



Comune di  
**Castelfranco di Sopra**  
Provincia di Arezzo

# Regolamento Urbanistico

Arch. Marco Novedratì  
*Progettista*

Arch. Gabriele Banchetti  
*Ufficio di Piano*



Geol. Luca Pagliazzi

con la collaborazione di  
Geol. Serena Vannetti  
*Indagini geologiche*



**SORGENTE INGEGNERIA**  
Studio tecnico di ingegneria ambientale

Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

con la collaborazione di  
Ing. Jr. Valentina Lavacchini  
*Studi idraulici*

## 2.2 - NORME DI ATTUAZIONE per il patrimonio di interesse storico

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Marco Novedratì  
*Responsabile del Procedimento*

Dicembre 2013

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI



PARTE I – NORME GENERALI .....	4
<i>Titolo I – Definizioni e modalità</i> .....	4
Art. 1 – Ambito di applicazione.....	4
Art. 2 – Il patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico.....	4
Art. 3 – Ambiti di intervento .....	4
Art. 4 – Definizione degli interventi.....	5
Art. 5 – Modalità di accertamento.....	5
Art. 6 – Manutenzione ordinaria .....	6
Art. 7 – Manutenzione straordinaria .....	6
Art. 8 – Restauro e risanamento conservativo .....	7
Art. 9 – Ristrutturazione edilizia .....	8
Art. 10 – Ristrutturazione urbanistica.....	8
<i>Titolo II – Prescrizioni per tutti gli edifici</i> .....	9
Art. 11 – Generalità.....	9
Art. 12 – Destinazioni d’uso per le tipologie insediative di interesse storico.....	9
Art. 13 – Modalità per i frazionamenti e gli accorpamenti.....	9
Art. 14 – Dimensioni minime .....	9
Art. 15 – Uso dei sottotetti .....	9
Art. 16 – Soppalchi.....	10
Art. 17 – Autorimesse e garage .....	10
Art. 18 – Superfetazioni .....	10
Art. 19 – Impianti tecnologici.....	11
Art. 20 – Modalità per gli spazi esterni, giardini e cortili.....	11
Art. 21 – Elementi costruttivi e materiali.....	11
<i>Titolo III – Prescrizioni per categorie omogenee di edifici</i> .....	12
Art. 22 – Modalità di intervento per il patrimonio edilizio di interesse storico .....	12
Art. 22 – Edifici vincolati alla L. 1089/39 – categ. 1 .....	12
Art. 23 – Edifici di valore eccezionale equiparati a quelli L. 1089/39 – categ. 2 .....	12
Art. 25 – Edifici di particolare valore tipologico integri o parzialmente alterati – categ. 3a.....	13
Art. 26 – Edifici di particolare valore tipologico profondamente alterati – categ. 3b.....	13
Art. 27 – Edifici di valore tipologico integri o parzialmente alterati – categ. 4a .....	13
Art. 28 – Edifici di valore tipologico profondamente alterati – categ. 4b .....	14
Art. 29 – Edifici di scarso valore tipologico integri o parzialmente alterati in contesto di pregio ambientale – categ. 5a .....	14
Art. 30 – Edifici di scarso valore tipologico profondamente alterati in contesto di pregio ambientale – categ. 5b.....	14

Art. 31 – Edifici di scarso valore tipologico in contesto profondamente alterato – categ. 5c .....	15
Art. 32 – Edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale compatibili con esso – categ. 6a .....	15
Art. 33 – Edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale non compatibili con esso – categ. 6b .....	15
Art. 34 – Edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto profondamente alterato – categ. 6c..	16
Art. 35 – Edifici allo stato di rudere con stato di consistenza leggibile in tutto o in parte – categ. 7a .....	16
Art. 36 – Edifici in fase avanzata di rudere – categ. 7b.....	16
 Parte II – Il patrimonio urbanistico.....	 17
Art. 37 – Il patrimonio urbanistico.....	17
 Parte III – Prescrizioni per tipologia insediativa .....	 18
Titolo I – Il patrimonio edilizio isolato .....	18
Capo I – Edilizia connessa al subsistema produttivo agricolo .....	18
Art. 38 – Ville o case padronali con o senza parco .....	18
Art. 39 – Fattorie.....	19
Art. 40 – Case coloniche .....	19
Art. 41 – Altre tipologie insediative .....	20
Art. 42 – Nuclei agricoli integrati .....	21
Art. 43 – Annessi agricoli .....	21
Capo II – Edilizia non connessa al subsistema produttivo agricolo .....	23
Art. 44 – Edifici della residenza.....	23
Art. 45 – Edifici della produzione.....	23
Titolo II – Il patrimonio edilizio della città murata e dei tessuti consolidati di Castelfranco .....	25
Capo I - Edilizia storica residenziale aggregata (A1) .....	25
Art. 46 – Tipologie modulari organiche .....	25
Art. 47 – Tipologie modulari da rifusione non organica .....	26
Art. 48 – Altre tipologie della residenza .....	27
Capo II - Edilizia residenziale recente in zona di interesse storico .....	28
Art. 49 – Tipologie modulari aggregate su impianto storico .....	28
Art. 50 – Tipologie fronte strada non modulari.....	28
Art. 51 – Tipologie anomale.....	29
Art. 52 – Tipologie isolate (B).....	29
Titolo III – Il Edilizia storica specialistica (C) .....	30
Art. 53 – Edilizia religiosa.....	30

Art. 54 – Edilizia civile .....	31
Art. 55 – Edilizia produttiva .....	31
<i>Titolo IV – Il patrimonio edilizio dei nuclei e dei centri minori .....</i>	<i>32</i>
Art. 56 – Ville o case padronali con o senza parco .....	32
Art. 57 – Fattorie.....	33
Art. 58 – Case coloniche .....	33
Art. 59 – Annessi agricoli .....	34
Art. 60 – Edilizia di base .....	35
Art. 61 – Edilizia borghese .....	35
<i>Titolo V – Il patrimonio costruito non graficizzato .....</i>	<i>35</i>
Art. 62 – Gli elementi costruiti non graficizzati di interesse storico.....	35
<i>Parte IV – Norme transitorie.....</i>	<i>35</i>
Art. 63 – Norme transitorie per le prescrizioni di scheda.....	35

## **PARTE I – NORME GENERALI**

### **Titolo I – Definizioni e modalità**

#### **Art. 1 – Ambito di applicazione**

Le presenti norme si applicano alle parti di territorio, al patrimonio urbanistico ed edilizio oggetto delle tavole 5 e 6.1/2 del regolamento urbanistico e attuano le previsioni generali contenute negli articoli 37 e 38 delle norme di piano strutturale.

Per il patrimonio urbanistico ed edilizio in particolare dà attuazione al disposto di cui all'ultimo comma dello stesso articolo 37.

Le norme di cui ai seguenti articoli da 3 a 21 valgono per tutti gli edifici ricadenti nel territorio comunale con le limitazioni contenute negli art. da 22 a 61 per il patrimonio storico.

#### **Art. 2 – Il patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico**

Il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica e ambientale, esistente in tutto o in tracce, nelle sue varie articolazioni geometriche e morfologiche, il sistema dei mulini, le sistemazioni agrarie storiche omogenee di area (terrazzamenti e ciglionamenti, disegno generale dell'impianto agrario, elementi costruiti o vegetazionali continui, ecc.), tessuti storici, storicizzati o consolidati di insediamenti accentrati, complessi edilizi di edifici sparsi, le aree aperte storicamente integrate ai nuclei storici.

Ad ogni complesso edilizio di case sparse e ad ogni porzione organica o isolato di insediamento accentrato è associata una scheda descrittiva dei caratteri e delle specifiche prescrizioni per gli interventi. Le singole schede sono individuate da un numero nelle tavole 5 e 6.1.

Il patrimonio edilizio comprende gli edifici e le costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate (civile, agricolo, produttivo, religioso, ecc., ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere.

Ad ogni edificio ricadente in un complesso edilizio di case sparse o in porzione organica o isolato di insediamento accentrato è associata una scheda di edificio descrittiva dei caratteri e delle specifiche prescrizioni per gli interventi. Le schede dei singoli edifici sono individuate nelle schede di complesso di case sparse o di isolato.

#### **Art. 3 – Ambiti di intervento**

Per *contesto* si intende l'ambito paesaggistico e urbanistico minimo in cui è inserito l'edificio. Esso è individuato di massima rispettivamente: per gli edifici isolati nella tavola 5, per quelli ricadenti in insediamenti accentrati nella tavola 6.1 e in dettaglio nella scheda di complesso. Per gli edifici ricadenti in insediamento accentrato corrisponde di norma all'isolato. Al perimetro minimo del *contesto* devono fare di norma riferimento gli strumenti urbanistici attuativi, anche se riferiti al territorio extraurbano.

Per *unità edilizia* si intende l'edificio da terra a tetto contraddistinto da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale anche se derivante da rifusione o accorpamento, ivi comprese le relative aree di pertinenza, se ricadente in un insediamento accentrato. Le unità edilizie sono individuate nelle tavole allegate al R.U. e in particolare: gli edifici isolati nella tavola 5 e in dettaglio nella scheda di complesso isolato, quelli ricadenti in insediamenti accentrati nelle tavole 6.1 e in dettaglio nella scheda di complesso.

Le prescrizioni di cui ai successivi articoli, se non diversamente specificato, si applicano all'intera *unità edilizia* o ad una parte organica di essa. In tal caso, ferma restando la conformità con quanto prescritto nei successivi articoli, deve essere prodotto uno specifico elaborato riguardante l'intera unità edilizia che dimostri la congruità dell'intervento nell'ambito della stessa intera unità.

Tale congruità può essere dimostrata se l'intervento:

- non interessa gli elementi caratterizzanti la tipologia insediativa dell'unità (assetto distributivo del fabbricato, scale, atrii e androni, ecc.) e le parti esterne dell'edificio;
- non compromette un futuro intervento organico sull'intero edificio con la realizzazione di strutture edilizie non reversibili.

Gli interventi che interessano unità edilizie all'interno del cui contesto ricadano manufatti storici non graficizzati nelle tavole, quali tabernacoli e cappelle, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne e pozzi, dovranno prevederne la permanenza e il recupero, ivi comprese le eventuali opere accessorie, quale parte integrante del progetto.

#### **Art. 4 – Definizione degli interventi**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico classificati nelle tavole 5 e 6.1 si attuano con intervento diretto mediante opere di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Nel caso di edifici storici che hanno subito in tempi recenti ampliamenti, non rientranti nelle superfetazioni incongrue di cui al successivo articolo 18, o trasformazioni radicali, gli interventi riguardanti tali parti possono essere soggetti a categorie di opere diverse da quelle prescritte negli elaborati, che dovranno essere definite secondo la modalità di accertamento indicata nel successivo articolo 5.

Negli edifici non classificati nelle tavole 5 e 6.1 sono ammessi tutti gli interventi, escluso quelli di restauro e risanamento conservativo, ma compresa la demolizione con o senza ricostruzione in conformità alle norme.

#### **Art. 5 – Modalità di accertamento**

Per l'applicazione di categorie di opere diverse in tutto o in parte da quelle prescritte, che potrà essere richiesta sia dal comune che dal privato, dovrà essere dimostrata l'esistenza delle condizioni di cui al secondo comma del precedente articolo 4.

Per il riconoscimento dovranno essere allegati alla domanda edilizia tutti gli elementi documentari atti a dimostrare l'esistenza delle condizioni di alterazione o di trasformazione radicale e irreversibile indicando in un rilievo scientifico dell'edificio l'esatta localizzazione delle parti interessate e degli interventi che le hanno determinate.

Gli atti necessari al riconoscimento sono quelli amministrativi rilasciati dal comune anche inerenti a condoni approvati e, eventualmente, dagli altri organi competenti (es. Soprintendenza ai BB.AA.), opportunamente corredati da documentazione fotografica comprovante.

L'accertamento comporta l'avvio di un procedimento istruttorio da parte dell'Ufficio con eventuale sopralluogo e l'emissione di un conclusivo motivato parere di conformità, contenente la formale definizione del grado di alterazione, della conseguente categoria di intervento e delle specifiche prescrizioni che si dovessero rendere necessarie per la compatibilità con la restante parte dell'edificio. L'accertamento non comporta variante al Regolamento Urbanistico.

Il riconoscimento dell'esistenza delle condizioni necessarie per il cambiamento della classificazione dovrà basarsi sull'esistenza di una o più delle seguenti condizioni riferite all'intero complesso o ad una sua parte preponderante:

- a) scomparsa o alterazione completa dell'assetto planimetrico e della quota di imposta di più elementi

strutturali (murature portanti, solai, vani scala, tetto, ecc.), tale da non poter essere ristabilito sulla base di elementi probanti;

- b) scomparsa o trasformazione irreversibile dell'assetto distributivo dell'impianto tipologico dell'edificio caratterizzato dai collegamenti orizzontali e verticali e dalla relazione degli spazi costruiti/non costruiti non rientrante fra le superfetazioni di cui al successivo articolo 18, tali da non poter essere reintrodotti sulla base degli elementi probanti.

#### **Art. 6 – Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Fermo restando che gli interventi di manutenzione ordinaria non possono apportare alterazioni o modifiche agli elementi architettonici, decorativi e di finitura degli edifici e delle aree di pertinenza, comprendono:

- a) le opere di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture esterne dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza (intonaci, tinteggiature, manti di copertura, gronde e pluviali, decorazioni a rilievo dei prospetti, pavimentazioni, inferriate, recinzioni e cancelli, pavimentazioni esistenti, ecc.);
- b) le opere di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture interne dei fabbricati (intonaci, tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, elementi igienico sanitari, infissi, ecc.);
- c) le opere di riparazione e di adeguamento dei servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici, escluse la sostituzione o la realizzazione ex novo degli impianti di trattamento dei liquami;
- d) le opere di sostituzione o di installazione di materiali di isolamento, di impermeabilizzazione o di insonorizzazione che non comportino alterazioni esterne ai fabbricati, ivi compreso l'innalzamento del piano del manto di copertura dell'edificio

Per gli edifici produttivi sono compresi nelle opere di manutenzione ordinaria quelli individuati nella circolare ministeriale n.1918 del 16.11.1977.

Per gli edifici ricadenti fra quelli classificati nelle tavole 5 e 6.1 per le opere di manutenzione ordinaria è prescritta l'autorizzazione comunale contenente prescrizioni specifiche per il fabbricato e per i materiali e i colori da usare.

#### **Art. 7 – Manutenzione straordinaria**

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

Fermo restando che gli interventi di manutenzione straordinaria non possono apportare alterazioni alle strutture portanti orizzontali e verticali, come piani di imposta o posizione, e all'assetto architettonico e decorativo dei fabbricati, comprendono in particolare:

- a) il rifacimento completo delle opere di cui al punto a) del precedente articolo anche con cambiamento del tipo di materiale e di coloritura;
- b) la nuova realizzazione, modifica o rifacimento di servizi igienico sanitari anche se comportanti opere murarie per i locali, escluse quelle esterne, e degli impianti tecnologici e di smaltimento liquami;
- c) le opere per la realizzazione, modifica e adeguamento di volumi tecnici, anche se comportanti piccole modifiche alle coperture ad essi strettamente funzionali;
- d) la realizzazione di aperture, chiusure e altre modifiche alle tramezzature interne alle singole unità immobiliari senza alterazione dello schema distributivo delle singole unità funzionali;
- e) la realizzazione di nuove opere murarie per l'isolamento quali scannafossi, intercapedini e vespai;



- f) le opere di consolidamento di strutture sia di fondazione, che di elevazione, ivi comprese eventuali opere di sostituzione di parti strutturali;

### **Art. 8 – Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro sono costituiti dall'insieme sistematico di opere che, sulla base di un'analisi critica, come definita al successivo sesto comma e nell'assoluto rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e, al tempo stesso, ne assicurino la funzionalità mediante destinazioni d'uso con esso compatibili. Le destinazioni ritenute compatibili sono quelle contenute negli articoli da 38 a 61.

Gli interventi di restauro comportano:

- a) la conservazione o il ripristino dell'assetto architettonico e decorativo;
- b) la ricostruzione filologica delle parti crollate;
- c) la conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto architettonico, tipologico e distributivo storicizzato;
- d) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i muri di cinta e gli accessi;
- e) la conservazione e il consolidamento degli elementi strutturali originari, con possibilità di sostituzione nei soli casi in cui l'analisi critica dimostri l'impossibilità del loro recupero;
- f) l'eliminazione delle superfetazioni riconosciute incongrue rispetto l'organismo edilizio attraverso l'analisi critica, senza possibilità di recupero della Su;
- g) l'introduzione degli impianti e accessori senza che questi comportino incremento della Su necessari all'assetto funzionale da collocare in punti compatibili con l'edificio, dimostrati tali con l'analisi critica;
- h) le opere reversibili indispensabili per lo specifico assetto funzionale e per la variazione del numero delle unità funzionali compatibili con l'assetto tipologico, con le caratteristiche architettoniche e con quanto altro sopra.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, sulla base dell'analisi critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, consentano le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia insediativi.

Oltre quanto previsto nei precedenti secondo e terzo comma, gli interventi di risanamento conservativo comportano:

- a) la possibilità di uso residenziale del sottotetto con possibilità di rinnovo e/o sostituzione degli orizzontamenti anche per la realizzazione di soppalchi che non compromettano le proporzioni architettoniche e di aperture di finestre a falda nei limiti del 5% della superficie del tetto dell'unità edilizia;
- b) la possibilità di sostituzione dei collegamenti verticali senza alterazione dello schema distributivo quando ne sia dimostrata l'impossibilità di recupero con l'analisi critica;
- c) interventi sulle strutture portanti interne limitati al diverso posizionamento delle aperture e introduzione di tramezzi;
- d) la possibilità di introdurre piccole modifiche alle aperture dei prospetti non visibili dalla viabilità per gli edifici nei centri abitati e, negli altri casi, non riguardanti la facciata principale, qualora ritenute compatibili attraverso l'analisi critica.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie per aperture e altezze interne, con i minimi ammessi dalla competente ASL.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo l'analisi critica, finalizzata alla ricostruzione storico-evolutiva e stilistica del fabbricato, è necessaria alla comprensione delle invarianti compositive e, conseguentemente, alla ricerca dell'assetto da conservare. Essa è composta da:

- rilievo scientifico quotato dell'intero fabbricato o, quando l'intervento interessi una sola sua parte, oltre alla porzione oggetto di intervento, tutte le parti comuni con l'individuazione degli accessi alle varie unità funzionali e tutte le emergenze architettoniche e decorative;

- la successione temporale degli interventi caratterizzanti le varie parti, desumibile dal rilievo scientifico e da eventuale materiale d'archivio;
- la documentazione fotografica complessiva, anche interna, e dei particolari architettonici, decorativi e tipologici; la documentazione fotografica storica a testimonianza di assetti non più leggibili in tutto o in parte;
- la relazione storico critica dalla quale, coerentemente, emergano l'interpretazione dei caratteri, delle invarianti, degli interventi necessari alla ricostruzione/conservazione dell'assetto e dei materiali e, infine, degli interventi fra quelli compatibili per garantire la funzionalità.

L'opportunità di procedere a consolidamento/conservazione o ripristino di elementi architettonici è valutata di concerto con il Comune sulla base di elementi di conoscenza obiettivi.

### **Art. 9 – Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare i fabbricati mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un'unità in tutto o in parte diversa dalla precedente.

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere individuati vincoli e prescrizioni speciali per la tutela di parti significative degli edifici contenute nelle schede di edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, a seconda del livello di opere che comportano, si distinguono in:

- ristrutturazione edilizia R1 rivolta alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità funzionali dell'unità edilizia, nel rispetto dei principali elementi tipologici e dell'impianto distributivo principale del fabbricato; in essa non possono essere apportate alterazioni alle superfici utili e ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, ma possono essere introdotte modifiche alle aperture dei prospetti secondari e agli elementi anche strutturali verticali finalizzati ad una nuova distribuzione e al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa; è ammessa la possibilità di utilizzazione dei sottotetti con cambiamento del piano di imposta del piano di calpestio ed apertura di finestre a falda nel tetto, nei limiti dettati dalla competente ASL e del 5% della superficie del tetto dell'unità edilizia;
- ristrutturazione edilizia R2 come R1 ma con possibilità di modifica sistematica di elementi strutturali finalizzata alla riorganizzazione interna dell'intera unità edilizia, anche per il cambiamento di destinazione d'uso, fino allo svuotamento.
- ristrutturazione edilizia R3 come sopra ma con possibilità di demolizione e ricostruzione sul sedime o su nuovi allineamenti definiti dal Comune.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia R1 e R2 è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie per aperture e altezze interne, con i minimi ammessi dalla competente ASL.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei limiti delle previsioni contenute nelle norme di zona o degli interventi compatibili con i caratteri della tipologia insediativa, possono ammettere ampliamenti organici dei fabbricati.

### **Art. 10 – Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a trasformare il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi, che possono portare ad un tessuto urbanistico in tutto o in parte diverso dal precedente attraverso la modifica del disegno dei lotti, degli isolati, della rete strade e delle altre componenti urbanistiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica fanno riferimento ad una norma disegnata avente carattere prescrittivo e, salvo diverse prescrizioni delle norme, comportano la modalità di attuazione mediante piano attuativo.

## **Titolo II – Prescrizioni per tutti gli edifici**

### **Art. 11 – Generalità**

Le prescrizioni contenute nel titolo II si applicano a tutti gli edifici e integrano quelle contenute per le varie categorie omogenee di edifici e per le singole tipologie insediative.

Quando in contrasto, prevalgono le prescrizioni di maggiore dettaglio.

### **Art. 12 – Destinazioni d'uso per le tipologie insediative di interesse storico**

Ferme restando le previsioni e prescrizioni di zona, le destinazioni d'uso per il patrimonio edilizio di interesse storico sono disciplinate in funzione della loro compatibilità con le tipologie insediative individuate e classificate nelle tavole 5 e 6.1.

Le destinazioni d'uso compatibili con le specifiche tipologie insediative sono quelle individuate nei successivi articoli da 38 a 61 e, se non diversamente espresso negli stessi articoli, sono da intendersi classificate come nell'articolo 8 delle norme di attuazione territoriali (elaborato 2.1).

### **Art. 13 – Modalità per i frazionamenti e gli accorpamenti**

Gli accorpamenti e i frazionamenti sono sempre ammessi sia per fini residenziali che per attività economiche se non in contrasto con le prescrizioni per categorie omogenee di edifici (titolo II) e per tipologia insediativa.

Se non diversamente disposto, i frazionamenti non dovranno alterare le parti comuni e la distribuzione degli edifici e non dovranno comportare l'apertura di nuovi accessi dalla viabilità. In nessun caso potranno alterare i caratteri architettonici e decorativi degli edifici.

Se non diversamente disposto, gli accorpamenti dovranno interessare parti comprese nella stessa unità edilizia, escludendo rifusioni e collegamenti anche parziali fra diverse unità edilizie.

### **Art. 14 – Dimensioni minime**

Ferme restando le prescrizioni di zona, il rispetto rigoroso delle norme tecniche per le varie categorie di edifici classificati ai sensi delle presenti norme e specifiche di scheda, nonché delle superfici dei monolocali e dei vani in conformità con il D.M. 5.07.1975, non sono prescritte superfici minime per gli alloggi.

Per le destinazioni d'uso non residenziali le superfici minime dovranno essere conformi alle norme specifiche vigenti.

### **Art. 15 – Uso dei sottotetti**

L'uso dei sottotetti per uso residenziale è di norma sempre ammesso in tutti gli edifici. E' esclusa ogni altra destinazione se non quella di vani accessori ad uso ripostiglio.

Per gli edifici classificati nelle presenti norme fino alla categoria 5a l'uso dei sottotetti è ammissibile con le stesse modalità nel solo rispetto rigoroso delle norme tecniche per le varie categorie di edifici e specifiche di scheda.

L'uso dei sottotetti a fini residenziali è ammesso con le norme previste per il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui alla L.R. 8/2/2010 n. 5 e s.m.i.

## **Art. 16 – Soppalchi**

La realizzazione di soppalchi è di norma sempre ammessa in tutti gli edifici.

Per gli edifici classificati nelle presenti norme fino alla categoria 5a la realizzazione di soppalchi è ammissibile solo nei casi in cui non compromettano le proporzioni e i caratteri architettonici dei vani e nel solo rispetto rigoroso delle norme tecniche per le varie categorie di edifici e specifiche di scheda.

I soppalchi non potranno essere realizzati in locali di altezza inferiore a m. 4,50 e in posizione tale da interessare vani di porta o finestra e la barriera di affacciamento sul vano non dovrà essere chiusa. Al di sotto dei soppalchi in legno non sono ammesse cucine o il posizionamento di impianti comportanti la produzione di fiamma o di calore.

Negli edifici di cui al precedente secondo comma la realizzazione dei soppalchi dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- l'intervento dovrà tendere a differenziare la struttura e la delimitazione del soppalco da quella dell'ambiente per forma e per materiali;
- l'altezza dal pavimento all'intradosso del soppalco non dovrà essere inferiore a m. 2,25 e non potrà superare la proporzione di 2/3 della dimensione del vano in cui si inserisce.

## **Art. 17 – Autorimesse e garage**

Ferma restando l'obbligatorietà delle autorimesse per gli interventi di nuova previsione regolata dalle norme di zona e dalle leggi vigenti, negli edifici non compresi fra quelli individuati nelle tavole 5 e 6.1 la realizzazione di autorimesse e posti auto è sempre ammessa nei vani posti al piano terra e, quando consentito dalle norme territoriali 2.1, nel sottosuolo delle aree pertinenziali.

Nelle aree ricadenti nel subsistema produttivo agricolo le autorimesse sono ammesse all'interno degli edifici esistenti e all'esterno nelle aree di pertinenza con la costruzione di tettoie.

Negli edifici individuati nelle tavole 5 e 6.1 le autorimesse non sono mai ammesse in aggiunta al patrimonio storico esistente, né nel sottosuolo delle aree di pertinenza. Nel rispetto delle norme per le varie categorie di intervento sugli edifici e delle previsioni per le varie zone urbanistiche, le autorimesse e i posti auto possono essere localizzati ai piani terra degli edifici nei soli vani per attività dismesse o nei locali accessori degli edifici agricoli compatibilmente con le aperture esistenti.

## **Art. 18 – Superfetazioni**

Sono da considerarsi superfetazioni le addizioni planimetriche e altimetriche determinatesi nel tempo in aggiunta al corpo principale dell'edificio.

Sono da considerarsi incongrue quelle realizzate secondo modalità costruttive difformi rispetto a quelle dell'edificio consolidato, quelle che determinano intasamenti e incompatibilità funzionali, ovvero che contrastano con l'assetto morfologico dell'edificio o con l'ambiente storico circostante.

Salvo specifiche prescrizioni delle norme, le superfetazioni incongrue sono da ritenersi incompatibili con l'assetto dell'edificio e da demolire con qualunque categoria di intervento senza che questo possa comportare forme di compensazione o di rivalsa.

Le altre superfetazioni eseguite con forme e materiali conformi o compatibili con quelli dell'edificio sono da ritenersi storicamente consolidate e quindi compatibili con l'assetto dell'edificio.

### **Art. 19 – Impianti tecnologici**

La realizzazione degli impianti tecnologici, sia per quanto concerne le canalizzazioni che gli alloggiamenti e le installazioni, (riscaldamento, canne fumarie, idrico, di smaltimento liquami, di scarico pluviale, di rete elettrica, televisiva e telefonica fissa e mobile) dovrà essere conforme alle leggi vigenti e uniformarsi alle indicazioni del comune in merito alla loro localizzazione e modalità di installazione quando questa interessi il patrimonio di interesse urbanistico ed edilizio. Nel caso di nuovi impianti televisivi tradizionali o satellitari o di sostituzione di impianti esistenti si fa obbligo di installazione di sistemi centralizzati e si dovrà porre cura nei materiali usati, nelle modalità di installazione e nella localizzazione, che dovrà essere controllata.

Le indicazioni del comune saranno prescrittive e dovranno essere indirizzate a minimizzare l'impatto visivo ed ambientale delle installazioni e ad evitare alterazioni e deturpazioni sul patrimonio di interesse storico, controllandone la localizzazione anche dai principali punti panoramici e canali ottici.

La realizzazione di bagni, locali igienici e cucine è sempre ammessa negli edifici di interesse storico e dovrà interessare le parti più marginali e di minore pregio, non comportare l'alterazione di elementi decorativi e di porte e finestre.

Nei casi di mancanza di finestre è prescritta l'installazione all'interno con ventilazione forzata.

### **Art. 20 – Modalità per gli spazi esterni, giardini e cortili**

Le modalità degli interventi nelle aree di pertinenza degli edifici e negli spazi esterni dovranno tendere a conservare o ripristinare al più elevato livello di compatibilità degli edifici con il loro storico contesto urbanistico. In particolare dovrà essere posta cura agli ambiti di cui ai successivi commi.

I cortili e le chiostrine, le aree a comune.

I giardini e le aree aperte di centri storici, le mura di delimitazione.

Gli interventi sulle unità edilizie componenti gli isolati del centro murato di Castelfranco dovranno tendere a liberare i chiassi indicati nella tavola 3.2.1 dalle superfetazioni incongrue, in modo da recuperare e ripristinare a terra il segno urbanistico originario. Il recupero dei chiassi potrà tendere al ripristino della loro originaria funzione di raccolta canalizzata delle acque reflue. Le porzioni di chiasso ripristinate, cui dovrà essere garantita idonea ventilazione, dovranno essere pavimentate per consentire la raccolta e la canalizzazione sotterranea delle acque. Il progressivo ripristino urbanistico dei chiassi non comporta cambiamento dell'attuale diritto di proprietà.

Il caso delle aree ex ortive in continuità con i nuclei e i centri minori non attribuibile ad una sola unità edilizia.

Il caso delle aree private di uso pubblico.

### **Art. 21 – Elementi costruttivi e materiali**

Gli interventi sul patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico dovranno tendere alla tutela e al recupero delle tecniche costruttive e dei materiali proprie della civiltà e della tradizione locale e al loro corretto inserimento delle opere nel contesto urbanistico come definito nell'articolo 3.

In particolare dovranno in prima istanza tendere al recupero dei manufatti originali o, quando non recuperabili per eccessivo degrado, al ripristino con stessi materiali e tecnologie o, in alternativa, con le consolidate tecniche del restauro.

### **Titolo III – Prescrizioni per categorie omogenee di edifici**

#### **Art. 22 – Modalità di intervento per il patrimonio edilizio di interesse storico**

Le metodologie e categorie di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio di interesse storico sono definite per categorie omogenee di edifici, tenuto conto dei loro caratteri specifici, del loro stato di conservazione e di leggibilità tipologica in funzione degli obiettivi di cui al primo comma dell'articolo 37 delle norme del piano strutturale.

Negli interventi sono inoltre da rispettare le prescrizioni speciali contenute nelle schede per complesso di case sparse o per isolato e in quelle per singolo edificio, di cui al secondo e quarto comma del precedente articolo 2.

Le categorie omogenee di edifici sono individuate nelle tavole 6.1 e 6.2 e comprendono:

- 1 – edifici vincolati alla L. 1089/39
- 2 – edifici di valore eccezionale equiparati a quelli L. 1089/39
- 3a – edifici di particolare valore tipologico integri o parzialmente alterati
- 3b – edifici di particolare valore tipologico profondamente alterati
- 4a – edifici di valore tipologico integri o parzialmente alterati
- 4b – edifici di valore tipologico profondamente alterati
- 5a – edifici di scarso valore tipologico integri o parzialmente alterati in contesto di pregio ambientale
- 5b – edifici di scarso valore tipologico profondamente alterati in contesto di pregio ambientale
- 5c – edifici di scarso valore tipologico in contesto profondamente alterato
- 6a – edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale compatibili con esso
- 6b – edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale non compatibili con esso
- 6c – edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto profondamente alterato
- 7a – edifici allo stato di rudere con stato di consistenza leggibile in tutto o in parte
- 7b – edifici in fase avanzata di rudere.

#### **Art. 22 – Edifici vincolati alla L. 1089/39 – categ. 1**

Sono gli edifici, o parti di essi, notificati e vincolati ai sensi della L. 1089/39. Gli interventi devono essere mirati alla tutela dell'edificio e del contesto.

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro.

Il rilascio dell'autorizzazione per gli interventi ammessi è subordinato all'avvenuta autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali competente per territorio non necessariamente vincolante nelle prescrizioni per la conformità urbanistica.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 23 – Edifici di valore eccezionale equiparati a quelli L. 1089/39 – categ. 2**

Sono gli edifici, o parti di essi, che per qualità e valore storico architettonico sono assimilabili a quelli notificati e vincolati ai sensi della L. 1089/39. In essi sono compresi anche quelli di cui all'articolo 4 della stessa legge.

Gli interventi devono essere mirati alla tutela dell'edificio e del contesto.

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro.

Il rilascio dell'autorizzazione per gli interventi ammessi è subordinato all'avvenuta autorizzazione della Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali competente per territorio non necessariamente vincolante

nelle prescrizioni per la conformità urbanistica.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 25 – Edifici di particolare valore tipologico integri o parzialmente alterati – categ. 3a**

Sono gli edifici che, per caratteristiche architettoniche e complessivo assetto tipologico, sono di grande valore documentario per la storia e le radici della comunità insediata e, quindi, nodali per l'identità del paesaggio urbano o agricolo, cui sono coevi ovvero testimonianze successive di momenti storici significativi, e che sono pervenuti a noi integri o con modeste alterazioni ritenute reversibili con l'intervento. Essi possono essere caratterizzati da particolari o elementi architettonici e/o decorativi semplici, ma parte integrante dell'insieme.

Gli interventi devono essere mirati alla tutela dell'edificio e del contesto.

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 26 – Edifici di particolare valore tipologico profondamente alterati – categ. 3b**

Sono gli edifici che per caratteristiche architettoniche e complessivo assetto tipologico sono di grande valore documentario per la storia e le radici della comunità insediata e per l'identità del paesaggio urbano o agricolo, cui sono coevi ovvero testimonianze successive di momenti storici significativi, ma che sono pervenuti a noi in condizioni di profonda alterazione nella geometria, nell'assetto tipologico, nei materiali e nella tecnologia usata negli interventi successivi.

Gli interventi devono essere mirati al ripristino delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto e alla tutela degli elementi tipologici, architettonici e decorativi ancora presenti o recuperabili.

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia R1, salvo le parti oggetto di tutela individuate con la metodologia di cui al successivo comma.

Nel caso dimostrato di alterazione profonda interna come definita nel precedente articolo 5, quinto comma, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia R2.

I progetti devono essere corredati dall'analisi critica come definita all'art. 8.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire il più elevato grado di compatibilità con le parti più integre dell'edificio.

#### **Art. 27 – Edifici di valore tipologico integri o parzialmente alterati – categ. 4a**

Sono gli edifici che, se pur privi di particolari caratteristiche architettoniche, per il complessivo assetto tipologico sono di significativo interesse documentario per la storia e le radici della comunità insediata e per l'identità del paesaggio urbano o agricolo, cui sono coevi ovvero testimonianze successive di momenti storici significativi, e che sono pervenuti a noi in condizioni di integrità o con modeste alterazioni ritenute reversibili con l'intervento.

Gli interventi devono essere mirati alla tutela dell'edificio e del contesto.

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento conservativo.

I progetti devono essere corredati dall'analisi critica come definita all'art. 8.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 28 – Edifici di valore tipologico profondamente alterati – categ. 4b**

Sono gli edifici che, se pur privi di particolari caratteristiche architettoniche, per il complessivo assetto tipologico sono di significativo interesse documentario per la storia e le radici della comunità insediata e per l'identità del paesaggio urbano o agricolo, ma che sono pervenuti a noi in condizioni di profonda alterazione nella geometria, nell'assetto tipologico, nei materiali o nella tecnologia usata.

Gli interventi devono essere mirati al ripristino delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto e alla tutela degli elementi tipologici, architettonici e decorativi ancora presenti.

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia con vincoli e prescrizioni speciali così come definiti nel precedente articolo 9.

I progetti devono essere corredati da rilievo scientifico quotato di tutto l'edificio finalizzato ad accertare l'assetto fisico complessivo del fabbricato e in esso le eventuali parti oggetto di tutela ai sensi del precedente secondo comma, da una relazione storico critica desumibile da eventuale materiale d'archivio e dal rilievo, da una documentazione fotografica complessiva, anche interna, e dei particolari architettonici, decorativi e tipologici.

Sono ammessi interventi di ampliamento, purché organici con il fabbricato e mirati al recupero delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire il più elevato grado di compatibilità con le parti più integre dell'edificio.

#### **Art. 29 – Edifici di scarso valore tipologico integri o parzialmente alterati in contesto di pregio ambientale – categ. 5a**

Sono gli edifici che, se pur privi di particolari caratteristiche architettoniche e realizzati generalmente in epoca successiva a quella di prevalente formazione del contesto, sono di interesse documentario ed elementi indispensabili per l'identità del paesaggio urbano o agricolo e che sono pervenuti a noi in condizioni di integrità o con modeste alterazioni ritenute reversibili con l'intervento.

Gli interventi devono essere mirati alla tutela dell'assetto esterno, ivi comprese la geometria e le finiture.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia R1 e R2. R2 è con vincoli e prescrizioni speciali così come definiti nel precedente articolo 9 finalizzati alla tutela dell'assetto esterno, ivi comprese la geometria e le finiture.

Sono ammessi interventi di ampliamento, purché organici con il fabbricato e mirati al recupero delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 30 – Edifici di scarso valore tipologico profondamente alterati in contesto di pregio ambientale – categ. 5b**

Sono gli edifici di modesto o scarso interesse architettonico o tipologico, generalmente costruiti in epoca successiva a quella di prevalente formazione del contesto, che sono pervenuti a noi in condizioni di



profonda alterazione nella geometria, nell'assetto tipologico, nei materiali o nella tecnologia usata da entrare in conflitto e condizionare negativamente l'identità del paesaggio urbano o agricolo di pregio ambientale in cui si trovano.

Gli interventi devono essere mirati al ripristino delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto, anche attraverso interventi sulla geometria dell'edificio e sull'uso dei materiali.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia R2 con vincoli e prescrizioni speciali così come definiti nel precedente articolo 9. Sono ammessi interventi di ampliamento, purché organici con il fabbricato e mirati al recupero delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 31 – Edifici di scarso valore tipologico in contesto profondamente alterato – categ. 5c**

Sono gli edifici di modesto o scarso interesse architettonico o tipologico, generalmente costruiti in epoca successiva a quella di prevalente formazione del contesto, che sono pervenuti a noi in condizioni di profonda alterazione nella geometria, nell'assetto tipologico, nei materiali o nella tecnologia usata, ma che ricadono in un contesto anch'esso profondamente alterato e privo di identità.

Gli interventi devono essere mirati al ripristino delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto, anche attraverso interventi sulla geometria dell'edificio e sull'uso dei materiali.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia R2 così come definiti nel precedente articolo 9 con possibilità di ampliamento, purché organico con il fabbricato e mirato al recupero delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto.

#### **Art. 32 – Edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale compatibili con esso – categ. 6a**

Sono gli edifici di recente edificazione o di riedificazione nel sedime di precedenti fabbricati, che sono stati ritenuti privi di valore architettonico o tipologico, ma che per complessivo assetto architettonico (geometria, materiali usati, colori, ecc.) risultano correttamente integrati al contesto.

Sono compresi in questa categoria gli edifici localizzati in insediamenti accentrati che, sia pure di epoca recente, presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto.

Gli interventi devono essere mirati alla tutela delle condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia R2 così come definiti nel precedente articolo 9 con possibilità di ampliamento, purché organico con il fabbricato e mirato al recupero delle più avanzate condizioni di compatibilità dell'edificio nel contesto.

Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 33 – Edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale non compatibili con esso – categ. 6b**

Sono gli edifici di recente edificazione o di riedificazione nel sedime di precedenti fabbricati, che sono stati ritenuti privi di valore architettonico o tipologico, e che per complessivo assetto architettonico (geometria, materiali usati, colori, ecc.) per tecnologia usata sono in conflitto e condizionano negativamente

l'identità del paesaggio urbano o agricolo di pregio ambientale in cui si trovano.

Sono compresi in questa categoria gli edifici localizzati in insediamenti accentrati che presentano caratteri e allineamenti non compatibili con il contesto e in particolare quelli sorti in epoca recente all'interno della città murata trecentesca di Castelfranco in contrasto con l'allineamento stradale e con la griglia modulare.

Gli interventi devono essere mirati all'ottenimento di un più corretto rapporto con il contesto e con le sue regole.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia R3 e di demolizione e ricostruzione secondo le norme di compatibilità contenute nelle norme prescrittive e in quelle disegnate di zona comportanti, ove previsto, incremento di carico urbanistico compatibile con il contesto o, per Castelfranco, con la griglia di pianificazione urbana. Nel caso di interventi parziali sull'edificio, questi dovranno garantire l'omogeneità d'insieme, se a completamento di interventi già eseguiti, e il più elevato grado di qualità negli altri casi comprensiva della salvaguardia della totalità dell'esterno.

#### **Art. 34 – Edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto profondamente alterato – categ. 6c**

Sono gli edifici di recente edificazione o di riedificazione nel sedime di precedenti fabbricati, che sono stati ritenuti privi di valore architettonico o tipologico e ricadono in contesto privo di una regola ordinatrice o comunque profondamente alterato in modo ritenuto irreversibile;

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia così come definiti nel precedente articolo R3 e di demolizione e ricostruzione, anche con spostamento in zone limitrofe all'area di sedime.

#### **Art. 35 – Edifici allo stato di rudere con stato di consistenza leggibile in tutto o in parte – categ. 7a**

Sono gli edifici che per degrado e/o abbandono, si trovano allo stato di rudere, la cui consistenza planimetrica consente in tutto o in parte la comprensione del loro assetto generale esterno e tipologico.

Gli interventi devono essere mirati al recupero funzionale dell'edificio nella sua consistenza documentata dal RU attraverso la conservazione delle parti pervenute, la riorganizzazione interna e la tecnologia compatibili con le preesistenze e con gli usi consolidati nell'area agronomica di riferimento.

#### **Art. 36 – Edifici in fase avanzata di rudere – categ. 7b**

Sono gli edifici che si trovano allo stato di rudere testimoniato dalla sola consistenza planimetrica nell'area di sedime e da quelli attualmente non esistenti, ma testimoniati dalla foto aerea originale più prossima all'entrata in vigore della legge 765/67. Fanno parte della categoria 7b gli edifici anche solo in parte ricadenti in tali condizioni.

Gli interventi sono mirati alla ricostruzione dell'edificio nella stessa area di sedime documentata dalla muratura a terra o dalla planimetria catastale d'impianto, escluse le superfetazioni come definite nel precedente articolo 18. La ricostruzione è altresì possibile esclusivamente sulla base di documentazione, anche fotografica, probante la sua consistenza complessiva in termini di Su o di V o quella delle parti mancanti.

In mancanza delle condizioni di cui ai precedenti commi per i rispettivi casi la riedificazione non è ammessa.

La ricostruzione non è ammessa nel caso di demolizione avvenuta per trasferimento di volume.

Gli interventi devono essere eseguiti con tecnologia compatibile con le preesistenze nell'area

agronomica o nell'insediamento di riferimento.

## **Parte II – Il patrimonio urbanistico**

### **Art. 37 – Il patrimonio urbanistico**

<i>Oggetto</i>	<p>Il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica e ambientale, esistente in tutto o in tracce, nelle sue varie articolazioni geometriche e morfologiche, il sistema dei mulini, le sistemazioni agrarie storiche omogenee di area (terrazzamenti e ciglionamenti, disegno generale dell'impianto agrario, elementi costruiti o vegetazionali continui, ecc.), tessuti storicizzati o consolidati, le aree aperte storicamente integrate ai nuclei storici, i segni del fosso macinante e delle gore e quelli dell'acquino.</p> <p>I tessuti storicizzati o consolidati sono definiti e normati nel capo I delle norme 2.1.</p> <p>Le sistemazioni agrarie storiche inerenti l'impianto agrario sono parte integrante delle aree agricole di dettaglio di cui agli articoli da 24 a 31 delle norme 2.1.</p> <p>La permanenza del patrimonio urbanistico è parte integrante dei segni materiali che la comunità insediata ha lasciato nel tempo e la loro tutela commisurata.</p>
<i>Interventi</i>	<p>Gli elementi costituenti il patrimonio urbanistico che ancora persistono in tutto o in parte sono sottoposti a intervento di recupero adeguato al significato, allo stato di conservazione e alla possibilità di riuso attuale.</p>
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>L'intervento sui manufatti è diretto.</p> <p>Esso può essere di spettanza pubblica o privata. In quest'ultimo caso dovrà essere fatto oggetto d'obbligo in occasione di ogni intervento che interessi l'ambito in cui ricadono, in misura proporzionale all'entità delle opere.</p>
<i>Altre prescrizioni</i>	

### **Parte III – Prescrizioni per tipologia insediativa**

#### **Titolo I – Il patrimonio edilizio isolato**

##### **Capo I – Edilizia connessa al subsistema produttivo agricolo**

###### **Art. 38 – Ville o case padronali con o senza parco**

<i>Oggetto</i>	Sono gli edifici sorti per la residenza extraurbana delle classi abbienti, variabili per dimensione e per importanza, caratterizzate da impianto tipologico unifamiliare di enfatiche proporzioni, talvolta ampliato nel tempo, e dalla presenza di un giardino monumentale. Ad esse è connessa in origine una tenuta agricola con cui stabilisce continuità fisica, organizzata in poderi con casa mezzadrile e governata quasi sempre attraverso una fattoria.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>- residenza (A) organizzata secondo le parti organiche del fabbricato nel rigoroso rispetto delle prescrizioni inerenti la categoria di intervento, escludendo i miniappartamenti e i tagli di alloggio che comportino modifiche all'assetto tipologico e distributivo. Cucine, servizi igienici e altri locali di servizio devono essere localizzati nelle sole parti secondarie, senza che le tramezzature comportino alterazioni delle proiezioni di vani porta o finestra;</li><li>- attività ricettive, con le prescrizioni di cui sopra;</li><li>- agriturismo (G5), con le prescrizioni di cui sopra;</li><li>- possono essere adibite a tutte le funzioni che non comportino modifiche all'assetto tipologico e distributivo (strutture di rappresentanza, per cerimonie, ecc.).</li></ul>
<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti e possono interessare l'intero complesso o parti di esso in conformità con le prescrizioni inerenti la categoria di intervento e le eventuali prescrizioni di scheda.</p> <p>Le ville e le case padronali possono essere interessate solo da frazionamenti per parti organiche, senza che questi interessino o comportino alterazioni all'assetto distributivo del fabbricato (androni, vani scale, loggiati).</p> <p>Gli interventi sulle aree di pertinenza (giardini monumentali, viali di accesso e aree di accesso, ecc.) non potranno prevedere frazionamenti.</p> <p>Dovrà essere curato il rapporto (di colori, materiali, continuità, ecc.) con il tessuto urbanistico circostante.</p>

## Art. 39 – Fattorie

<i>Oggetto</i>	<p>Sono gli edifici strettamente connessi alle ville e alle case padronali costituenti le strutture di governo e di produzione dell'azienda mezzadrile. Sono caratterizzate da un settore produttivo, dai locali amministrativi e, spesso, dall'abitazione stabile del fattore.</p> <p>E' alla fattoria che si riferisce la maglia delle strade campestri di servizio alle case mezzadrili.</p>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Oltre la destinazione agricola originaria, compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- residenza (A) nelle parti civili del fabbricato (casa del fattore, locali amministrativi, ecc.);</li><li>- ristorazione (A5) senza alterazione dei locali produttivi.</li></ul>
<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti e possono interessare l'intero complesso o parti di esso in conformità con le prescrizioni inerenti la categoria di intervento e le eventuali prescrizioni di scheda. Per gli edifici classificati fino alla categoria 5° non sono ammessi nuovi accessi dall'esterno.</p>

## Art. 40 – Case coloniche

<i>Oggetto</i>	<p>Sono gli edifici sorti per la residenza delle famiglie mezzadrili e per i connessi locali di uso produttivo agricolo integrati nello stesso corpo di fabbrica. Rientrano in questa tipologia insediativa gli edifici più recenti sorti per le esigenze della piccola imprenditoria agricola.</p> <p>Esse possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sincroniche, cioè concepite ex novo con un progetto unitario e organizzate secondo uno schema funzionale organicamente concepito per far fronte alle esigenze di una famiglia di mezzadri (raramente più di una); i modelli rientranti in questa casistica possono essere caratterizzati da uno o più elementi tipologici condizionanti l'intero assetto (scala di distribuzione esterna, doppio loggiato sovrapposto di distribuzione, grande cucina centrale passante, ecc);</li><li>• asincroniche, cioè risultato finale della successiva trasformazione e/o ampliamento, anche organico, di uno o più fabbricati preesistenti, in modo da pervenire ad un fabbricato complesso e organizzato per far fronte alle esigenze di una o più famiglie di mezzadri; possono avere elementi tipologici caratterizzanti.</li></ul> <p>Sono tutte caratterizzate da continuità morfologica e funzionale con il podere.</p>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nelle c. sincroniche e asincroniche:<ul style="list-style-type: none"><li>- per gli edifici ricadenti nelle categorie 2, 3a, 4a e 5a le destinazioni d'uso compatibili sono: residenza agricola con attività ad essa connesse (G2 e G5), residenza e, in subordine con indicazioni prescrittive di scheda, attività turistico ricettiva (E2a/b) e pubblici esercizi di ristorazione (A5);</li><li>- per gli edifici ricadenti nelle altre categorie tutte le funzioni ammesse con le norme di zona con esclusione di B, C, H.</li></ul></li></ul>

<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti o previo P. di M.A.A..</p>
-------------------	---

In particolare per gli edifici:

- nelle c. sincroniche l'intervento deve essere unitario ed interessare tutto l'edificio; in particolare:
  - per gli edifici ricadenti nelle categorie 2, 3a e 4a dovrà essere prevista un'unica unità funzionale; più unità funzionali possono essere previste commisurate nel numero e nella localizzazione alla rigorosa tutela dell'assetto tipologico e distributivo generale, da non poter integrare con nuovi accessi, scale, ecc.;
  - per gli edifici ricadenti nella categoria 5a e 7a il numero delle unità funzionali non potrà prevedere nuovi accessi dall'esterno;
  - per gli edifici ricadenti nelle categorie 3b e 4b previa dimostrazione di compatibilità con l'assetto tipologico residuo;
- nelle c. asincroniche l'intervento può non essere unitario ed interessare tutto l'edificio nelle sole categorie 5c e 6c; in particolare:
  - per gli edifici ricadenti nelle categorie 2, 3a, 4a, 5a e 7a il numero massimo delle unità funzionali e la loro organizzazione dovranno essere commisurate
  - alle fasi di evoluzione del fabbricato e ai conseguenti corpi di fabbrica leggibili;
  - salvo eventuali prescrizioni di zona, per le altre categorie di edifici non sono previste limitazioni.

Le prescrizioni e gli interventi ammissibili sul contesto sono rivolti alla tutela della morfologia e dei materiali, nonché della relazione fra casa, aia e impianto agrario ad esse connesso, con specificazioni di scheda.

#### **Art. 41 – Altre tipologie insediative**

<i>Oggetto</i>	Ricadono nella casistica altri edifici residenziali del subsistema agricolo non compresi fra quelli precedenti, quali: case per operai agricoli, casa del fattore non connessa ai locali produttivi della fattoria, e altre.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Oltre la destinazione originaria, compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>- residenza (A) nelle parti civili del fabbricato (casa del fattore, locali amministrativi, ecc.).</li></ul>
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti interessano l'intero complesso in conformità con le prescrizioni inerenti la categoria di intervento e le eventuali prescrizioni di scheda. Per gli edifici classificati fino alla categoria 5a non sono ammessi nuovi accessi dall'esterno.

#### **Art. 42 – Nuclei agricoli integrati**

<i>Oggetto</i>	Sono gli edifici privi di emergenze costituenti l'edilizia di base dei nuclei di origine agro silvo pastorale di formazione generalmente pre-mezzadrile. I nuclei sono costituiti da edifici di base a funzioni integrate caratterizzati da morfologia minuta e dagli accessori strettamente connessi al modello di vita economica.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Compatibilmente con le destinazioni previste per la zona, nei nuclei agricoli integrati sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>- residenza agricola e annessi anche con ricettività domestica (G2 e G5);</li><li>- residenza (A1 e A2) e suoi accessori;</li><li>- ristorazione (A5) senza alterazione delle caratteristiche dei locali;</li><li>- attività ricettive.</li></ul>
<i>Interventi</i>	Per singoli edifici gli interventi sono diretti o previo P.di M.A.A. oppure, se interessanti tutto il nucleo o parte di esso in condizioni di degrado, gli interventi sono ammissibili previo piano attuativo di recupero. Per qualunque categoria di opere che interessino le parti esterne di un edificio, l'intervento deve interessare l'intero edificio e dovrà garantire il recupero omogeneo dei paramenti murari in pietra e le aperture dovranno essere prive di elementi di oscuramento esterni. Il numero di alloggi non dovrà essere superiore al numero degli accessi alle unità edilizie esistenti. Nel caso delle destinazioni d'uso per attività ricettive o agriturismo non dovranno essere previste recinzioni e dovrà essere garantito l'uso pubblico pedonale della viabilità interna.

#### **Art. 43 – Annessi agricoli**

<i>Oggetto</i>	Comprendono tutti gli edifici di servizio alle attività agricole organizzati in corpo autonomo in muratura o in tecnologia assimilabile: fienili, stalle e assimilabili, rimesse attrezzi e mezzi per la lavorazione, locali per la lavorazione e per il deposito dei prodotti (cantine, tinaie, ecc.), silos, forni, pozzi. Data la diversa natura delle costruzioni, diverse sono le destinazioni d'uso compatibili con essi.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Compatibilmente con le destinazioni di zona e in aggiunta alle destinazioni agricole e a quelle originarie sempre consentite, sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>a) fienili: residenza (A1 e A2), attività terziarie (F1 e F4)</li><li>b) stalle e stalletti: accessori per la residenza</li><li>c) rimesse attrezzi e mezzi: accessori per la residenza</li><li>d) locali per lavorazioni e rimesse prodotti: accessori per la residenza</li><li>e) silos: funzioni adeguate ai caratteri del manufatto e alla categoria di intervento</li><li>f) forni isolati: stessa funzione</li><li>g) pozzi: stessa funzione.</li></ul>
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti o, se occorrente, previo P. di M.A.A.. In particolare per le varie tipologie insediative:

- a) fienili categorie 2, 3a, 4a e 5a: dove esistenti dovranno in particolare essere conservati i mandorlati delle aperture esterne, i paramenti esterni e l'orditura di copertura in legno;
- b) locali per lavorazioni e rimessa prodotti categorie 2, 3a e 4a: dovranno essere conservate integralmente le volte a vista e le pavimentazioni in pietra;
- c) silos e assimilabili categorie 2, 3a, 4a e 5a: il manufatto conservato nella misura prescritta dalla categoria di intervento può essere integrato da elementi anche strutturali a vista per l'adattamento alla funzione prevista senza aumento di Su;
- d) forni isolati e pozzi: dovranno essere recuperati nella morfologia e nei materiali conformemente alle prescrizioni relative alle categorie di intervento.



## Capo II – Edilizia non connessa al subsistema produttivo agricolo

### Art. 44 – Edifici della residenza

<i>Oggetto</i>	Comprendono gli edifici di interesse storico sorti per finalità residenziali non connesse alla funzione agricola.
<i>Destinazioni d'uso</i>	La sola funzione ammessa è quella residenziale.
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti come da categorie omogenee di edifici.

### Art. 45 – Edifici della produzione

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono gli edifici produttivi di interesse storico sorti per la lavorazione di prodotti agricoli ma, anche se di originaria proprietà terriera, non strettamente connessi ai fondi agrari e fisicamente indipendenti dai complessi agricoli.</p> <p>Ricadono nella categoria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la tabaccaia di Renacci;</li><li>• i mulini e le altre strutture isolate ad energia idraulica;</li><li>• gli essiccatoi.</li></ul>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la tabaccaia di Renacci; l'uso dell'edificio deve essere unitario per:<ul style="list-style-type: none"><li>- attività ricettive (E);</li></ul></li><li>• i mulini e le altre strutture isolate ad energia idraulica: oltre la riattivazione dell'originaria funzione connessa a quella del sistema di alimentazione e di deflusso per finalità documentaria, sempre possibile ove meritevole, sono compatibili la funzione residenziale (A1 e A2), pubblici esercizi (A5) e/o di annessi alle stesse funzioni nel rispetto dei locali tecnici e delle eventuali attrezzature ancora esistenti.</li><li>• gli essiccatoi possono essere destinati a piccoli cottage per residenza secondaria o ad accessori a servizio del bosco.</li></ul>
<i>Interventi</i>	<p>L'intervento è diretto.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la tabaccaia di Renacci<ul style="list-style-type: none"><li>- non è ammesso aumento di Sul e di Sc;</li><li>- l'intervento deve interessare l'unità edilizia nella sua interezza e definire le aree di pertinenza nella loro consistenza e nella loro sistemazione;</li><li>- l'intervento di ristrutturazione edilizia deve procedere coerentemente dalla lettura e l'interpretazione tipologica dell'edificio, che dovrà comunque prevedere: a) il mantenimento della morfologia esterna (porticati, ritmo delle aperture, geometria complessiva e copertura a capanna, ecc.) con possibilità di correzione delle parti alterate e di introduzione di elementi caratterizzanti l'intervento coerenti; b) la possibilità di interventi interni adeguati all'adeguamento funzionale comportanti soluzioni originali tese al contempo a valorizzare il carattere produttivo dell'edificio originario;</li><li>- l'intervento sulle aree esterne deve essere indirizzato alla tutela del contesto ambientale, ivi comprese le relazioni di continuità. In particolare: a) le sistemazioni esterne dovranno privilegiare quelle permeabili e naturali prative; b) le impermeabilizzazioni non potranno superare comunque il 5% della superficie pertinenziale; c) le pavimentazioni permeabili dovranno essere</li></ul></li></ul>

- differenziate per funzioni; d) dovranno essere mantenuti integralmente il filare e gli esemplari isolati di quercus robur e il ciglione lungo la strada Urbinese;
- i garages o posti auto pertinenziali dovranno essere interamente previsti all'interno del fabbricato;
  - con le stesse modalità dovrà essere previsto un piccolo parcheggio pubblico esterno di 50 mq. E congrue sistemazioni a verde elementare.
  - i mulini e le altre strutture isolate ad energia idraulica; ferme restando le opere prescritte per le varie categorie omogenee di edifici e le specifiche prescrizioni di scheda, gli interventi dovranno tendere a conservare e valorizzare le testimonianze costruite e funzionali della struttura produttiva e delle opere esterne relative alle canalizzazioni e alle gore.
  - gli essiccatoi: come da categorie omogenee di edifici, senza delimitazione fisica dell'area di pertinenza.

## **Titolo II – Il patrimonio edilizio della città murata e dei tessuti consolidati di Castelfranco**

### **Capo I - Edilizia storica residenziale aggregata (A1)**

#### **Art. 46 – Tipologie modulari organiche**

<b>Oggetto</b>	<p>Comprendono le unità edilizie originarie o sviluppatasi organicamente su due o tre piani in tempi successivi alla fondazione sul disegno modulare della pianificazione originaria della città murata. Il loro corpo principale si sviluppa lungo il filo stradale occupando l'intero fronte modulare e, generalmente, tutta la profondità del lotto fino al limite del chiasso, spesso intasato da superfetazioni.</p> <p>Ricadono in questa categoria le unità edilizie originarie o sviluppatasi organicamente in tempi successivi, che insistono con le stesse regole su due o più moduli, dando origine a fabbricati di maggiori dimensioni adatti all'insediamento di ceti sociali più abbienti. Ricadono in questa categoria anche i casi che possono avere subito nel tempo organici processi di plurifamiliarizzazione</p> <p>A seconda del numero dei moduli interessati, le u.e. possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- a modulo singolo</li><li>- a modulo doppio</li><li>- a modulo triplo</li><li>- a modulo quadruplo</li><li>- a cinque o più moduli (pochi specifici casi).</li></ul> <p>A seconda del ceto sociale insediato e delle relative regole tipologiche, in stretta relazione alle gerarchie stradali, si ha:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edilizia di base, per ceti meno abbienti, in gran parte insistenti su un modulo;</li><li>- edilizia borghese, in gran parte insistenti su uno o due moduli;</li><li>- palazzi e palazzi nobiliari, insistenti su due o più moduli.</li></ul> <p>Gran parte delle tipologie modulari hanno originariamente un fondaco per attività, organicamente collegato alla strada da uno sporto e alla parte interna dell'edificio (unità polifunzionali).</p> <p>Per queste unità il regolamento si propone la tutela compatibile con lo stato di conservazione tipologico e, quando possibile, ripristini organici, anche formalmente riconoscibili.</p>
<b>Destinazioni d'uso</b>	<p>Compatibilmente con le destinazioni prescritte di zona, nelle unità monofunzionali la sola funzione ammessa è quella di residenza stabile (A1) con annessi pertinenziali. Nel caso di unità funzionali di superficie utile netta inferiore a 28 mq. ottenute in conformità agli interventi ammessi sono consentite attività terziarie F1, F3 e F4.</p> <p>Compatibilmente con le destinazioni prescritte di zona e con gli interventi ammissibili per la tipologia insediativa e per le categorie omogenee di edifici, nelle unità individuate come polifunzionali, o nei fondi dell'edilizia borghese e dei palazzi nobiliari, al piano terra sono ammesse attività commerciali (A4), di artigianato di servizio (A4), pubblici esercizi (A5), attività terziarie-direzionali, piccoli servizi pubblici e di uso pubblico (I6).</p> <p>Gli istituti bancari, fermi restando gli interventi ammessi, possono essere localizzati ai soli piani terra degli edifici plurimodulari.</p>
<b>Interventi</b>	<p>Gli interventi sono diretti e da attuarsi come da categorie omogenee di edifici.</p> <p>Gli interventi non possono prevedere accorpamenti anche parziali di unità modulari distinte e dovranno essere ricercate soluzioni per l'eliminazione di quelle esistenti. Quando consentito dalle norme per categorie omogenee di edifici, possono invece essere ammessi accorpamenti integrali di moduli con rifusioni organiche delle unità.</p> <p>Per le varie categorie di intervento le opere dovranno prevedere l'eliminazione delle</p>

superfetazioni incongrue e la liberazione, almeno a terra, della porzione di chiasso di pertinenza.

#### **Art. 47 – Tipologie modulari da rifusione non organica**

##### *Oggetto*

Comprendono le unità edilizie su due o tre piani sviluppatasi nella città murata attraverso l'accorpamento funzionale di due o più unità modulari preesistenti. Il loro corpo principale, pur occupando un fronte plurimodulare lungo il filo stradale, si mostra sul fronte non omogeneo e disorganico nella sua composizione complessiva. Essi possono tuttavia mantenere tracce anche significative delle unità originarie.

Anch'esse occupano tutta la profondità del lotto fino al limite del chiasso, spesso intasato da superfetazioni, e talvolta lo sviluppo dell'unità edilizia può avere interessato in profondità altri moduli.

I casi ricadenti in questa categoria hanno sempre subito nel tempo un processo di plurifamiliarizzazione, che ha portato a unità edilizie formalmente non ricomposte.

A seconda del numero dei moduli interessati, le u.e. possono essere:

- a modulo doppio
- a modulo triplo
- a modulo quadruplo
- a cinque o più moduli.

A seconda del ceto sociale insediato e delle relative regole tipologiche, in stretta relazione alle gerarchie stradali, si ha:

- edilizia di base, per ceti meno abbienti, in gran parte insistenti su un modulo;
- edilizia borghese, in gran parte insistenti su uno o due moduli;
- palazzi, insistenti su due o più moduli.

Gran parte delle tipologie modulari da rifusione hanno mantenuto un originario fondaco per attività, collegato alla strada da uno sporto e talvolta alla parte interna dell'edificio (unità polifunzionali).

Per queste unità il regolamento si propone la tutela della riconoscibilità delle unità originarie compatibile con il loro stato di conservazione e, quando possibile, forme di ripristini organici, anche formalmente riconoscibili, soprattutto nella composizione delle aperture sul fronte.

##### *Destinazioni d'uso*

Compatibilmente con le destinazioni di zona prescritte, nelle unità monofunzionali la sola funzione ammessa è quella di residenza stabile (A1) con annessi pertinenziali. Nel caso di unità funzionali di superficie utile netta inferiore a 28 mq. ottenute in conformità agli interventi ammessi sono consentite attività terziarie F1, F3 e F4.

Compatibilmente con le destinazioni prescritte di zona e con gli interventi ammissibili per la tipologia insediativa e per le categorie omogenee di edifici, nelle unità individuate come polifunzionali al piano terra sono ammesse attività commerciali (A5), di artigianato di servizio (A4), pubblici esercizi (A5), attività terziarie-direzionali, piccoli servizi pubblici e di uso pubblico (I6).

Gli istituti bancari, fermi restando gli interventi ammessi, possono essere localizzati ai soli piani terra degli edifici plurimodulari.

##### *Interventi*

Gli interventi sono diretti e da attuarsi come da categorie omogenee di edifici.

Negli interventi sull'intera unità dovranno essere ricercate soluzioni per la ricomposizione dei prospetti e delle aperture al piano terra. Quando consentito dalle

norme per categorie omogenee di edifici, possono invece essere consentiti accorpamenti integrali di moduli con rifusioni organiche delle unità o interventi per il ripristino, anche formalmente riconoscibile, delle unità originarie.

Per le varie categorie di intervento le opere dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni incongrue e la liberazione, almeno a terra, della porzione di chiasso di pertinenza.

#### **Art. 48 – Altre tipologie della residenza**

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono le unità edilizie sviluppatasi in tempi successivi alla fondazione della città murata per nuova edificazione o per completa sostituzione di unità precedenti con regole autonome e diverse rispetto alla modularità della pianificazione originaria. Il loro corpo principale si allinea tuttavia lungo il filo stradale e assume generalmente un assetto omogeneo, talvolta di significativo valore architettonico.</p> <p>A seconda del ceto sociale insediato e delle relative regole tipologiche, in stretta relazione alle gerarchie stradali, si ha:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edilizia di base, per ceti meno abbienti;</li><li>- edilizia borghese;</li><li>- palazzo di ceto alto borghese;</li><li>- canonica connessa alla pieve di S. Tommaso;</li><li>- casa padronale di tenuta agricola;</li><li>- fattoria;</li><li>- casa colonica;</li><li>- annessi agricoli;</li><li>- magazzini, accessori della residenza.</li></ul>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Compatibilmente con le destinazione di zona, le destinazioni d'uso ammesse sono da mettere in relazione con le varie tipologie insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edilizia di base: residenza stabile (A1) e suoi accessori</li><li>- edilizia borghese: residenza stabile (A1) e suoi accessori, attività terziarie (F1 e F3);</li><li>- palazzo: residenza stabile (A1) e suoi accessori, attività terziarie (F1 e F3);</li><li>- canonica: residenza stabile, uffici parrocchiali;</li><li>- casa padronale di tenuta agricola: residenza stabile;</li><li>- fattoria;</li><li>- casa colonica; residenza stabile;</li><li>- annessi agricoli; residenza stabile e secondaria, attività terziarie (F1 e F4);</li><li>- magazzini, accessori della residenza.</li></ul>
<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti e dovranno essere conformi a quanto disposto per le categorie omogenee di edifici e alle eventuali norme di scheda.</p>

## Capo II - Edilizia residenziale recente in zona di interesse storico

### Art. 49 – Tipologie modulari aggregate su impianto storico

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono i fabbricati di edificazione generalmente posteriore al 1945 avvenuta all'interno del tessuto urbanistico della città storica nel rispetto del disegno modulare della pianificazione originaria della città murata.</p> <p>Rientrano in questa categoria anche gli edifici di antica edificazione su sedime originario completamente trasformati in tempi recenti.</p> <p>Pur di recente edificazione e spesso inadeguati nella composizione dei prospetti e nelle finiture, dal punto di vista urbanistico questi fabbricati sono da ritenersi compatibili con il tessuto preesistente.</p> <p>Per queste tipologie, che comportano ampia tollerabilità per le opere interne, l'obiettivo è quello dell'adeguamento formale dei fronti per ottenere una migliore relazione con il contesto.</p>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>La sola funzione ammissibile in ogni parte è quella di residenza stabile (A1) con annessi pertinenziali.</p> <p>Compatibilmente con le destinazioni prescritte per la zona, al piano terra sono ammesse attività commerciali (A4), di artigianato di servizio (A4), pubblici esercizi (A5), attività terziarie-direzionali, piccoli servizi pubblici o di uso pubblico.</p>
<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti e da attuarsi come da categorie omogenee di edifici. In ogni categoria di intervento sono prescritte opere di adeguamento dell'edificio al contesto. In particolare negli interventi di ristrutturazione edilizia, quando evidenziato dalle prescrizioni di scheda, dovranno essere proposte nuove e più adeguate soluzioni per la geometria dei prospetti e delle aperture e per l'eliminazione dei balconi aggettanti.</p>

### Art. 50 – Tipologie fronte strada non modulari

<i>Oggetto</i>	<p>Comprendono i fabbricati di edificazione generalmente posteriore al 1945 avvenuta nei lotti ineditati del tessuto urbanistico della città storica senza il rispetto disegno modulare della pianificazione originaria della città murata, ma allineate sul fronte della strada.</p> <p>Essi si presentano come elementi parzialmente estranei al tessuto urbanistico per la geometria delle proporzioni e la geometria dei prospetti. Pur di recente edificazione e spesso inadeguati nella composizione dei prospetti e nelle finiture, dal punto di vista urbanistico questi fabbricati sono da ritenersi compatibili con il tessuto preesistente.</p> <p>Per queste tipologie, che comportano ampia tollerabilità per le opere interne, l'obiettivo è quello dell'adeguamento formale dei fronti per ottenere una migliore relazione con il contesto.</p>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>La sola funzione ammissibile in ogni parte è quella di residenza stabile (A1) e di annessi pertinenziali.</p>
<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti e da attuarsi come da categorie omogenee di edifici. In ogni categoria di intervento sono prescritte opere di adeguamento dell'edificio al contesto. In particolare negli interventi di ristrutturazione edilizia, quando</p>

evidenziato dalle prescrizioni di scheda, dovranno essere proposte nuove e più adeguate soluzioni per la geometria dei prospetti e delle aperture e per l'eliminazione dei balconi aggettanti.

Su richiesta sottoscritta da tutti i proprietari ricadenti in una stessa unità edilizia, questa, previa variante al regolamento urbanistico con norma disegnata, potrà essere classificata fra quelle del successivo articolo 51.

#### **Art. 51 – Tipologie anomale**

<i>Oggetto</i>	Comprendono i fabbricati di edificazione posteriore al 1945 avvenuta all'interno del tessuto urbanistico della città storica con regole ad essa assolutamente estranee. Dal punto di vista urbanistico questi fabbricati sono pertanto da ritenersi incompatibili con il tessuto storico circostante sia dal punto di vista tipologico che formale, tali da danneggiarne la complessiva immagine. Per queste tipologie l'obiettivo è quello di comprimere le possibilità di intervento sul fabbricato esistente per favorire con adeguato incentivo la sua sostituzione con un altro del tutto o in gran parte nuovo adeguato al contesto.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Fino all'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 37 delle norme 2.1 la sola funzione ammissibile in ogni parte è quella di residenza stabile (A1) e di annessi pertinenziali. Per l'attuazione degli interventi previsti dall'articolo 37 delle norme 2.1 le destinazioni d'uso sono quelle in esso previste.
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti e devono adeguarsi a quanto prescritto dall'articolo 37 delle norme elaborato 2.1.

#### **Art. 52 – Tipologie isolate (B)**

<i>Oggetto</i>	Comprendono i fabbricati di edificazione posteriore al 1945 avvenuta all'interno del tessuto urbanistico della città storica in lotti e con tipologie isolate ad essa assolutamente estranee. Dal punto di vista urbanistico questi fabbricati sono pertanto da ritenersi incompatibili con il tessuto storico circostante sia dal punto di vista tipologico che formale, tali da danneggiarne la complessiva immagine. Per queste tipologie l'obiettivo è quello di comprimere le possibilità di intervento sul fabbricato esistente per favorire con adeguato incentivo la sua sostituzione con un altro del tutto o in gran parte nuovo adeguato al contesto.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Fino all'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 37 delle norme 2.1 la sola funzione ammissibile in ogni parte è quella di residenza stabile (A1) e di annessi pertinenziali. Per l'attuazione degli interventi previsti dall'articolo 37 delle norme 2.1 le destinazioni d'uso sono quelle in esso previste.
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti e devono adeguarsi a quanto prescritto dall'articolo 37 delle norme elaborato 2.1.

### **Titolo III – Il Edilizia storica specialistica (C)**

#### **Art. 53 – Edilizia religiosa**

<i>Oggetto</i>	<p>Comprende tutta l'edilizia costruita per assolvere alle funzioni di culto di tutta la comunità (pievi, chiese parrocchiali, chiese e cappelle votive, ecc), di porzioni strutturate di essa ivi compresi i fabbricati per la vita comunitaria (conventi e monasteri e assimilabili) e le cappelle familiari, anche se non evidenziate nella cartografia. In particolare comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la pieve di S. Tommaso e i locali ad essa connessi;</li><li>- le cappelle di congregazioni o votive;</li><li>- le chiese parrocchiali di S. Andrea a Pulicciano, di S. Matteo a Caspri, di S. Donato a Certignano, di S. Michele di Sopra, di S. Michele di Sotto;</li><li>- la chiesa di S. Filippo Neri;</li><li>- il seminario/monastero delle carmelitane in Castelfranco;</li><li>- la badia di Soffena;</li><li>- le cappelle familiari.</li></ul>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Ferme restando le limitazioni circa le destinazioni di zona per le singole tipologie insediative sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- per la pieve di S. Tommaso e i locali ad essa connessi: solo destinazione religiosa;</li><li>- le cappelle di congregazioni o votive: funzione religiosa, servizio culturale e servizio associativo non ricreativo;</li><li>- le chiese parrocchiali di S. Andrea a Pulicciano, di S. Matteo a Caspri, di S. Donato a Certignano, di S. Michele di Sopra, di S. Michele di Sotto: per gli edifici attivi è prescritta la sola funzione religiosa; per quelli dismessi è prescritta la sola funzione di servizio culturale/associativo non ricreativo, la funzione ricreativa/associativa è ammessa nella canonica; per i soli fabbricati annessi alla residenza al momento dell'adozione del regolamento urbanistico è ammessa la funzione di cappella residenziale</li><li>- la chiesa di S. Filippo Neri; solo destinazione religiosa;</li><li>- il seminario/monastero delle carmelitane in Castelfranco; servizi associativi e ricreativi, residenza (A);</li><li>- la badia di Safena: solo servizi culturali di interesse sovracomunale e locale con possibilità di accesso al pubblico;</li><li>- le cappelle familiari: stessa funzione.</li></ul>
<i>Interventi</i>	<p>Gli interventi sono diretti e si applicano sull'intero fabbricato o, per la badia e il seminario/monastero delle carmelitane, su parti di essi nel rispetto dell'unitarietà formale dell'edificio secondo come prescritto nelle specifiche categorie di intervento.</p> <p>Per i singoli fabbricati si applicano le categorie di intervento prescritte per classi omogenee di edifici ed eventuali prescrizioni di scheda.</p> <p>Per la cappella della Compagnia dei Neri, nel caso di riorganizzazione funzionale o di spostamento del circolo MCL, è prescritto il massimo ripristino filologico dell'edificio compatibile con l'assetto storicamente determinatosi.</p> <p>Per le chiese parrocchiali dismesse gli interventi sono sottoposti ad atto d'obbligo, che preveda la possibilità di visita interna dell'edificio da indicare al suo ingresso esterno.</p>



#### **Art. 54 – Edilizia civile**

<i>Oggetto</i>	Comprende tutta l'edilizia costruita per assolvere alle funzioni specialistiche nel sistema di difesa e nella vita pubblica e sociale della città. E' costituita dal: <ul style="list-style-type: none"><li>- Teatro</li><li>- Palazzo pretorio</li><li>- Edificio scolastico</li><li>- Torrino</li><li>- Porta urbana</li></ul>
<i>Destinazioni d'uso</i>	Le destinazioni d'uso sono di norma quelle originarie o funzioni affini. Nel caso delle strutture specialistiche della cinta urbana (torrino) può essere consentita funzione connessa alla residenza.
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti e si applicano sull'intero fabbricato o su loro parti organiche nel rispetto dell'unitarietà formale dell'edificio secondo come prescritto nelle specifiche categorie di intervento. Per i singoli fabbricati si applicano le categorie di intervento prescritte per classi omogenee di edifici ed eventuali prescrizioni di scheda.

#### **Art. 55 – Edilizia produttiva**

<i>Oggetto</i>	Comprende l'edilizia realizzata nel tempo per finalità di trasformazione prodotti. E' costituita da: <ul style="list-style-type: none"><li>- mulino</li><li>- mattatoio</li><li>- capannone produttivo</li></ul>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- mulino: se profondamente alterato, sola residenza; negli altri casi la residenza dovrà affiancare usi che consentano la conservazione dei locali e delle attrezzature produttive;</li><li>- mattatoio: qualunque funzione compatibile con la tutela esterna</li><li>- capannone produttivo: se in categoria fino a 5a (escl. 4b) qualunque funzione che non necessiti di partizioni dello spazio interno.</li></ul>
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti e si applicano sull'intero fabbricato

#### **Titolo IV – Il patrimonio edilizio dei nuclei e dei centri minori**

##### **Art. 56 – Ville o case padronali con o senza parco**

**Oggetto** Sono gli edifici sorti per la residenza extraurbana delle classi abbienti in stretta relazione o all'interno di insediamenti preesistenti. Esse sono variabili per dimensione e per importanza, caratterizzate da impianto tipologico unifamiliare di enfatiche proporzioni, talvolta ampliato nel tempo, e dalla presenza di un giardino monumentale. Ad esse è connessa in origine una tenuta agricola con cui stabilisce continuità fisica, organizzata in poderi con casa mezzadrile e governata quasi sempre attraverso una fattoria.  
Nel comune sono: la villa Tempi a Certignano e la villa di Caspri.

**Destinazioni d'uso** Compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse:

- residenza (A) organizzata secondo le parti organiche del fabbricato nel rigoroso rispetto delle prescrizioni inerenti la categoria di intervento, escludendo i miniappartamenti e i tagli di alloggio che comportino modifiche all'assetto tipologico e distributivo. Cucine, servizi igienici e altri locali di servizio devono essere localizzati nelle sole parti secondarie, senza che le tramezzature comportino alterazioni delle proiezioni di vani porta o finestra;
- attività ricettive, con le prescrizioni di cui sopra;
- agriturismo (G5), con le prescrizioni di cui sopra;
- possono essere adibite a tutte le funzioni che non comportino modifiche all'assetto tipologico e distributivo (strutture di rappresentanza, per cerimonie, ecc.).

**Interventi** Gli interventi sono diretti e possono interessare l'intero complesso o parti di esso in conformità con le prescrizioni inerenti la categoria di intervento e le eventuali prescrizioni di scheda.  
Le ville e le case padronali possono essere interessate solo da frazionamenti per parti organiche, senza che questi interessino o comportino alterazioni all'assetto distributivo del fabbricato (androni, vani scale, loggiati).  
Gli interventi sulle aree di pertinenza (giardini monumentali, viali di accesso e aree di accesso, ecc.) non potranno prevedere frazionamenti.

## Art. 57 – Fattorie

<i>Oggetto</i>	Sono gli edifici strettamente connessi alle ville e alle case padronali costituenti le strutture di governo e di produzione dell'azienda mezzadrile. Sono caratterizzate da un settore produttivo, dai locali amministrativi e, spesso, dall'abitazione stabile del fattore. E' alla fattoria che si riferisce la maglia delle strade campestri di servizio alle case mezzadrili.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Oltre la destinazione agricola originaria, compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>- residenza (A) nelle parti civili del fabbricato (casa del fattore, locali amministrativi, ecc.);</li><li>- ristorazione (A5) senza alterazione dei locali produttivi;</li><li>- laboratori senza alterazione dei locali produttivi in categorie fino a 5a (escl. 4b);</li></ul>
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti con progetto unitario nei casi di restauro e risanamento conservativo e di R1.

## Art. 58 – Case coloniche

<i>Oggetto</i>	Sono gli edifici sorti per la residenza delle famiglie mezzadrili e per i connessi locali di uso produttivo agricolo integrati nello stesso corpo di fabbrica. Rientrano in questa tipologia insediativa gli edifici più recenti sorti per le esigenze della piccola imprenditoria agricola. Esse possono essere: <ul style="list-style-type: none"><li>• sincroniche, cioè concepite ex novo con un progetto unitario e organizzate secondo uno schema funzionale organicamente concepito per far fronte alle esigenze di una famiglia di mezzadri (raramente più di una); i modelli rientranti in questa casistica possono essere caratterizzati da uno o più elementi tipologici condizionanti l'intero assetto (scala di distribuzione esterna, doppio loggiato sovrapposto di distribuzione, grande cucina centrale passante, ecc);</li><li>• asincroniche, cioè risultato finale della successiva trasformazione e/o ampliamento, anche organico, di uno o più fabbricati preesistenti, in modo da pervenire ad un fabbricato complesso e organizzato per far fronte alle esigenze di una o più famiglie di mezzadri; possono avere elementi tipologici caratterizzanti.</li></ul>
<i>Destinazioni d'uso</i>	Compatibilmente con le destinazioni di zona, sono ammesse: <ul style="list-style-type: none"><li>• nelle c. sincroniche e asincroniche: per gli edifici ricadenti nelle categorie 2, 3a, 4a e 5a le destinazioni d'uso compatibili sono: residenza agricola con attività ad essa connesse (G2 e G5) e ricettività domestica (E2a/b), residenza e, in subordine con indicazioni prescrittive di scheda, pubblici esercizi di ristorazione (A5);</li><li>• per gli edifici ricadenti nelle altre categorie tutte le funzioni ammesse con le norme di zona con esclusione di B, C, H</li></ul>
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti o previo P.di M.A.A.. In particolare per gli edifici: <ul style="list-style-type: none"><li>• nelle c. sincroniche l'intervento deve essere unitario ed interessare tutto l'edificio; in particolare:</li></ul>

- per gli edifici ricadenti nelle categorie 2, 3a e 4a dovrà essere prevista un'unica unità funzionale; più unità funzionali possono essere previste commisurate nel numero e nella localizzazione alla rigorosa tutela dell'assetto tipologico e distributivo generale, da non poter integrare con nuovi accessi, scale, ecc.;
- per gli edifici ricadenti nella categoria 5a e 7a il numero delle unità funzionali non potrà prevedere nuovi accessi dall'esterno;
- per gli edifici ricadenti nelle categorie 3b e 4b previa dimostrazione di compatibilità con l'assetto tipologico residuo;
- nelle c. asincroniche l'intervento può non essere unitario ed interessare tutto l'edificio nelle sole categorie 5c e 6c; in particolare:
  - per gli edifici ricadenti nelle categorie 2, 3a, 4a, 5a e 7a il numero massimo delle unità funzionali e la loro organizzazione dovranno essere commisurate alle fasi di evoluzione del fabbricato e ai conseguenti corpi di fabbrica leggibili;
  - salvo eventuali prescrizioni di zona, per le altre categorie di edifici non sono previste limitazioni.

Le prescrizioni e gli interventi ammissibili sul contesto sono rivolti alla tutela della morfologia e dei materiali.

## **Art. 59 – Annessi agricoli**

- Oggetto** Comprendono tutti gli edifici di servizio alle attività agricole organizzati in corpo autonomo in muratura o in tecnologia assimilabile: fienili, stalle e assimilabili, rimesse attrezzi e mezzi per la lavorazione, locali per la lavorazione e per il deposito dei prodotti (cantine, tinaie, ecc.), silos, forni, pozzi.  
Data la diversa natura delle costruzioni, diverse sono le destinazioni d'uso compatibili con essi.
- Destinazioni d'uso** Compatibilmente con le destinazioni di zona e in aggiunta alle destinazioni agricole e a quelle originarie sempre consentite, sono ammesse:
- a) fienili: residenza (A1 e A2)
  - b) stalle e stalletti: accessori per la residenza
  - c) rimesse attrezzi e mezzi: accessori per la residenza
  - d) locali per lavorazioni e rimesse prodotti: accessori per la residenza
  - e) pozzi: stessa funzione.
- Interventi** Gli interventi sono diretti o, se occorrente, previo P.di M.A.A..  
In particolare per le varie tipologie insediative:
- a) fienili categorie 2, 3a, 4a e 5a: dove esistenti dovranno in particolare essere conservati i mandorlati delle aperture esterne, i paramenti esterni e l'orditura di copertura in legno;
  - b) locali per lavorazioni e rimessa prodotti categorie 2, 3a e 4a: dovranno essere conservate integralmente le volte a vista e le pavimentazioni in pietra;

#### **Art. 60 – Edilizia di base**

<i>Oggetto</i>	Comprende tutta l'edilizia minore del ceto meno abbiente della popolazione legato la produzione agricola o appartenente alla classe operaia.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenza
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti

#### **Art. 61 – Edilizia borghese**

<i>Oggetto</i>	Comprende l'edilizia del ceto medio borghese della popolazione connessa ai commerci e alle attività non agricole. L'edilizia è generalmente caratterizzata da impianti simmetrici e da una decorazione a rilievo attorno alle aperture e nei marcapiano talvolta raffinata.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenza
<i>Interventi</i>	Gli interventi sono diretti. Particolare riguardo per la parte decorativa dell'edificio e per le finiture.

#### **Titolo V – Il patrimonio costruito non graficizzato**

##### **Art. 62 – Gli elementi costruiti non graficizzati di interesse storico**

Gli interventi che interessano unità edilizie all'interno del cui contesto ricadano elementi costruiti di interesse storico non graficizzati nelle tavole, quali tabernacoli e cappelle, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne e pozzi, dovranno prevederne la permanenza e il recupero quale parte integrante del progetto, comprendendo in esso le eventuali opere accessorie.

#### **Parte IV – Norme transitorie**

##### **Art. 63 – Norme transitorie per le prescrizioni di scheda**

Fermo restando quanto contenuto nelle presenti norme, fino alla completa definizione delle prescrizioni di scheda per edificio, queste dovranno essere richieste all'ufficio. Le prescrizioni dell'ufficio avranno valore di norma di scheda e ad esse dovranno conformarsi gli interventi.