avvolgibili, saracinesche, serramenti in alluminio; gli infissi già esistenti e difformi nei materiali e nella configurazione da quelli prescritti nelle presenti norme, devono essere sostituiti ed adeguati alle indicazioni generali e specifiche della presente variante al P.R.G.

#### Pavimentazioni esterne

Art.31

Per gli spazi pavimentati si prescrive la conservazione delle pavimentazioni originali se in materiali litoidi o laterizi. Per gli spazi non pavimentati, a orto, giardino, parco, aree coltivate, è prescritto il mantenimento di tali utilizzi.

E' comunque fatto divieto di mettere in opera manti di pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso su superfici scoperte pavimentate e non.

Per tutti gli edifici delle classi A e B si prevede l'obbligo del ripristino delle pavimentazioni originali dove esse abbiano subito trasformazioni o stratificazioni e l'eliminazione delle costruzioni accessorie di tipo superfetativo, anche di carattere precario, che insistono su spazi liberi pavimentati e non.

#### Recinzioni

Art.32

Per quanto attiene la recinzione degli spazi scoperti privati, si prescrive l'obbligo della conservazione e del restauro delle murature di recinzione e del restauro delle murature di recinzione e a retta tradizionali esistenti, in termini di dimensioni forma e materiali. Le recinzioni costituite da rete metallica o plastica dovranno essere comunque integrate da essenze vege-



tali atte alla formazione di siepi. In generale le opere di recinzione, comprese le cancellate, dovranno rispettare gli obiettivi ed i criteri di tutela ambientale più volte enunciati.

#### Piantumazioni

Art. 33

Per quanto attiene le piantumazioni delle aree scoperte, si prescrive il mantenimento delle essenze arboree e arbustive ornamentali e fruttifere tradizionali esistenti. Nel caso di nuove piantumazioni o di reintegro delle esistenti, si limita la scelta delle essenze vegetali a quelle tipiche della tradizione locale.

Quando gli spazi di pertinenza di una o più unità edilizie immobiliari interessate da intervento unitario si presentino frazionati e ripartiti, si ritiene opportuno procedere alla ricomposizione ed all'accorpamento di tali spazi mediante eliminazione degli elementi di divisione.

#### Reti di servizio e impianti

Art. 34

Non devono essere visibili da spazi pubblici gli scarichi di acque bianche o nere, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili; fanno eccezione le canne fumarie che abbiano un preciso carattere architettonico componendosi con l'insieme e le parti di tubazioni che spicchino dalle coperture senza alterare l'ambiente originario.

Compatibilmente con le esigenze delle Società preposte alla installazione e alla manutenzione, le linee esterne degli impianti elettrici e telefonici dovranno essere collocate sotto traccia o interrate.

Nel caso di edifici in cui siano o possano essere installati più apparecchi radio o televisivi, è obbligatorio la



posa in opera di un'antenna centralizzata; sono comunque vietate le discese di antenne mediante cavi volanti.

L'illuminazione pubblica dovrà essere attivata con sporgenti luminose collocate preferenzialmente su sostegni a braccio o sospese; non è consentito l'impiego di pali di qualsiasi tipo.

#### Presentazione dei progetti

Art. 35

A) Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria si dovrà allegare alla comunicazione di inizio dei lavori una documentazione fotografica dello stato di fatto nonché una relazione nella quale siano evidenziati gli interventi ipotizzati ed i materiali impiegati.

Anche in questo caso potranno essere richiesti opportuni chiarimenti ed integrazioni.

Si specifica che gli interventi urgenti di carattere statico che si rendessero necessari nel corso dei lavori potranno essere autorizzati senza concessione solo a seguito di un sopralluogo dei Tecnici Comunali che ne dovranno adeguatamente documentare l'effettiva necessità.

Il proprietario dovrà però darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare entro i successivi 15 giorni la relativa domanda di autorizzazione corredata degli allegati previsti nelle presenti norme.

B) Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano immobili inseriti nella categoria 'C' sono soggetti a semplice autorizzazione



secondo la legge 457 e l'art.3 della L.R. 21.5.80 n°59, anche se stante il particolare valore di tali immobili si dà facoltà all'A.C. di chiedere opportune integrazioni alla documentazione presentata.

Per ciò che concerne invece gli immobili inseriti negli elenchi alla categori A/2 e B ,la documentazione da produrre dovrà essere conforme a quella richiesta per gli interventi di restauro relativamente alle voci che vanno dalla f) alla p),dell'intervento in oggetto di cui al comma successivo.

C) Per le opere di restauro,risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (D/1) è prevista la presentazione dei seguenti elaborati di rilievo dello stato di fatto:

- 1) Piante quotate di tutti i piani (scala 1:50) con indicazione delle pavimentazioni,delle orditure di tutti i solai,compreso le coperture e delle destinazioni d'uso di ciascun locale;
- 2) Prospetti quotati interni ed esterni (scala 1:50 ) con indicazioni dei materiali,colori ed elementi di finitura;
- 3) Sezioni quotate significative (scala 1:50) sia longitudinali che trasversali con indicazioni dei materiali, delle parti strutturali e delle finiture;
- 4) particolari architettonici (scala 1:10 ) riguardanti opere in pietra, in stucco,in legno ,od in ferro;
- 5) Piante degli eventuali spazi aperti di pertinenza dell'edificio (scala 1:50) con rappresentazione delle pavimentazioni,degli elementi architettonici,delle essenze e relative dimensioni e comunque di ogni elemento



- qualificante;
- 6) documentazione fotografica a colori delle state di fatto contenente:
- a) fotografie a colori di tutti i prospetti, di insieme e di dettagli;
  - b) fotografie a colori di ogni ambiente interno;
  - c) fotografie a colori degli spazi aperti di pertinenza;
  - d) fotografie a colori di tutti i particolari architettonici di rilievo interni ed esterni;

7) Relazione storico-architettonica e documentazione storico-catastale dell'edificio mediante eventuali planimetrie piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, etc... Da tale relazione si dovrà desumere la probabile datazione e tipologia dell'edificio in relazione anche ad eventuali interventi successivi di un certo peso.

Per quanto riguarda invece gli elaborati relativi alle state modificate si richiedono:

- 1) Progetti esecutivi in scala 1:50 (piante, prospetti di tutti i fronti, sezioni significative, pianta delle coperture) con indicazioni delle demolizioni e delle costruzioni previste: si dovranno riportare in tutte le piante le destinazioni d'uso dei singoli locali così come degli spazi aperti e nei prospetti i materiali di finitura (serramenti) e di trattamento delle superfici;
- 2) Calcolo delle superfici utili per vano e della volumetria utile;
- 3) Relazione dettagliata con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire; tale relazione deve consentire, sulla scorta della documentazione presentata la definizione della analisi tipologica e strutturale,



analisi tipologica e strutturale, i possibili parametri dimensionali, distributivi nonché tutti gli elementi che possono servire ad una approfondita verifica delle scelte progettuali in ordine anche alle destinazioni d'uso dei vari piani.

Per gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n°1089, verrà comunque richiesto il nulla-osta della Soprintendenza per i BB.AA.AA. per le Province di Firenze e Pistoia.



COMUNE DI CERTALDO

"Elenco degli immobili, complessi edilizi e zone edificate  
nelle zone omogenee "A" del Comune di Certaldo, ai sensi  
dell'articolo 7 della L.R. 21/5/80 n°59"



E L E N C O

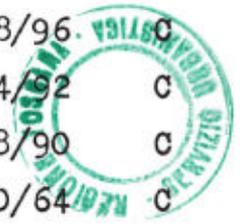
Area	Foglio/part.	Via/Piazza	Categoria
1	53/65	Rivellino N° 1	A <sub>2</sub>
1	53/66	" N° 3	B
1	53/67	" N° 5	B
1	53/69A	" N° 11	B
1	53/69B	" N° 13/9/7	C
2	53/62/58	Piaz. del Vicariato 4	A <sub>2</sub>
3	53/54	Boccaccio N° 8	C
3	53/55	" N° 6	C
3	53/59	" N° 2	C
4	53/50	" N° 12	C
4	53/B C	Piaz. San Iacopo e	
4	53/48B	Filippo	A <sub>2</sub>
		" N° 2	A <sub>2</sub>
4	53/48A	" N° 3	A <sub>2</sub>
4	53/A	"	A <sub>2</sub>
5	53/42	Boccaccio	A <sub>1</sub>
5	53/46	Delle Mura	B
5	53/47	Boccac./piaz. S. Iac. e Filippo	A <sub>2</sub>
6	53/36	Boccaccio N° 34/32	B
6	53/37	" N° 30/28/A28	B
6	53/39	" N° 26	C
6	53/41	" N° 20	C
6	53/40	" N° 22/24	C
7	53/130	DELLA RENA N° 24/26	B
7	53/132	" N° 22	B
7	53/133	" N° 20/18/16	B
7	53/134	" N° 10/2	C
8	53/122	Piaz. SS. Annuziata 7/8	C
8	53/123/A	"	"
8	53/123B	Boccac/Della Rena	C
8	53/126	" N° 43	C



Area	Fg/Part.	Via/Piazza	Categoria
9	53/127A	Del Castello N°27	C
9	53/127B	Piazza SS. Annunziata 7/8	C
9	53/128	Del Castello N°25	C
9	53/129	Della Rena N°9	C
10	53/121	Pal. Giannozzi	A <sub>2</sub>
11	53/103	Valdracca N°21	C
11	53/104	Boccaccio N°15	C
11	53/105	" N°17/19	B
11	53/279	" N°31	C
11	53/112	Della Costarella N°5	C
11	53/112/A	"	A <sub>2</sub>
11	53/278	Valdracca	C
11	53/106	" N°17/19	C
11	53/107	" N°13/15	C
11	53/108	Boccaccio N°21/29	C
12	53/113	Valdracca N°4/2	C
12	53/114	" N°6	C
12	53/115	" N°8/12	C
12	53/116	" N°14	C
12	53/117	Del Castello N°23	A <sub>2</sub>
13	53/87	Rivellino N°18	C
13	53/88	" N°16	C
13	53/89	" N°14	C
13	53/91	" N°10/12	C
13	53/92	" N°6/8	C
13	53/94	" N°4/2	B
13	53/95	Boccaccio N°3	B
13	53/97	" N°5/7	B
13	53/98	" N°9/11	B
13	53/101	Del Crocifisso N°2	C
13	53/388	Rivellino	B
14	53/80	" N°34/40	B
14	53/83	" N°30/32	C
14	53/85	" N°26/28	C



Area	Fg/Part.	Via/piaz.	Categoria
14	53/86	Rivellino N°20/22	C
15	53/77	Del Ponte da 2 a 8	C
16	53/205	Roma N°79	C
16	53/202	" N°63	C
16	53/203	" N°65/67	C
16	53/204	" N°69/73	C
16	53/198	" N°39/43	C
16	53/196	" N°27/33	C
18	53/195	Del Castello N°2	C
19	53/183	Roma N°1/9	C
19	53/184	" N°11/17	C
19	53/185	" N°19/25	C
20	53/150	" N°60/48	C
20	53/151	" N°46/40	C
20	53/173	Piaz. Boccaccio 48/49/50/51	C
21	53/22B	Costa Alberti N°1/3/5	C
21	53/22A	" N°9	C
21	53/22	" N°11/15	C
21	53/22	" N°17	C
21	53/27	" N°19/25	C
21	53/29	" N°27	C
21	53/30	" N°31/33	C
21	53/31	" N°35	C
21	53/32	" N°37	C
21	53/33C	" N°39/41	C
21	53/33	" N°45/49	C
22	53/1	Dello Spedale N°2	A <sub>2</sub>
22	53/2	Garibaldi N°106	C
22	53/3	" N°100	C
22	53/4	" N°98/96	C
22	53/10	" N°94/92	C
22	53/11	" N°88/90	C
24	50/59	Cavallotti N°60/64	C
26	50/35	Poggio Sallustio	C
29	50/97	La VALLETTA	C



AREA	FG/part.	Via/Piaz.	Catego.
29	50/98	La Valletta	C

F I A N O

1	14/57a	Firenze	N°9	B
1	14/57b	"	N°11	C
1	14/59a	"	N°13	C
1	14/A	"		B
2	14/60	"	N°17/21	C
2	14/61	"	N°23/29	C
4	14/71a	"	N°26/28	C
4	14/71b	"	N°26/28	C
4	14/71c	"	N°30/42	C

