

COMUNE DI VICCHIO
(Provincia di Firenze)

**PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NEL
CENTRO STORICO DI VICCHIO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

<i>PROLOGO</i>	p. 2
CAPO I CONTENUTI E ATTUAZIONE	p. 3
Art. 1 Ambito di applicazione	p. 3
Art. 2 Riferimenti legislativi	p. 3
3Art. 3 Contenuti e attuazione	p. 3
Art. 4 Atti costituenti il Piano di Recupero	p. 4
CAPO II DISPOSIZIONI TECNICHE	p. 5
Art. 5 Norme di classificazione del patrimonio urbanistico e edilizio e interventi ammissibili	p.5
Art. 6 Spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi	p.7
Art. 7 Pertinenze del patrimonio edilizio, aree e corti private, spazi liberi di interesse urbano	p. 7

PROLOGO

Il presente Piano di Recupero del Centro Storico di Vicchio è articolato sulla base di un lavoro di analisi e progettazione effettuato dall'arch. Silvia Viviani tra la fine degli anni '90 ed il 2001 che, per svariati motivi, non ha mai conseguito approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Recentemente (2010-2011) detto lavoro è stato rivisto, controllato e parzialmente corretto dall'arch. Riccardo Sforzi (resp. Servizio Urbanistica-Edilizia-Ambiente dell'U.T. Comunale) specie per ciò che concerne l'aggiornamento dell'apparato normativo e la classificazione di taluni edifici a fronte degli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale.

Luglio 2011

+

CAPO I
CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Il presente Piano di Recupero interessa il centro storico di Vicchio e più precisamente gli edifici ricadenti nella classificazione C0 di cui all'art.32 del RUC. Gli edifici soggetti alle seguenti norme sono ubicati all'interno del poligono castellare originario di Vicchio e lungo strade esterne posizionate a nord-est di questo (più precisamente quelle dei due fronti di via della Repubblica e quelle del fronte nord di via Cavour).

Art. 2 Riferimenti legislativi

1. Il presente Piano di Recupero è formato ai sensi dell'art. 73 della LR n. 1 del 03.01.2005.

Art. 3 Contenuti e attuazione

1. Con il Piano di Recupero sono stabiliti per gli edifici, per i complessi edilizi e per taluni spazi liberi significativi costituenti il centro storico di Vicchio gli interventi ammissibili di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione. Le definizioni delle categorie di intervento sono contenute nel "*Regolamento delle tipologie, dei materiali e delle tecniche costruttive per le opere sul patrimonio edilizio e di nuova edificazione*" (di seguito riportato come Regolamento).

2. Negli elaborati di Piano di Recupero è prescritta, per ogni edificio o complesso edilizio, la categoria di intervento ammissibile e sono specificate, a limitazione o estensione di detta categoria di intervento, le opere da attuarsi sull'edificio stesso. Le regole di intervento sono contenute nelle tavole P1 e P2.

3. Il Piano di Recupero si attua di norma per interventi diretti sulle unità immobiliari, sugli edifici e complessi edilizi e sugli spazi liberi, conformemente agli interventi indicati, alle norme specifiche di ogni edificio e al Regolamento di cui al primo comma.

4. L'Amministr.Comunale, sentito l'Uff.Tecnico, può prescrivere che gli interventi ritenuti di particolare rilievo (per funzioni, dimensioni, caratteri...) siano subordinati ad approvazione di specifico piano attuativo.

Art. 4 Atti costituenti il piano di recupero

Costituiscono parte integrante del presente piano di recupero del Centro Storico di Vicchio, gli elaborati di seguito indicati:

elaborati mirati alla conoscenza

Relazione di inquadramento storico urbanistico

Q1, conoscenze tematiche - scala 1: 1000

Q2, schedatura del patrimonio edilizio

Q3, stato di conservazione

Elaborati mirati al progetto

Relazione illustrativa degli obiettivi e criteri di progetto

Norme Tecniche di Attuazione (*aggiorn. 2011 U.T.*)

Regolamento

P1, regole di intervento - planimetria generale - scala 1: 1000 (*aggiorn. 2011 U.T.*)

P2, regole di intervento - prospetti e profili - scala 1: 200

P3, ambiti e indirizzi di progetto - planimetria generale - scala 1: 1000

P4, Abaco degli elementi architettonici

P5, Suggerimenti cromatici, prospetti e profili - scala 1: 200

P6 Suggerimenti progettuali

Nel loro complesso gli elaborati dell'arch.Viviani sono da considerarsi come un contributo, a tutt'oggi confermato, al quadro conoscitivo del contesto in esame; si specifica che le diverse indicazioni delle Regole d'intervento, Suggerimenti progettuali, ed Abachi architettonici sono da intendersi come regole d'indirizzo e non prescrittive: sono pertanto superabili con motivata richiesta autorizzata dall'Ufficio Tecnico del Comune e decadono qualora contraddicessero espressamente con quanto previsto nelle presenti N.T.A.

CAPO II
DISPOSIZIONI TECNICHE

Art. 5 Classificazione del patrimonio edilizio e interventi ammissibili

1. Per tutti gli edifici di cui all'art. 1 vale quanto segue:

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale; artigianale di servizio; turistico ricettiva; commerciale; direzionale; per lo svago e il tempo libero, museale, espositiva e convegni; pubblica e di interesse comune, compresi i parcheggi.

Le destinazioni d'uso di nuovo impianto sono ammissibili a condizione che non diano luogo a stati di inquinamento atmosferico e acustico, e che non risultino essere attrattori di traffico, incompatibile con la struttura e la qualità del centro storico (a discrezione dell'Amministrazione Comunale).

Gli usi già insediati che abbiano i sopracitati aspetti nocivi o comunque in contrasto con gli obiettivi di benessere psico - fisico dei residenti nella zona nonché con quelli di qualità urbana e di equilibrio ambientale, dovranno essere soggetti a mitigazione degli effetti indesiderati o, se questo miglioramento non risultasse fattibile, dovranno essere gradualmente allontanati dalla zona interessata dal piano, mediante operazioni concertate tra Comune e privati, anche a seguito della prescrizione di tempi minimi di permanenza dell'attività nociva.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle destinazioni sopra elencate quando si modifichi l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq.

Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: commerciale di grande distribuzione; industriale; artigianale con attività inquinanti e comunque gravemente incompatibili con la residenza; terziario comportante notevole aggravio al traffico di accesso.

2. E' vietata qualsiasi modifica all'assetto e caratteri architettonici delle coperture e dei prospetti esterni dei corpi edilizi (sia sul fronte principale che laterali) se non

per documentati motivi strutturali di adeguamento antisismico di cui deve essere comprovata l'assoluta necessità.

3. E' possibile frazionare-unificare nonchè cambiare la destinazione d'uso ai fondi a piano terra purchè i locali con sporto aperto sulla pubblica via mantengano dimensioni e caratteri di uso ammissibili da attività di relazione al pubblico (commercio, uffici, artigianato....) e comunque non residenziale.
4. In considerazione delle particolari caratteristiche tipologiche ed espressive dei complessi edilizi del centro storico e ai fini del rispetto e della conservazione dei fronti sulla pubblica via, sono ammissibili deroghe agli standard dimensionali e/o igienico sanitari, previo nulla osta degli uffici competenti.
5. Per quanto concerne le attività commerciali: con esclusivo riferimento ad iniziative fieristiche o sagre paesane che necessitano di specifici standard dettati dalle normative di igiene e sicurezza e previo nulla osta della competente Commissione di sorveglianza, sono ammessi convenzionamenti tra le varie attività aperte in detta occasione affinché la necessaria presenza dei requisiti standard richiesti (es: servizi igienici ordinari o per disabili, estintori e mezzi antincendio.....) sia attribuita solo a taluni fondi opportunamente segnalati.
6. Qualsiasi tipo di intervento, a partire dalla manutenzione straordinaria dovrà prevedere l'aggiornamento della Schedatura Comunale di archivio del Centro Storico del capoluogo a cura del libero professionista firmatario della pratica edilizia.
7. Il frazionamento delle unità residenziali è ammissibile previo il rispetto dei quozienti minimi di Superficie Utile per ogni classe immobiliare; per Superficie Utile s'intende quella definita dall'art.120 c.2 della LR 1/2005. Le classi immobiliari che seguono riportano le sigle della tav. P1:

C1) Singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse storico e culturale: sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo previsti dal RUC che non determinino alcuna variazione alle consistenze e destinazioni d'uso delle unità immobiliari;

C2) Singoli immobili e complessi edilizi di valore architettonico e testimoniale: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione col frazionamento in più alloggi di cui

almeno uno dovrà risultare con SU non inferiore a mq 70 e gli altri derivati con SU non inferiore a 35 mq. In detti edifici è vietata qualsiasi operazione che insista sul corpo scale condominiale e pareti ad esso integrate;

dA-dB) Singoli immobili e complessi edilizi di interesse tipologico e ambientale: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione col frazionamento in più alloggi di cui almeno uno risulti con SU non inferiore a mq 60 e gli altri derivati di SU non inferiore a 35 mq.;

f) Singoli immobili e complessi cui sia ritenuta auspicabile la demolizione: per detti immobili e complessi sono ammissibili, tramite piano attuativo che non preveda cambio di destinazione d'uso, interventi di sostituzione edilizia anche in ambiti esterni al Centro Storico del Capoluogo che ne dispongano il possibile accoglimento urbanistico. Al fine di promuovere dette operazioni è possibile concordare premi volumetrici parametrati alla qualità architettonica del nuovo intervento previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Art. 6 Spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

1. Per gli spazi e gli immobili pubblici, già destinati prioritariamente ad attività collettive e comuni nonché e per le strade, le piazze ed i luoghi di pubblico accesso, ogni intervento sarà teso alla conservazione degli spazi e dei materiali originari o al loro ripristino in caso di degrado, in quanto costituenti valore urbanistico e architettonico fondamentale del centro storico.

Art. 7 Pertinenze del patrimonio edilizio, aree e corti private, spazi liberi privati di interesse urbano

1. Le costruzioni accessorie esistenti, necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale, sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso.

2. Ad esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, quando estesi all'intero organismo edilizio, comportano obbligatoriamente la eliminazione o la sostituzione delle costruzioni precarie o incompatibili con le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio principale.