

COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

VARIANTE AL CENTRO URBANO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA 21 maggio 1980 N° 59

Dott. Arch. PATRIZIA BARBIERI

Residenza: Via G. Donizetti n° 23, 58022 Follonica (GR) tel. 0566 42 052

Studio: Via Bovio n°1, 58022 Follonica (GR) tel. segreteria 0566 43 417

Cod. fisc. BRB PRZ 53B47 D656K - Part. I.V.A. 00872540539

Dott. Arch. ALBERTO VERO

Residenza: V.le Ximenes n° 41, 58100 Grosseto. tel 0566 41 59 71

Studio: Via di Pantaneto n° 2, 58100 Grosseto. tel., fax, segreteria 0564 41 34 06

Cod. fisc. VRE LRT 50C29 I480L - Part. I.V.A. 00238960538

VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

- | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITOLO I° | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |
| TITOLO II° | NORME PER LA SALVAGUARDIA E LA
RIQUALIFICAZIONE DELLE QUINTE CITTADINE
(PRESCRIZIONI E CRITERI DI INTERVENTO
PER IL DECORO E L'ARREDO URBANO) |
| TITOLO III° | ELENCO DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI ED
AREE DI RILEVANTE VALORE STORICO, ARTISTICO
ED AMBIENTALE |
| TITOLO IV° | ELEMENTI COSTITUENTI L'ARREDO URBANO
DA SALVAGUARDARE E VALORIZZARE |

INDICE GENERALE

TITOLO I° NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I°.	GENERALITA'.
ARTICOLO 1.	OGGETTO DELLA VARIANTE.
ARTICOLO 2.	ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE.
ARTICOLO 3.	REGOLAMENTO EDILIZIO E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, ADOTTATI O IN CORSO DI FORMAZIONE.
ARTICOLO 4.	STATI DI FATTO, PROVVEDIMENTI IN ATTO.
ARTICOLO 5.	CARTOGRAFIA CONTRASTANTE.
CAPO II°.	DEFINIZIONI.
ARTICOLO 6.	DEFINIZIONI DI PARAMETRI E STRUMENTI PREVISTI NEL PIANO DI VARIANTE.
CAPO III°.	PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE URBANISTICO ED EDILIZIO.
ARTICOLO 7.	APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE CAPO.
ARTICOLO 8.	DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.
ARTICOLO 9.	INTERVENTI AMMISSIBILI E MODALITA' D'INTERVENTO.
ARTICOLO 10.	NORME TECNOLOGICHE E REQUISITI GENERALI
CAPO IV°.	PRESCRIZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI
ELABORATI	COSTITUENTI PROGETTI NELL'AREA PERIMETRATA OGGETTO
DELLA	VARIANTE
ARTICOLO 11.	PROGETTI EDILIZI.
CAPO V°.	ATTUAZIONE DEL PIANO DI VARIANTE.
ARTICOLO 12.	MODALITA' DI INTERVENTO.
ARTICOLO 13.	UNITA' MINIME DI INTERVENTO.
ARTICOLO 14.	TIPI DI INTERVENTO.
	14.1 MANUTENZIONE ORDINARIA - CATEGORIA A
	14.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CATEGORIA B
	14.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - CATEGORIA C
	14.3.1 RESTAURO
	14.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - CATEGORIA D
	14.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA -
CATEGORIA E	
ARTICOLO 15.	DESTINAZIONI D'USO.
	15.1 DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELL'AREA PERIMETRATA OGGETTO DELLA VARIANTE, LIMITAZIONI ED ESCLUSIONI

dell'acqua	9. 1.	Impianti tecnologici Pubblici: Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e
	9. 2.	Impianti tecnologici privati: Campanelli, cassette postali, impianti di refrigerazione, pannelli solari e pompe di calore.
ARTICOLO 10.		OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE O DI ARREDO
	10.1.	Insegne
	10. 2.	Targhe
	10. 3.	Tende frangisole
	10. 4.	Illuminazione privata a servizio dei negozi
	10. 5.	Contenitori espositivi e distributivi
	10. 6.	Ambiti urbani unitari.
ARTICOLO 11.		PENSILINE, TETTOIE, PORTICATI, LOGGE, LOGGIATI, LOCALI COMPLEMENTARI ED ACCESSORI.
.	11. 1.	Pensiline
	11. 2.	Tettoie nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale.
	11. 3.	Porticati, logge, loggiati, locali complementari ed accessori.
ARTICOLO 12.		VOLUMI TECNICI, VOLUMI AGGIUNTI (SUPERFETAZIONI), GIARDINI, CORTI, MURI DI CINTA PRIVATI, GRIGLIATI, GAZEBI E PERGOLE.
	12. 1.	Volumi tecnici
	12. 2.	Volumi aggiunti
	12. 3.	Giardini, corti privati
	12. 4.	Muri di cinta privati
	12. 5.	Gazebi, grigliati e pergole
ARTICOLO 13.		MODIFICA O COSTRUZIONE DI APERTURE
ARTICOLO 14.		LINEE GUIDA PER SEGNALETICA, AFFISSIONI, ARREDO URBANO.
	14. 1.	Segnaletica e manifesti murali
aperti	14. 2.	Pavimentazione di vie, spazi pubblici, spazi privati al pubblico, piazze
	14. 3.	Sedute
	14. 4.	Fioriere, elementi tutori
	14. 5.	Portarifiuti
	14. 6.	Illuminazione pubblica
	14. 7.	Alberature, spazi a verde

**TITOLO III° ELENCO DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI ED
AREE DI RILEVANTE VALORE STORICO, ARTISTICO
ED AMBIENTALE.**

**TITOLO IV° ELEMENTI COSTITUENTI L'ARREDO URBANO DA
SALVAGUARDARE E VALORIZZARE.**

TITOLO I°

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I°.	GENERALITA'.
ARTICOLO 1.	OGGETTO DELLA VARIANTE.
ARTICOLO 2.	ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE.
ARTICOLO 3.	REGOLAMENTO EDILIZIO E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, ADOTTATI O IN CORSO DI FORMAZIONE.
ARTICOLO 4.	STATI DI FATTO, PROVVEDIMENTI IN ATTO.
ARTICOLO 5.	CARTOGRAFIA CONTRASTANTE.
CAPO II°.	DEFINIZIONI.
ARTICOLO 6.	DEFINIZIONI DI PARAMETRI E STRUMENTI PREVISTI NEL PIANO DI VARIANTE.
CAPO III°.	PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE URBANISTICO ED EDILIZIO.
ARTICOLO 7.	APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE CAPO.
ARTICOLO 8.	DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.
ARTICOLO 9.	INTERVENTI AMMISSIBILI E MODALITA' D'INTERVENTO.
ARTICOLO 10.	NORME TECNOLOGICHE E REQUISITI GENERALI
CAPO IV°.	PRESCRIZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI
ELABORATI	COSTITUENTI PROGETTI NELL'AREA PERIMETRATA OGGETTO
DELLA	VARIANTE
ARTICOLO 11.	PROGETTI EDILIZI.
CAPO V°.	ATTUAZIONE DEL PIANO DI VARIANTE.
ARTICOLO 12.	MODALITA' DI INTERVENTO.
ARTICOLO 13.	UNITA' MINIME DI INTERVENTO.
ARTICOLO 14.	TIPI DI INTERVENTO.
	14.1 MANUTENZIONE ORDINARIA - CATEGORIA A
	14.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CATEGORIA B
	14.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - CATEGORIA C
	14.3.1 RESTAURO
	14.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - CATEGORIA D
	14.5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA -
CATEGORIA E	
ARTICOLO 15.	DESTINAZIONI D'USO.
	15.1 DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELL'AREA PERIMETRATA OGGETTO DELLA VARIANTE, LIMITAZIONI ED ESCLUSIONI
	15.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI, AREE, O PARTI DI ESSI

**NELL'AREA PERIMETRATA OGGETTO DELLA
VARIANTE**

ARTICOLO 16.

**AREE PERIMETRATE SOGGETTE A PREVENTIVA FORMAZIONE DI PIANO DI
RECUPERO.**

- 16. 1. AREA DEL "DANCING FLORIDA"**
- 16. 2. AREA DELL'"EX CINEMA TIRRENO"**
- 16. 3. AREA DEL "MERCATO COPERTO"**

CAPO I°.**GENERALITA'****ARTICOLO 1.****OGGETTO DELLA VARIANTE**

La Variante al Centro Urbano ai sensi dell'art. 5 della Legge Regione Toscana 21 maggio 1980 n° 59 riguarda:

l'area perimetrata tra Viale Matteotti, la strada a Sud della Ferrovia Roma - Pisa, l'area Ex Ilva e la costa.

Tutti gli interventi che riguardano immobili, manufatti ed aree ricadenti in detto perimetro devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli altri elaborati del piano della Variante.

ARTICOLO 2. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE

Sono elementi costitutivi della Variante al Centro Urbano ai sensi dell'art. 5 della Legge Regione Toscana 21 maggio 1980 n 59:

- **Relazione generale**
- **Schede di indagine (schede uniformate)**
- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Norme per la salvaguardia e la riqualificazione delle quinte cittadine (prescrizioni e criteri di intervento per il decoro e l'arredo urbano)**
- **Elenco degli immobili, complessi edilizi ed aree di rilevante valore storico, artistico ed ambientale**
- **Elementi costituenti l'arredo urbano da salvaguardare e valorizzare**
- **Abaco dei colori ammessi**
- **Elaborati grafici costitutivi della Variante**

ARTICOLO 3. REGOLAMENTO EDILIZIO E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, ADOTTATI O IN CORSO DI FORMAZIONE

Le presenti norme si intendono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di contrasto, o di semplice difformità definitoria, prevalgono comunque le presenti norme, con i relativi elaborati grafici.

ARTICOLO 4. STATI DI FATTO, PROVVEDIMENTI IN ATTO

Stati di fatto o provvedimenti in atto, ovvero in vigore, devono intendersi riferiti alla data di adozione della presente "Variante".

ARTICOLO 5. CARTOGRAFIA CONTRASTANTE

Qualora la cartografia sia in contrasto con la situazione legittima o legittimata, questa dovrà essere confermata dalla proprietà nei modi di legge per la sua validità

ARTICOLO 6. DEFINIZIONI DI PARAMETRI E STRUMENTI PREVISTI NEL PIANO DI VARIANTE**1 Categorie storico - tipologiche :**

gli immobili sono raggruppati in categorie storico - tipologiche ed **individuati nella Tav. n° 4 e nelle schede** in considerazione del grado di rappresentatività nel tessuto cittadino:

1 CATEGORIA A.

Sono gli immobili notificati ai sensi della Legge 01/06/1939 n° 1089 ed altri edifici ad essi parificati di speciale interesse per testimonianza storica, valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica.

2 CATEGORIA B.

Sono gli immobili che per epoca di insediamento, caratteristiche tipologiche ed espressive o criteri di inserimento nell'ambiente e / o nel tessuto urbano, sono o conservano elementi di apprezzabile valore documentario e rappresentativo da tutelare, anche mediante una ricomposizione formale, e che sono componenti essenziali della morfologia urbana e territoriale.

3 CATEGORIA C.

Sono gli immobili recenti o privi di apprezzabile valore documentario e / o rappresentativo.

2 Tipi di intervento (vedi Tav. n° 5 e schede) :

indica il livello massimo dell'intervento ammesso nelle diverse situazioni edilizie ed urbanistiche, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione urbanistica, questa tramite lo strumento urbanistico attuativo del Piano Di Recupero.

3 Modalità di intervento :

indica le forme di regolamentazione eventualmente richieste per gli interventi edilizi, nell'ambito di strumenti urbanistici ovvero di convenzioni o atti d'obbligo.

4 Unità minima di intervento U. M. I. :

indica l'Unità Minima edilizia e / o urbanistica al di sotto della quale non sono consentiti determinati tipi di intervento.

5 Destinazione d'uso (vedi Tav. n° 6 e schede) :

indica la destinazione d'uso, o l'insieme delle destinazioni d'uso, consentita in rapporto alla situazione urbanistica, al carattere dell'immobile e / o dell'area, alla attuazione di determinati tipi di intervento.

La destinazione d'uso indicata può confermare quella esistente ovvero consentirne altre a determinate condizioni.

CAPO III°.**PRESCRIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO ED EDILIZIO****ARTICOLO 7.****APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE CAPO**

Le prescrizioni del presente capo si applicano agli immobili, ai complessi edilizi, ai manufatti, alle loro aree di pertinenza, alle aree, alle parti di essi esistenti alla data di entrata in vigore della presente "Variante", semprechè legittimi o legittimati.

ARTICOLO 8. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1 **Qrc = Quota di riferimento.**

La Quota di riferimento (Qrc) è la quota più elevata del marciapiede o della strada pubblici più vicini all'edificio.

2 **Sce = Superficie coperta degli immobili esistenti.**

La superficie coperta misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione del piano orizzontale di tutta la parte edificata, anche nelle corti, nei giardini e / o nelle aree di pertinenza.

Sono **compresi** nel computo della superficie coperta degli immobili esistenti:

- 1 le parti interrato che eccedono più del 25% la sagoma del fabbricato cui sono pertinenza;
- 2 i locali accessori e / o complementari,
- 3 portici, porticati, logge, loggiati, tettoie,
- 4 corpi a sbalzo.

Sono **esclusi** dal computo della superficie coperta degli immobili esistenti:

- 1 le parti interrato che non eccedono più del 25% la sagoma del fabbricato cui sono pertinenza,
- 2 locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazioni di scarico fumi, coontatori o altro), scannafossi, vespai aerati, e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici,
- 3 balconi e terrazze a sbalzo, anche coperti o chiusi su tre lati,
- 4 pensiline a sbalzo,
- 5 scale aperte a sbalzo, compreso l'attacco a terra, si considerano aperte se in almeno un lato non sono apposte chiusure in maniera permanente.

3 **Hfe = Altezza del fabbricato.**

L'indice Hfe (altezza del fabbricato esistente) è determinata dalla Quota di riferimento convenzionale (Qrc) e l'estradosso del solaio di copertura esistente qualunque ne sia l'altezza effettiva.

4 **Hfe max = Altezza massima del fabbricato esistente**

L'indice Hfe max (altezza massima del fabbricato esistente) è determinata dalla Quota di riferimento convenzionale (Qrc), e l'estradosso del solaio di copertura esistente nel punto più alto, qualunque ne sia l'altezza effettiva.

5 **Vfe = Volume degli immobili esistenti.**

La volumetria esistente è determinata dalla superficie coperta e l'estradosso del solaio di copertura di ogni fabbricato esistente, anche nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza.

Sono **compresi** nel computo dei volumi degli immobili esistenti:

1 le parti interrante che eccedono più del 25% la sagoma del fabbricato, cui sono pertinente, fino alla Quota di riferimento convenzionale (Qrc),

2 locali accessori e / o complementari,

3 corpi a sbalzo,

4 altane.

Sono **esclusi** dal computo dei volumi degli immobili esistenti:

1 balconi e terrazze, anche coperti o chiusi su tre lati,

2 le parti interrante che non eccedono più del 25% la sagoma del fabbricato, cui sono pertinente, fino alla Quota di riferimento convenzionale (Qrc),

3 portici, porticati, logge, loggiati, tettoie, pensiline,

4 scale a sbalzo e / o aperte,

5 locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazioni di scarico fumi, coontatori o altro), scannafossi, vespai aerati, e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici.

6 Dfe = Distanza fra fabbricati esistenti.

Nei casi:

1 di interventi di recupero della superficie e / o della volumetria esistente, come definiti nell'Articolo 9,

2 dei nuovi interventi, come definiti nell'Articolo 9,

questi possono essere realizzati a qualsiasi distanza fra fabbricati, fermo restando le norme del Codice Civile e le modalità d'intervento prescritte.

7 Distanza minima dai confini.

Nei casi:

1 di interventi di recupero della superficie e / o della volumetria esistente, come definiti nell'Articolo 9,

2 di nuovi interventi, come definiti nell'Articolo 9,

questi possono essere realizzati a qualsiasi distanza dai confini, fermo restando le norme del Codice Civile e le modalità d'intervento prescritte.

8 Aui = Altezza utile interna.

Alla distanza fra il pavimento ed il soffitto finito dei locali si può detrarre, quando esistente in vista, la piccola orditura, la grossa orditura e / o l'eventuale travatura portante.

ARTICOLO 9. INTERVENTI AMMISSIBILI E MODALITA' D'INTERVENTO

Al fine di utilizzare pienamente il patrimonio edilizio esistente, ad integrazione del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici in vigore, **sono ammessi i seguenti interventi**, condizionati dai tipi di intervento e dalle destinazioni consentite:

1 Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio e la demolizione e ricostruzione.

La demolizione e ricostruzione parziale o totale degli immobili esistenti e di scarso valore architettonico ed ambientale, quando particolari condizioni di degrado fisico ed igienico rendono inutilizzabile il bene.

Modalità d'intervento:

1 le condizioni di degrado fisico ed igienico dovranno essere documentate da apposita relazione tecnica giurata e verificata in sede di sopralluogo da parte della Commissione Edilizia, sentita la Commissione Urbanistica,

2 la ricostruzione dovrà avvenire almeno per il 70%, sulla sagoma preesistente ed il nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche spaziali e planivolumetriche del preesistente fabbricato,

3. la ricostruzione potrà anche non insistere sulla sagoma preesistente quando, per interesse pubblico, è necessaria l'area per allargamento della viabilità esistente, che dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione,

4 non può essere superata l'altezza massima dell'edificio preesistente (Hfe max),

5 in presenza di coperture a falde possono essere ricavati locali nel sottotetto anche destinati a residenza o ad uffici, di altezza media e di altezza minima come definiti nel successivo Articolo 11 delle presenti Norme,

6 possono essere ricavate superfici soppalcate anche destinate alla permanenza di persone di dimensione non superiore alla metà di quella del locale soppalcato,

7 la quota d'imposta dei solai ricostruiti, nei casi di demolizione parziale o di demolizione totale, non è vincolata,

8 negli interventi di ristrutturazione sostanziale per i quali è prevista, oltre allo svuotamento del fabbricato anche la demolizione di parte delle pareti perimetrali esterne per una percentuale superiore al 50% con conseguente consistente aumento del numero delle unità immobiliari, deve essere assicurata la quota percentuale a parcheggio indicata dalla Legge n° 122/1989 e dal D.M. n° 1444/1968.

Tale quota può essere ricavata nel piano interrato.

Quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentita la realizzazione di parcheggi esterni alla sagoma del fabbricato, purchè siano compresi sotto la Quota di riferimento convenzionale (Qrc),

9 sono ammissibili gli ulteriori interventi descritti nei punti seguenti, purchè realizzati secondo le modalità d'intervento prescritte.

2 Costruzione su un fronte non prospiciente vie o spazi pubblici di una colonna per la creazione di servizi igienici.

Modalità d'intervento:

1 gli alloggi serviti abbiano superficie utile netta non superiore a mq. 60,00,

2 la superficie del vano ricavato sia di superficie netta non superiore a mq. 4,50 per alloggio.

3 Costruzione, per motivate esigenze strutturali, di un cordolo di irrigidimento di altezza massima cm. 30.

4 Creazione di nuova superficie utile mediante diverso posizionamento del solaio nel sottotetto.

Modalità'intervento:

- 1 senza modificazioni dell'andamento e della tipologia della copertura.

5 Trasformazione di superficie non residenziale, accessoria (S.n.r.) in Superficie utile (S.u.).

6 Opere finalizzate al recupero edilizio di porzioni secondarie o accessorie del fabbricato principale, superfetazioni, ampliamenti o aggiunte non organiche, anche nelle corti o nei giardini o nelle aree di corredo (sempre che legittime o comunque legittimate), comprese le tettoie, anche mediante un diverso accorpamento, anche mediante il cambio dei materiali, ed anche accompagnate da trasformazione di superficie non residenziale, accessoria (Snr) in superficie utile (Su).

Modalità'intervento:

1 l'intervento, se attuato in porzioni che formano Volume esistente (Vfe), può non rispettare la sagoma, le caratteristiche spaziali e planivolumetriche del preesistente per recupero di altezza utile interna, fermo restando il Volume preesistente,

2 se non recuperati nell'ambito della sagoma del fabbricato principale l'area delle corti e / o dei giardini e / o delle aree di pertinenza del fabbricato principale deve mantenere una superficie non impermeabilizzata pari o superiore al 30% e tenuta a verde, e nel caso di verde privato vincolato pari o superiore al 50% e tenuta a verde.

7 Costruzione di porticati, logge e loggiati in fregio al fabbricato principale.

Modalità'intervento:

1 la superficie lorda non deve essere superiore al 20% della superficie lorda coperta al piano terreno dell'edificio cui è pertinenza,

2 la superficie lorda di questa realizzazione e di altri fabbricati nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale, non deve essere superiore al 25% della superficie delle corti e / o dei giardini e / o delle aree di pertinenza del fabbricato principale e di proprietà

3 la profondità lorda non può essere superiore a m. 2,00,

4 devono essere aperti almeno su un lato,

5 non devono esservi apposti infissi o chiusure in maniera permanente,

6 l'eventuale parapetto tra pilastri non deve essere di altezza superiore a m. 1,10,

7 l'area delle corti e / o dei giardini e / o delle aree di pertinenza del fabbricato principale deve mantenere una superficie non impermeabilizzata pari o superiore al 30% e tenuta a verde, e nel caso di verde privato vincolato pari o superiore al 50% e tenuta a verde,

8 possono essere anche di più piani, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed espressive dell'edificio.

8 Costruzione di porticati, logge, loggiati, tettoie, locali complementari ed accessori nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale.

Modalità'intervento:

1 la superficie lorda non deve essere superiore al 20% della superficie lorda coperta al piano terreno dell'edificio cui è pertinenza,

2 la superficie lorda di questa realizzazione e di altri fabbricati nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale, non deve essere superiore al 25% della superficie delle corti e / o dei giardini e / o delle aree di pertinenza del fabbricato principale,

3 l'area delle corti e / o dei giardini e / o delle aree di pertinenza del fabbricato principale deve mantenere una superficie non impermeabilizzata pari o superiore al 30% e tenuta a verde, e nel caso di verde privato vincolato pari o superiore al 50% e tenuta a verde,

4 i porticati, le logge, i loggiati:

- devono essere aperti almeno su tre lati,
- non devono esservi apposti infissi o chiusure in maniera permanente,
- l'eventuale parapetto tra pilastri non deve essere di altezza superiore a m. 1,10,

5 numero dei piani fuori terra: un solo piano,

6 altezza media interna: inferiore a m. 2,70, è tollerata una maggiore altezza per esigenze legislative in funzione dell'attività cui è a servizio o per la caratterizzazione architettonica.

9 Costruzione di locali interrati anche su aree già edificate.

Modalità d'intervento:

1 la superficie lorda non deve eccedere il 25% della superficie coperta del fabbricato di cui è pertinenza, nel caso di immobili privati, derogabili se richiesti in base alla Legge n° 122/1989 e successive modificazioni, e per qualunque percentuale nel caso di immobili pubblici,

2 nel caso di immobili privati: se non ricavati nell'ambito della sagoma del fabbricato, l'area delle corti e / o dei giardini e / o delle aree di pertinenza del fabbricato principale deve mantenere una superficie non impermeabilizzata pari o superiore al 30% e tenuta a verde, e nel caso di verde privato vincolato pari o superiore al 50% e tenuta a verde,

3 nel caso di immobili privati: l'estradosso del solaio di copertura della realizzazione non può eccedere la Quota di riferimento convenzionale (Qrc),

4 nel caso di immobili pubblici: la realizzazione è considerata interrata se l'altezza, considerata dal piano di calpesti o all'estradosso del solaio di copertura, è per 2 / 3 sotto terra.

10 Creazione di soppalchi anche destinati alla permanenza di persone.

11 Ampliamenti per opere di adeguamenti legislativi (in materia di igiene, sicurezza, sicurezza antincendio, eliminazione o superamento delle barriere architettoniche, od altro sopravvenuto).

Modalità d'intervento:

1 purchè siano in essere attività in cui si rendano necessarie alla data di entrata in vigore della presente "Variante",

2 a condizione che si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento nell'ambito della volumetria di corredo od a servizio, anche mediante il recupero di volumi accessori o destinati ad altre funzioni, questo attuato anche mediante una diversa dislocazione.

12 Apposizione di grigliati, gazebi ornamentali, tende e tendaggi nei fabbricati, nelle corti e nei giardini.

13 Realizzazione di abbaini nel solaio di copertura previo progetto di compatibilità architettonica ed ambientale. La copertura si intende piana, inclinata o costituente lastrico solare o terrazza.
(oss. n° 1)

14 Realizzazione di bucatore nella copertura (tasche).

Modalità d'intervento:

- 1 su fronti interni non visibili da vie e spazi pubblici,
- 2 a distanza dal perimetro del fabbricato non inferiore a m. 1,50,
- 3 per una superficie, misurata in pianta, non superiore al 50% della falda.

15 Recupero di altane anche accompagnato da trasformazione della Superficie accessoria (S.n.r.) in Superficie utile (S.u.).

Modalità d'intervento:

- 1 solamente con l'apposizione di infissi dal disegno essenziale, al fine di riconoscerne il disegno originario dell'elemento.

16 Creazione di nuove altane.

Modalità d'intervento:

- 1 solo per superficie non residenziale, accessoria (Snr),
- 2 l'eventuale parapetto fra i pilastri non deve essere di altezza superiore a m. 1,10,
- 3 devono essere permanentemente aperte su tutti i lati.

17 Creazione di balconi e terrazze a sbalzo.

Modalità d'intervento:

- 1 devono essere aperti almeno su un lato,
- 2 devono essere di profondità lorda non superiore a m. 2,00,
- 3 possono essere anche coperti,
- 4 l'eventuale parapetto non deve superare l'altezza di m. 1,10.

18 Creazione di terrazze nella sagoma del fabbricato.

Modalità d'intervento:

- 1 devono essere aperte almeno su un lato,
- 2 possono essere coperte:
 - per una profondità lorda non superiore a m. 2,00 se aperte su un solo lato,
 - completamente se aperte almeno su due lati,
- 3 l'eventuale parapetto non deve superare l'altezza di m. 1,10.

19 Interventi su balconi o terrazze esistenti.

Modalità d'intervento:

- 1 devono essere aperte almeno su un lato,
- 2 copertura:
 - per una profondità lorda non superiore a m. 2,00 se aperti su un solo lato,
 - completamente se aperti almeno su due lati,
- 3 l'eventuale parapetto non deve superare l'altezza di m. 1,10.

20 Creazione di scale aperte.

Modalità d'intervento:

- 1 devono essere aperte almeno su due lati,
- 2 può essere apposta una copertura,
- 3 l'eventuale parapetto non deve superare l'altezza di m. 1,10.

21 Creazione di scale aperte a palchetto.

Modalità d'intervento:

- 1 l'eventuale sottoscala deve avere accesso esterno e destinazione d'uso non residenziale (Snr), o volume tecnico,
- 2 sia di uso solamente per raggiungere un solo piano ed ad unica rampa,
- 3 è tollerata una eventuale pilastratura di sostegno della copertura, anche per tutto l'andamento,
- 4 la larghezza utile interna non può essere maggiore di m. 1,50,
- 5 l'eventuale parapetto non deve superare l'altezza di m. 1,10.

22 Creazione di piscine entro o fuori terra.

Modalità d'intervento:

- 1 l'area delle corti e/o dei giardini e/o delle aree di pertinenza del fabbricato principale deve mantenere una superficie non impermeabilizzata pari o superiore al 30% e tenuta a verde, e nel caso di verde privato vincolato pari o superiore al 50% e tenuta a verde.

23 Parcheggi ed autorimesse pubbliche o d'interesse pubblico.

Modalità d'intervento:

- 1 possono essere realizzati in qualunque area a disposizione interrati, seminterrati e fuori terra,
- 2 numero dei piani fuori terra: un solo piano,
- 3 distanza dalle strade o dalle aree pubbliche: sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,
- 4 distanza dai fabbricati:
 - a se interrati o seminterrati:
 - sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,
 - b se fuori terra:
 - se aperti almeno su tre lati con l'eventuale parapetto tra pilastri di altezza non superiore a m. 1,10 : sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,
 - se chiusi : ml. 10,00,
- 5 distanza dai confini:
 - a se interrati o seminterrati :
 - sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,
 - b se fuori terra :
 - se aperti almeno su tre lati con l'eventuale parapetto tra pilastri di altezza non superiore a m. 1,10 : sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,
 - se chiusi : ml. 5,00,
- 6 il lastrico di copertura può essere utilizzabile, fatti salvi i limiti e le disposizioni della normativa antincendio.

24 Parcheggi ed autorimesse privati ad uso pubblico o d'interesse pubblico.

Modalità d'intervento:

- 1 possono essere realizzati nelle aree destinate a parcheggio - H interrati, seminterrati, fuori terra.
- 2 valgono le ulteriori modalità d'intervento definite per i parcheggi e le autorimesse di iniziativa pubblica,
- 3 altezza: non può essere superata l'altezza dell'edificio contiguo più basso.

25 Parcheggi ed autorimesse privati.

Modalità d'intervento:

- 1 possono essere realizzati nelle aree destinate a parcheggio - H, interrati, seminterrati, fuori terra,
- 2 fuori terra: devono essere aperti almeno su tre lati, l'eventuale parapetto tra pilastri non deve essere di altezza superiore a m. 1,10,
- 3 numero dei piani fuori terra: un solo piano,
- 4 distanza dalle strade o dalle aree pubbliche: devono seguire gli allineamenti esistenti ed in mancanza di questi sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,
- 5 distanza dai fabbricati: sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,

6 distanza dai confini: sono fatti salvi i soli limiti delle norme di Codice Civile,

7 il lastrico di copertura può essere utilizzabile, fatti salvi i limiti e le disposizioni della normativa antincendio,

8 se non destinati a noleggio, ma a servizio di attività e / o a compravendita l'intervento si dovrà attuare mediante costituzione di vincolo di pertinenzialità secondo i disposti della Legge n° 122 / 1989 e successive modificazioni.

26 Costruzione di pensiline a sbalzo.

Modalità d'intervento:

1 la sporgenza non deve essere superiore a m. 2,00,

27 Interventi nelle corti, nei giardini o nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti che modificano lo stato attuale.

Modalità d'intervento:

1 l'area delle corti e/o dei giardini e/o delle aree di pertinenza del fabbricato principale deve mantenere una superficie non impermeabilizzata pari o superiore al 30% e tenuta a verde, e nel caso di verde privato vincolato pari o superiore al 50% e tenuta a verde.

28 Costruzione di porticati, logge, loggiati, gallerie, pilotis, edicole, tettoie, gazebi, tende, tendaggi, l'apposizione di elementi commemorativi o a ricordo, statue, edicole, di uso pubblico.

Modalità d'intervento:

1 sono fatti salvi i soli limiti del Codice Civile.

ARTICOLO 10. NORME TECNOLOGICHE E REQUISITI GENERALI

1 Requisiti relativi al dimensionamento dei locali.

1 altezza utile interna inferiore a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale è ammessa nel caso di ristrutturazione o di variazione di destinazione d'uso in locali di abitazione od ufficio, se comprovata da documentazione risultante da atti pubblici attestante che i locali erano nel passato destinati ad occupazione permanente di persone,

2 la superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato,

3 superfici di soppalco e di sottosoppalco: possono essere destinati ad abitazione o ad ufficio a condizione che l'altezza utile interna media di ogni superficie destinata alla permanenza di persone (S. r.) sia uguale o superiore a m. 2,40 con altezza minima m. 2,00, e nel caso di superficie non destinata alla permanenza di persone (S. n. r.) l'altezza utile interna media è ridotta a m. 2,10 e la minima a m. 1,70.,

4 I sottotetti possono essere destinati ad abitazione o ad ufficio a condizione:

- che l'altezza utile interna media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a m. 2,40 con altezza minima m. 2,00 , e nel caso di superficie non destinata alla permanenza di persone (S. n. r.) l'altezza utile interna media è ridotta a m. 2,10 e la minima a m. 1,70,
- che la copertura sia adeguatamente coibentata,

5 alla distanza fra il pavimento ed il soffitto finito dei locali si può detrarre, quando esistente in vista, la piccola orditura, la grossa orditura e / o l'eventuale travatura portante.

2 Requisiti relativi alla sicurezza.

1 Per consentire l'intervento di mezzi di soccorso, gli accessi all'area ove sorgono edifici o si svolgano attività in cui si ravvisano pericoli per l'incolumità delle persone, indicati nelle specifiche norme, devono avere i seguenti requisiti minimi:

- larghezza: m. 3,50;
- altezza libera: m. 4,00
- raggio di volta: m. 13,00
- pendenza: non superiore al 10%;
- resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore e 12 sull'asse posteriore; passo m. 4,00).

2 Quadri elettrici generali, apparecchiature di trasformazione in tensione, punti di consegna di utenze devono essere posizionati esclusivamente fuori terra.

3 Vani interrati.

Non sono ammessi vani residenziali, per il commercio, per gli uffici, per il lavoro in genere, destinati alla permanenza di persone, etc. in tutto o in parte interrati.

**CAPO IV° PRESCRIZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AGLI ELABORATI
COSTITUENTI PROGETTI NELL'AREA PERIMETRATA DELLA VARIANTE**

ARTICOLO 11. PROGETTI EDILIZI

Per gli interventi previsti nell'area perimetrata in oggetto è necessario allegare, oltre quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, anche gli elaborati previsti dalle **Norme per la salvaguardia e la riqualificazione delle quinte cittadine (prescrizioni per il decoro e l'arredo urbano) e la scheda di indagine (scheda uniformata), che fanno parte integrante della presente "Variante"**.

CAPO V°.

ATTUAZIONE DEL PIANO DI VARIANTE

ARTICOLO 12.

MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi, sia pubblici che privati, che comportano la modificazione della situazione edilizia e / o urbanistica esistente e / o delle destinazioni d'uso possono avvenire :

1 tramite intervento edilizio senza strumento urbanistico e senza convenzione (intervento edilizio diretto);

2 nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo Piano di Recupero (P.d.R.).

ARTICOLO 13. UNITA' MINIME DI INTERVENTO

La presente Variante individua le Unità Minime di Intervento (U.M.I.), che stabiliscono la dimensione immobiliare al di sotto della quale non sono consentiti gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria quando riguardino parti comuni degli immobili.

1 L'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) coincide con l'unità edilizia e con la sua area di pertinenza nel caso di interventi di tipo A (manutenzione ordinaria) e B (manutenzione straordinaria) che incidano sulle facciate e su altri elementi comuni (scale cortili comuni, ecc.) e nel caso di altri tipi di intervento diretto.

2 Nel caso dei Piani di Recupero l'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) coincide con il perimetro del Piano di Recupero individuato dalla presente “Variante”.

ARTICOLO 14. TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/1978 n° 457 e dalla Legge Regione Toscana 21/05/1980 n° 59.

1 Criteri di carattere generale.

Preliminarmente ed a livello generale si precisa quanto segue :

1 le definizioni che seguono fanno diretto riferimento a quelle introdotte dalla norma nazionale (Legge n° 457/1978) e riprese da quella regionale (Legge Regione Toscana n° 59/1980);

2 qualsiasi tipo di intervento che interessi il patrimonio edilizio esistente deve essere necessariamente ricondotto nell'ambito di una di tali definizioni, escludendosi qualsiasi ipotesi di interventi sull'edificato che prescindano dalle medesime;

3 ogni tipo di intervento ricomprende in sè ed ammette le opere rientranti nei tipi di intervento che lo precedono secondo l'ordine introdotto dalla Legge n° 457/1978.

4 le definizioni di legge prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e / o nei regolamenti edilizi (giusto quanto disposto dall'art. 31 Legge n° 457/ 1978 e dall'art. 2 Legge Regione Toscana n° 59/1980).

2 I livelli massimi dei tipi di intervento ammissibili negli immobili, nei complessi edilizi, nelle aree, o di parte di essi sono rappresentate nella Tav. n° 5 e nelle schede.

3 Nelle aree perimetrate soggette a preventiva formazione di Piano di Recupero (P. D. R.) i tipi di intervento ammissibili sono ulteriormente precisati nell'articolato specifico.

4 La Tav. n° 5 e le schede classificano e rappresentano immobili, complessi edilizi, aree, o parte di essi in cui i livelli massimi dei tipi di intervento ammissibili sono ulteriormente subordinati al restauro di tutti o di parte i componenti.

Pertanto :

a per gli immobili e le aree di pertinenza che la Tav. n° 4 e le schede (inerente le categorie storico - tipologiche in considerazione del grado di rappresentatività nel tessuto cittadino) individuati in :

CATEGORIA A. (immobili notificati ai sensi della Legge 01/06/1939 n° 1089 ed altri edifici ad essi parificati di speciale interesse per testimonianza storica, valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica),

gli interventi fino alla D3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - CATEGORIA D1 / D2 /

sono subordinati al D3 - RESTAURO - CATEGORIA C,
di tutti i componenti.

b per gli immobili che la Tav. n° 4 e le schede (inerente le categorie storico - tipologiche in considerazione del grado di rappresentatività nel tessuto cittadino) individuati in :

CATEGORIA B. (Immobili che per epoca di insediamento, caratteristiche tipologiche ed espressive o criteri di inserimento nell'ambiente e / o nel tessuto urbano, sono o conservano elementi di apprezzabile valore documentario e rappresentativo da tutelare, anche mediante una ricomposizione formale, e che sono componenti essenziali della morfologia urbana e territoriale),

gli interventi fino alla D3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - CATEGORIA D1 / D2 / D3
sono subordinati al RESTAURO DEI PROSPETTI.

5 Per tutti i tipi di intervento, nel caso di loro esecuzione su immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi della Legge n° 1089/1939 o della Legge n° 1497/1939, è necessario il preventivo rilascio di Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

6 Per tutti i tipi di intervento, nel caso in cui interessino strutture portanti e ricorrano le condizioni di cui al punto C. 9. 1. 2. del D.M. 24/01/1986 è comunque necessario il deposito del progetto di cui al punto C.9.2.2. presso i competenti Uffici del Genio Civile.

Legge 05/08/1978 n. 457, art. 31, lettera "a";
Legge Regione Toscana 21/05/1980 n. 59, allegato, lettera "a".

1 Gli interventi di manutenzione ordinaria, così come indicati dal Regolamento Edilizio Comunale hanno le seguenti limitazioni:

- 1 non possono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici,
- 2 non possono comportare rinnovo o sostituzione di parti strutturali dell'edificio,
- 3 non possono comportare l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio ovvero l'inserimento ex novo di nuovi impianti tecnologici,
- 4 fermo restando che gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia o denuncia di inizio attività ma a comunicazione, sono fatte salve le procedure previste dalle Norme per la salvaguardia e riqualificazione delle quinte cittadine del Centro Urbano di Follonica (prescrizioni per il decoro estetico - ambientale e l'arredo urbano),

2 elencazione non esaustiva di OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA - CATEGORIA A

- 1 Strutture orizzontali:
 - rifacimento tavolati e/o parziale sostituzione orditura minuta,
 - sostituzione di pavimenti,
 - rifacimento di intonaci.
- 2 Strutture verticali:
 - sostituzioni di parti di muratura deteriorata senza rilevanza strutturale,
 - apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni,
 - rifacimento di intonaci,
 - sistemi antiumidità effettuati con interventi di perforazione ed applicazione di specifici prodotti chimici alle pareti interessate dal fenomeno,
 - rivestimenti interni,
 - apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore di m. 1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani,
 - sostituzione e rifacimento di infissi interni.
- 3 Facciate:
 - rifacimento degli intonaci o riparazione con materiali, caratteri e colori non diversi da quelli preesistenti,
 - rifacimento degli infissi esterni o riparazione con materiali, caratteri e colori non diversi da quelli preesistenti,
 - rifacimento di coloriture esterne o riparazione con materiali, caratteri e colori non diversi da quelli preesistenti.
- 4 Coperture:
 - rifacimento o riparazione del manto di copertura con materiali analoghi a quelli preesistenti,
 - posa di guaina impermeabilizzante,
 - posa di pannelli per coibentazione termica,
 - parziale rifacimento della orditura minuta dei tetti,
 - rifacimento della gronda e della seggiola senza variazione delle preesistenze.
- 5 Elementi di arredo del giardino:
 - sostituzione delle porzioni deteriorate,
 - posa in opera di piccoli manufatti o di strutture a carattere precario per arredo dei giardini e delle aree scoperte in genere.
- 6 Elementi di pavimentazioni esterne:

- sostituzioni delle parti deteriorate con materiali, caratteri e colori non diversi da quelli preesistenti.

7 Impiantistica.

Interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purchè gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici i seguenti impianti tecnologici esistenti :

- impianti di riscaldamento o raffreddamento,
- impianti di accumulazione o sollevamento idrico,
- impianti igienico - sanitari,
- impianti di ascensore o montacarichi.

8 Sistemi di smaltimento e scarichi:

- rifacimento del sistema esistente ad esclusione del sistema di depurazione principale.

9 Comignoli:

- rifacimento di comignoli per emissione di fumi da canne fumarie esistenti.

10 Pluviali, calate e pozzetti:

- rifacimento o nuova installazione di discendenti pluviali, pozzetti ed altri elementi a completamento ed integrazione di reti esistenti per lo smaltimento delle acque reflue.

11 Viabilità e pertinenza di edifici esistenti:

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali, caratteri e colori non diversi da quelli preesistenti,
- sistemazione di spazi esterni, ivi comprese le aree verdi che non comportino opere murarie o rimodellamenti del terreno.

**Legge 05/08/1978 n. 457, art. 31, lettera "b",
Legge Regione Toscana 21/05/1980 n. 59, allegato, lettera "b".**

1 Gli interventi di manutenzione straordinaria così come indicati dal Regolamento Edilizio Comunale hanno le seguenti limitazioni:

1 non possono comportare incrementi della superficie utile residenziale e/o del volume urbanistico,
(Non concorrono a determinare incremento di superficie o volume la semplice rimozione di murature o di soffitti.

E' invece esclusa la costruzione di nuovi solai che determinino nuova superficie utile residenziale).

2 non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso nè incremento del numero delle unità immobiliari,

(Se non diversamente disciplinato dallo strumento urbanistico vigente ovvero dal piano delle funzioni di cui alla Legge Regione Toscana n° 39/1994, si considera mutamento di destinazione d'uso qualsiasi modifica dell'uso che comporti variazione tra le destinazioni previste dall'art. 4 comma 1 della stessa Legge Regione Toscana n° 39/1994).

3 non possono comportare alterazione delle strutture orizzontali o di quelle verticali avente carattere strutturale,

(Per alterazione delle strutture orizzontali e / o verticali si intende la variazione del sistema strutturale esistente in modo diffuso e globale.

Una struttura mista non potrà essere sostituita da un sistema a travi e pilastri in c.a., mentre sarà consentito sostituire un solaio in legno con un solaio latero cemento.

Sono consentiti interventi puntiformi quali consolidamento mediante cordolature, tiranti e quant'altro pertinente la statica dell'edificio sempre che non finalizzati alla totale alterazione del sistema strutturale).

4 non possono comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio,

(Si considera alterazione del carattere architettonico dell'edificio l'intervento che comporta variazione sostanziale di una o più delle facciate principali o comunque dell'architettura dell'edificio.

Rientrano pertanto nella manutenzione straordinaria le modifiche alle aperture esistenti o la formazione di nuove aperture che per la loro modesta entità o comunque per il loro contenuto impatto sul carattere architettonico complessivo dell'edificio non comportano sensibile alterazione del medesimo.

Nel caso di rifacimento di coperture sono ammessi adeguamenti delle pendenze nei limiti delle prescrizioni di Regolamento Edilizio fermo restando l'andamento delle falde)

2 elencazione non esaustiva di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CATEGORIA B

1 Strutture orizzontali:

- rifacimento dei solai, anche con sostituzione totale della struttura ed impiego di idonei sistemi per adeguamento statico con mantenimento della quota,

- cordoli di irrigidimento interni,

- cordoli di irrigidimento della copertura con incremento dell' altezza dell'edificio, misurata come previsto dalle norme vigenti nel comune, massimo di cm. 30 per l'alloggiamento, se giustificato da comprovati motivi tecnici,

- costruzione di vespai o solai areati per la deumidificazione del piano terra (sono considerate intercapedini i vani realizzati fino a ml. 1,00 di profondità).

2 Strutture verticali:

- rifacimenti e ripristini di murature verticali portanti o non portanti fino al totale rinnovo dei materiali costitutivi nel rispetto del sistema strutturale esistente.

3 Coperture:

- rifacimento delle coperture, anche con sostituzione della struttura, nel rispetto dell'altezza dell'edificio e dell'andamento delle falde,

- costruzione di abbaini,

- costruzione di vasi di espansione per impianti di riscaldamento o batterie di refrigerazione,

- posa in opera di batterie di pannelli solari,
 - sostituzione, con materiali diversi, del manto di copertura in zona sottoposta a tutela ambientale.
- 4 Facciate:
- rifacimento di infissi esterni, con modificazioni di materiali e colori,
 - rifacimento di rifiniture esterne con modificazioni di materiali o colori,
 - rifacimento totale di intonaci con modificazioni di materiali o colori,
 - sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini), con modificazione dei tipi e della forma,
 - modifiche alle aperture esistenti o formazione di nuove aperture che per dimensioni o numero non comportino sensibile variazione dei caratteri edilizi dei prospetti e comunque nel rispetto della qualità architettonica dell'edificio,
 - bocche di aerazione per impianti della dimensione di normale passo d'uomo,
 - nuove tinteggiature con colori diversi da quelli tradizionali o da quelli preesistenti,
 - interventi di rivestimento o variazione delle gronde e delle testate dei terrazzi,
 - costruzione di nuove canalizzazioni fumarie non incassate non prospicienti la pubblica via,
 - aggetti diversi dei balconi o terrazzi.,
 - nuova installazione di impianti di condizionamento, termici, o totale ristrutturazione degli impianti esistenti.
- 5 Nuovi impianti di depurazione o smaltimento a servizio di uno o più edifici.
- 6 Nuovi impianti di sollevamento idraulico e relativo manufatto edilizio a protezione.
- 7 Batterie di refrigerazione.
- 8 Impianti tecnologici a servizio di impianti industriali o artigianali.
- 9 Colonne di raffreddamento.
- 10 Contenitori per stoccaggio prodotti.
- 11 Cabine elettriche a servizio degli immobili.
- 12 Sistemazione ed arredi delle pertinenze:
- costruzione di scannafossi a protezione delle murature perimetrali,
 - costruzione di nuovi marciapiedi,
 - nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione,
 - sistemazione di aiuole e muretti di contenimento recinzioni,
 - muri perimetrali e muri a retta,
 - sistemi di illuminazione,
 - manutenzione di viabilità esistente che ne preveda il rifacimento totale con modifica delle pendenze, dei sottofondi e del manto,
 - chiusura stagionale di portici, porticati, loggiati con materiali rimovibili approvati dal comune,
 - apposizione di grigliati, pergole, tendaggi, gazebi ornamentali.
- 13 Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari.
- 14 Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica.
- 15 Opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione.
- 16 Volumi tecnici di impianti tecnologici ricavati nell'ambito del volume del fabbricato e/o dell'unità immobiliare.
- 17 Installazione di antenne riceventi di piccole dimensioni purchè condominiali.
- 18 Realizzazione di manufatti per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici (ENEL), contatori di acqua, ecc.
- 19 Costruzione di opere di allacciamento fognario.
- 20 Depositi di combustibile, di acqua, etc.

- 21 Sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.
- 22 Costruzione di scannafossi ispezionabili anche dall'esterno, con ampiezza massima netta di cm. 120.
- 23 Realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiore a mt. 1,50.
- 24 Abbattimento di piante adulte di alto fusto (pini, cipressi, platani e simili) quando ciò si renda necessario per far posto a nuove costruzioni, per salvaguardare sia l'incolumità delle persone e per evitare danni alle costruzioni ed impianti esistenti.
- 25 Apertura o modifica di passi carrabili con esecuzione di opere murarie, previa acquisizione parere del competente Corpo Polizia Municipale.
- 26 Realizzazione di soppalchi morti, palchi morti, soffitte morte e simili (altezza media inferiore a m. 2,40 e privi di collegamenti fissi).

Legge 05/08/1978 n 457, art.31, lettera "c",
Legge Regione Toscana 21/05/1980 n. 59, allegato, lettera "c".

1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come individuati dal Regolamento Edilizio Comunale hanno le seguenti limitazioni:

1 non possono comportare la complessiva alterazione del sistema strutturale dell'edificio,
(Non sono in genere ammessi interventi che comportino la totale alterazione dello schema strutturale dell'immobile ed il limite alla alterazione delle strutture è riconducibile a quello già illustrato per la manutenzione straordinaria.

Interventi di maggiore entità potranno essere ammessi nel caso in cui i medesimi risultino effettivamente indispensabili a garantire la conservazione dell'edificio ovvero alla tutela di alcuni elementi del medesimo che presentino valore storico-artistico o documentario.

In questo caso gli interventi dovranno essere adeguatamente testati e documentati).

2 non possono comportare la complessiva alterazione del sistema distributivo dell'impianto,
(Non sono ammesse attività di trasformazione edilizia, anche come somma di plurimi interventi su di un intero corpo di fabbrica, che comportino la complessiva variazione della quota di imposta dei solai principali oppure la demolizione dell'impianto scala esistente e sua ricostruzione in diversa posizione, anche se all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

Non è da considerarsi demolizione del pozzo scala l'intervento sui collegamenti verticali interni alla singola unità immobiliare ovvero l'adeguamento del medesimo alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche).

3 non possono comportare incremento della superficie coperta e/o del volume preesistenti,
(Si rimanda quanto già precisato in proposito per la manutenzione straordinaria).

4 non possono comportare variazioni essenziali dei prospetti dell'edificio.
(Non sono ammesse variazioni tale da determinare un'alterazione essenziale delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate).

2 Le limitazioni di cui sopra non trovano applicazione in caso di ripristino di precedenti stati di fatto di maggior qualità architettonica o documentaria ovvero in caso di ricostruzione filologica di elementi anche significativi dell'edificio.

(In tali casi presupposto essenziale per l'ammissibilità dell'intervento è una preliminare analisi storico - critica dell'edificio supportata, se del caso, dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità).

Nonostante le definizioni di legge lo accomunino al risanamento conservativo, l'intervento di restauro mantiene una propria specificità sia culturale che metodologica che, non ultimo, normativa (tanto da essere trattato separatamente da altre disposizioni di legge in materia edilizia - urbanistica quali, ad esempio, l'art. 15 della Legge n° 47/1985).

Pur conservando una sostanziale affinità con il risanamento conservativo, il restauro presuppone un diverso approccio metodologico e progettuale, supportato da approfondite indagini preliminari e da una adeguata analisi storico-critica.

Ciò in funzione della più elevata qualità architettonica o storico-artistica degli immobili per i quali è prescritto tale tipo di intervento e quindi della più elevata qualità progettuale che è conseguentemente richiesta per conseguire il fine ultimo della conservazione e della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche) ovvero del ripristino e della riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate od anche parzialmente perdute).

Il carattere peculiare del tipo di intervento sfugge pertanto alla definizione di limiti precostituiti, cosicché il restauro, fermi restando il fine ultimo e la qualità dell'approccio progettuale, può spingersi anche ben oltre i limiti solitamente assegnati al risanamento, giungendo sino alla consistenza quantitativa della ristrutturazione ed anche oltre, fino alla ricostruzione filologica di porzioni di edificio crollate o comunque perdute.

Gli interventi dovranno essere preceduti dalla realizzazione di progetti completi di uno studio storico critico sia morfologico che ambientale, opportunamente documentato ed eseguito da personale abilitato al restauro, che metta in luce le operazioni necessarie al recupero funzionale dell'edificio nella sua unità formale e strutturale, quelle occorrenti alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, il ripristino delle parti alterate e l'eliminazione delle superfici degradate e dimostri infine la compatibilità delle nuove eventuali destinazioni d'uso in relazione al rispetto dell'integrità sul piano strutturale, tipologico, morfologico e decorativo.

Per gli interventi si fa riferimento ai criteri stabiliti nella "carta del restauro" circolare Ministero Pubblica Istruzione n. 177 del 6 aprile 1972.

1 Caratteristiche proprie del restauro sono:

- 1 la qualità architettonica, storico-artistica o documentaria del manufatto oggetto dell'intervento,
- 2 la qualità dell'approccio progettuale e delle analisi che ne costituiscono il presupposto,
- 3 il fine ultimo dell'intervento (conservazione e funzionalità dell'opera di architettura ovvero ripristino e riproposizione della medesima),
- 4 l'assenza di limiti precostituiti alla consistenza quantitativa dell'intervento.

ARTICOLO 14. 4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - CATEGORIA D

**Legge 05/08/1978 n. 457, art. 31, lettera "d",
Legge Regione Toscana 21/05/1980 n. 59, allegato, lettere "d1, d2, d3".**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con riferimento alla ulteriore classificazione introdotta dalla Legge Regione Toscana n° 59 / 1980, si possono così distinguere:

- **RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D1**
- **RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D2**
- **RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D3**

1 Oltre a quanto previsto e disposto dal Regolamento Edilizio Comunale rientrano nella RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D1:

1 Opere finalizzate al recupero edilizio di porzioni secondarie o accessorie dell'edificio, superfetazioni, ampliamenti o aggiunte non organiche, anche nelle corti o nel giardino o nelle aree di corredo (sempre che legittime o comunque legittimate), mediante un diverso accorpamento, ma ferme restando la superficie coperta, la superficie utile, il volume preesistenti, la destinazione d'uso,

2 creazione di balconi,

3 bucaure nella copertura per ottenimento di terrazza,

4 modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale),

5 realizzazione di soppalchi destinati a vani complementari delle unità edilizie,

6 recupero della volumetria del sottotetto destinato a vani complementari delle unità edilizie, anche mediante diverso posizionamento del solaio sottotetto con:

- altezza di gronda inalterata,
- andamento delle falde inalterato.

7 ristrutturazione delle facciate,

(Si considera ristrutturazione di una facciata quell'insieme di opere tese alla trasformazione della stessa mediante modifiche tali da condurre ad un prospetto del tutto nuovo rispetto all'esistente)

In particolare si ha ristrutturazione di una facciata quando l'intervento comporti:

- a realizzazione o modifica di aperture di facciata tali, per numero e dimensione, da portare ad un prospetto in tutto diverso da quello preesistente
- la costruzione di balconi e terrazzi tali, per numero o dimensione, da portare ad un prospetto in tutto diverso da quello preesistente
- l'abbattimento, l'eliminazione o la sostanziale modifica di fregi architettonici o elementi tipici esistenti sulle facciate di fabbricati sottoposti a particolare tutela da norme nazionali o dallo strumento urbanistico vigente.

2 Oltre a quanto previsto e disposto dal Regolamento Edilizio Comunale rientrano nella RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D2:

1 creazione su un fronte non prospiciente vie o spazi pubblici di una colonna per la creazione di servizi igienici,

2 incremento dell'altezza e, conseguentemente, del volume per la realizzazione, per motivate esigenze strutturali, di un cordolo di irrigidimento di altezza massima cm. 30,

- 3 creazione di soppalchi ove destinati alla permanenza di persone,
- 4 opere finalizzate al recupero edilizio di porzioni secondarie o accessorie dell'edificio, superfetazioni, ampliamenti o aggiunte non organiche, anche nelle corti o nel giardino o nelle aree di corredo (sempre che legittime o comunque legittimate), anche mediante un diverso accorpamento, accompagnate da trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su),
- 5 trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su),
- 6 recupero della volumetria del sottotetto a fini residenziali ed ad esso assimilabili, anche mediante diverso posizionamento del solaio sottotetto, con:
 - altezza di gronda inalterata,
 - andamento delle falde inalterato,
- 7 realizzazione di vani complementari nelle corti,
- 8 realizzazione di porticati e logge,
- 9 realizzazione di vani interrati,
- 10 ampliamenti per opere di adeguamenti legislativi (in materia di igiene, sicurezza, sicurezza antincendio, eliminazione o superamento delle barriere architettoniche, od altro sopravvenuto).
- 11 modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale),
- 12 aumento volumetrico per adeguamento agli standard igienico - sanitari degli alloggi presenti nel sottotetto,

3 Si considerano di RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D3 le opere di ristrutturazione edilizia che eccedono i limiti indicati per la ristrutturazione D 2 senza però avere rilevanza tale da essere qualificati come di ristrutturazione urbanistica così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Oltre a quanto previsto e disposto dal Regolamento Edilizio Comunale rientrano nella RISTRUTTURAZIONE - CATEGORIA D3:

- 1 variazione del sistema strutturale,
(Si considera di ristrutturazione un intervento di carattere strutturale che si proponga di trasformare l'organismo edilizio, nella sua intera consistenza, da un modello statico ad un altro, si considera tale il passaggio da una struttura mista ad una struttura a telaio).

Legge 05/08/1978 n. 457, art. 31, lettera "e",
Legge Regionale 21/05/1980 n. 59, allegato, lettera "e".

Sono di ristrutturazione urbanistica quegli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico con altro diverso che si attuano mediante un insieme sistematico di interventi edilizi i quali possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere effettuati solo dopo la preventiva approvazione dei Piani di Recupero.

ARTICOLO 15.

DESTINAZIONI D'USO

ARTICOLO 15. 1. DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE NELL'AREA PERIMETRATA OGGETTO DELLA VARIANTE, LIMITAZIONI ED ESCLUSIONI.

Le destinazioni d'uso consentite nell'area perimetrata oggetto della Variante sono attribuite con l'ordine introdotto dall'art. 4 della Legge Regione Toscana 23/05/1994 n° 39 e comprendono le seguenti categorie, limitazioni ed esclusioni:

1 A - RESIDENZIALE

- A 1. RESIDENZE
- A 2. AFFITTACAMERE
- A 3. SERVIZI ALLE ATTIVITA' RESIDENZIALI:
CANTINE, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
AUTORIMESSE, PARCHEGGI, LOCALI TECNICI

2 B - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE

- B 1. INDUSTRIALE: escluso
- B 2. ARTIGIANATO PRODUTTIVO
Limitazioni : non molesto,
non nocivo,
solo al piano terra
- B 3. ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Limitazioni : non molesto,
non nocivo,
Esclusioni: officine meccaniche
- B 4. SERVIZI ALL'ATTIVITA' ARTIGIANALE:
MAGAZZINI, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
Limitazioni : solo in locali al piano terra, al piano interrato ed al piano seminterrato,
anche sopra il piano terra se collegati direttamente all'esercizio
CANTINE, LOCALI TECNICI, AUTORIMESSE, PARCHEGGI

3 C - COMMERCIALE

- C. 1. COMMERCIO AL MINUTO
Esclusioni: grande distribuzione (superficie di vendita superiore a 400 mq.)
- C. 2. ESERCIZI PUBBLICI
- C. 3. ATTREZZATURE PRIVATE PER LA CULTURA, LO SVAGO E LO SPORT
- C. 4. SERVIZI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI :
MAGAZZINI, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
Limitazioni : solo in locali al piano terra, al piano interrato ed al piano seminterrato,
anche sopra il piano terra se collegati direttamente all'esercizio
CANTINE, LOCALI TECNICI, AUTORIMESSE, PARCHEGGI

4 D - TURISTICO RICETTIVE

- D. 1. ALBERGHI
- D. 2. PENSIONI
- D. 3. LOCANDE
- D. 4. RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE
- D. 5. SERVIZI ALLE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE:

MAGAZZINI, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
Limitazioni : solo in locali al piano terra, al piano interrato ed al piano seminterrato,
anche sopra il piano terra se collegati direttamente all 'esercizio
CANTINE, LOCALI TECNICI, AUTORIMESSE, PARCHEGGI

5 E - DIREZIONALI

- ORGANISMI
- E. 1. UFFICI PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI, AGENZIE, BANCHE
 - E. 2. SEDI DI ASSOCIAZIONI CULTURALI, DI GIORNALI, DI PARTITI POLITICI, DI SINDACALI E DI CATEGORIA
 - E. 3. SERVIZI ALLE ATTIVITA' DIREZIONALI:
MAGAZZINI, ARCHIVI, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
Limitazioni : solo in locali al piano terra, al piano interrato ed al piano seminterrato,
anche sopra il piano terra se collegati direttamente alla sede
CANTINE, LOCALI TECNICI, AUTORIMESSE, PARCHEGGI

6 F - PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

6.1 F. 1. ATTREZZATURE PUBBLICHE

- F. 1. 1. ATTREZZATURE SCOLASTICHE
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 2. ATTREZZATURE SANITARIE
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 3. ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA SOCIALE
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 4. ATTREZZATURE PER UFFICI, EROGAZIONE DI SERVIZI
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 5. ATTREZZATURE PER SERVIZI TURISTICI
- F. 1. 6. ATTREZZATURE PER LA CULTURA , RICREATIVE, LO SPORT, IL QUARTIERE
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 7. RESIDENZE DI TIPO COLLETTIVO:
OSTELLI, CASE DI RIPOSO, CASE FAMIGLIA, COMUNITA' TERAPEUTICHE
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 8. ATTREZZATURE PER I MERCATI
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 9. ATTREZZATURE PER I TRASPORTI ED IL TRAFFICO
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 1. 10. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
- F. 1. 11. PARCHEGGI, AUTORIMESSE
- F. 1. 12. VERDE, VERDE ATTREZZATO, PIAZZE

6.2 F. 2. ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- F. 2. 1. ATTREZZATURE RELIGIOSE, DEL VOLONTARIATO, DI ENTI ED ASSOCIAZIONI ASSISTENZIALI O SENZA FINI DI LUCRO
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 2. 2. ATTREZZATURE DI ENTI OD AZIENDE EROGRATRICI DI SERVIZI PUBBLICI
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 2. 3. ATTREZZATURE PER SERVIZI TURISTICI SENZA FINI DI LUCRO
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 2. 4. ATTREZZATURE PER I MERCATI DI INTERESSE PUBBLICO
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 2. 5. RESIDENZE DI TIPO COLLETTIVO:
OSTELLI, CASE DI RIPOSO, CASE FAMIGLIA, COMUNITA' TERAPEUTICHE
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio
- F. 2. 6. CINEMA E TEATRI
Comprese: attrezzature tecnologiche, complementari e di servizio

F. 2. 7. PARCHEGGI, AUTORIMESSE

F. 2. 8. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Limitazioni: subordinate al "Piano carburanti" di settore

7 H - PARCHEGGI, AUTORIMESSE

H. 1. PRIVATI AD USO PUBBLICO O D'INTERESSE PUBBLICO

H. 2. PRIVATI

8 I - VERDE PRIVATO VINCOLATO

9 Nelle aree perimetrate soggette a preventiva formazione di Piano di Recupero (P. D. R.) le destinazioni d'uso consentite sono prescritte nell'articolato specifico.

ARTICOLO 15. 2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI, AREE, O PARTI DI ESSI NELL'AREA PERIMETRATA DELLA VARIANTE.
OGGETTO

Le destinazioni d'uso ammesse degli immobili, dei complessi edilizi, delle aree, o di parte di essi sono rappresentate nella Tav. n° 6 e nelle schede e sono subordinate alle limitazioni ed esclusioni prescritte nell'articolo 15. 1.

1 Nelle aree perimetrate soggette a preventiva formazione di Piano di Recupero (P. D. R.) le destinazioni d'uso ammesse sono prescritte nell'articolato specifico.

2 Le destinazioni d'uso F - PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO

sono sempre ammissibili in tutti gli immobili, complessi edilizi, aree, o parti di essi dell'intera area perimetrata oggetto della Variante, se compatibili con i caratteri tipologici e formali dell'immobile, complesso edilizio, area o parte di essi, e secondo le eventuali modalità d'intervento prescritte per gli interventi.

3 Le destinazioni d'uso D - TURISTICO RICETTIVE

sono sempre ammissibili in tutti gli immobili, complessi edilizi, aree, o parti di essi dell'intera area perimetrata oggetto della Variante, se compatibili con i caratteri tipologici e formali dell'immobile, complesso edilizio, area o parte di essi, e secondo le eventuali modalità d'intervento prescritte per gli interventi.

4 La destinazione d'uso H. 1. - PARCHEGGI, AUTORIMESSE - PRIVATI AD USO PUBBLICO O D'INTERESSE PUBBLICO:

è ammissibile come nuovo intervento nelle aree individuate con destinazione H.

5 Negli immobili, nei complessi edilizi, nelle aree, nelle parti di essi di pertinenza, in cui le destinazioni d'uso non sono specificamente attribuite e rappresentate nella Tavola n° 6, è ammissibile questo insieme di destinazioni, se compatibili con i caratteri tipologici e formali dell'immobile, complesso edilizio, aree o parte di essi, e secondo le eventuali modalità d'intervento prescritte per gli interventi:

ID 1 - INSIEME DI DESTINAZIONI TIPO 1:

A - RESIDENZIALE,
B - ARTIGIANALE,
C - COMMERCIALE,
D - TURISTICO - RICETTIVE,
E - DIREZIONALI,
F - PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO.

6 L' INSIEME DI DESTINAZIONI TIPO 1 - ID 1 è anche ammissibile in tutti gli immobili, nei complessi edilizi, nelle aree, nelle parti di essi di pertinenza che la tavola n° 6 attribuisce e rappresenta come F - PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO, se compatibili con i caratteri tipologici e formali di essi.

7 L' INSIEME DI DESTINAZIONI TIPO 2 - ID 2 comprende ed ammette negli immobili, nei complessi edilizi, nelle aree, nelle parti di essi di pertinenza, se compatibili con i caratteri tipologici e formali:

- al piano terra la destinazione: C - COMMERCIALE
- negli altri piani le destinazioni: A - RESIDENZIALE
E - DIREZIONALI

8 L' INSIEME DI DESTINAZIONI TIPO 3 - ID 3 comprende ed ammette negli immobili, nei complessi edilizi, nelle aree, nelle parti di essi di pertinenza, se compatibili con i caratteri tipologici e formali:

- al piano terra le destinazioni: C - COMMERCIALE,
A - RESIDENZIALE
E - DIREZIONALI
- negli altri piani le destinazioni: A - RESIDENZIALE
E - DIREZIONALI

9 D - TURISTICO RICETTIVE

10 F. 1. ATTREZZATURE PUBBLICHE

11 F. 2. ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

12 I - VERDE PRIVATO VINCOLATO

13 F. 1. 12. VERDE, VERDE ATTREZZATO, PIAZZE

ARTICOLO 16. AREE PERIMETRATE SOGGETTE A PREVENTIVA FORMAZIONE DI PIANO DI RECUPERO.

La presente "Variante" individua e perimetra tre aree in cui gli interventi che eccedono la Manutenzione Ordinaria - Categoria A e la Manutenzione Straordinaria - Categoria B, sono assoggettati a preventiva formazione di Piano di Recupero, fatti salvi i disposti di competenza comunale e sovracomunale di cui alla Legge Regione Toscana 26/01/1995 n° 5 e successive modifiche.

ARTICOLO 16. 1. AREA DEL "DANCING FLORIDA"

1 Descrizione.

Riguarda una situazione in cui lo stato di degrado, architettonico, edilizio e funzionale in un'area di grande interesse urbanistico ed ambientale, essendo ubicata nell'ambito organico del fronte mare, rende opportuno un intervento di riqualificazione fisica ed urbanistica dell'area, attuabile dai privati proprietari.

2 Ubicazione:

Perimetrato da Via Fratti, Via Dante, Viale Italia e Piazza Ettore Socci.

3 Categoria di degrado:

Degrado fisico ed urbanistico.

4 Interventi ammessi:

- 1 Manutenzione Ordinaria - Categoria A,
- 2 Manutenzione Straordinaria - Categoria B,
- 3 Ristrutturazione Urbanistica - Categoria E,

Prescrizioni :

intervento subordinato al Restauro - Categoria C dell'Edificio storico e sua area di pertinenza, esistente ricompreso nell'area, individuato nella Tav. n° 4 e nelle schede, e classificato in CATEGORIA A,

5 Unità Minima d'Intervento :

Perimetro individuato di P. d. R.,

6 Qualità dell'intervento :

1 Edificio storico e sua area di pertinenza, esistente ricompreso nell'area, individuato nella Tav. n° 4 e nelle schede, e classificato in CATEGORIA A : Restauro,

2 Altri edifici : Demolizione e successiva Ricostruzione di n° 1 piano interrato e di n° 1 piano fuori terra,

3 Area di pertinenza : sistemazione ed attrezzature.

7 Allineamento e Distanze dai confini della Ricostruzione :

1 non inferiore a m. 5,00 sul fronte Viale Italia e sui due tratti contigui,

2 compresa fra m. 1,50 e 5,00 sul fronte verso Via Fratti,

Prescrizioni : anche per il piano interrato,

8 Piano di riferimento :

quota di riferimento convenzionale dal livello marciapiede o strada di V. Fratti,

9 Altezza massima (calcolata secondo le presenti norme) della Ricostruzione :

m. 4,00, maggiore altezza è consentita per la caratterizzazione architettonica,

10 Tipologia della Ricostruzione :

n° 1 piano interrato e n° 1 piano fuori terra.

11 Destinazioni d'uso ammissibili del piano interrato fino alla quota di riferimento convenzionale (Q.r.c.), prescrizioni e limitazioni:

- 1 C. 4. SERVIZI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI:
MAGAZZINI, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
CANTINE, LOCALI TECNICI

Prescrizioni e limitazioni:

per una superficie coperta lorda non superiore al 10% della superficie coperta lorda agibile realizzabile al piano interrato,

- 2 H - PARCHEGGI, AUTORIMESSE

Prescrizioni :

- per una superficie coperta lorda fino alla concorrenza del 50%, compresa quella dei magazzini e locali di servizio, della superficie del lotto,
- ingresso ed uscita su Via Dante e / o Via Fratti,

12 edifici ed area fuori terra in di cui è ammessa la demolizione e la successiva Ricostruzione:

- 1 Numero di piani : n° 1 piano fuori terra,

- 2 Volume ammissibile : mc. 500,00,

- 3 Destinazione d'uso ammissibile : C. 2. ESERCIZI PUBBLICI

Prescrizioni e limitazioni:

- l'area di sedi me dovrà insistere sulla superficie del piano interrato,

13 superfici scoperte che non formano copertura del piano interrato :

- 1 Destinazione d'uso ammissibile : I - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Prescrizioni e limitazioni:

usi ed accessi pubblici da assogettare a convenzione,

14 superfici che formano lastrico di copertura del piano interrato :

Prescrizioni e limitazioni:

- accessi facilitati, arredo con attrezzature di carattere urbano;

- usi ed accessi pubblici da assogettare a convenzione,

15 Edificio storico ed area di pertinenza, esistente ricompreso nell'area, individuato nella Tav. n° 4 e nelle schede, e classificato in CATEGORIA A:

1 Destinazioni d'uso ammissibili :

- A RESIDENZIALE
- C. 2. ESERCIZI PUBBLICI

16 Carattere degli interventi :

Gli interventi di ricostruzione, le sistemazioni e le attrezzature, dovranno avere come quadro di riferimento l'ambiente dove si inseriscono ed in particolare l'edificio storico esistente ricompreso nell'area, pertanto dovranno rapportarsi in armonia estetica ad esso e riproporre, per quanto possibile, gli stilemi ed i materiali della tradizione storica locale,

17 Obblighi convenzionali:

Superfici scoperte che non formano copertura del piano interrato e superfici che formano lastrico di copertura del piano interrato:
usi ed accessi pubblici da assogettare a convenzione,

18 Soggetti realizzatori:

Privati proprietari.

ARTICOLO 16. 2. AREA DELL'"EX CINEMA TIRRENO"

1 **Descrizione.**

Riguarda una situazione in cui lo stato di degrado, architettonico, edilizio e funzionale di un importante contenitore abbandonato da molti anni e già destinato a cinema - teatro in un'area centrale, ambito organico del centro, rende opportuno un intervento di riqualificazione fisica ed urbanistica dell'area, attuabile dai privati proprietari.

L'edificio è citato bibliograficamente come teatro storico, ma le pesanti ristrutturazioni moderne e lo stato di abbandono hanno fatto perdere per la maggiore quantità i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo storico.

Nell'edificio è anche presente una residenza ed una autorimessa.

2 **Ubicazione:**

Perimetrato da Via Pratelli, Via Marconi, Via Bicocchi,

3 **Categoria di degrado:**

degrado fisico ed urbanistico.

4 **Interventi ammessi e prescrizioni:**

1. Manutenzione Ordinaria - Categoria A,
2. Manutenzione Straordinaria - Categoria B,
3. Ristrutturazione Urbanistica - Categoria E.

Prescrizioni :

intervento subordinato al restauro dei prospetti di Via Marconi e di Via Bicocchi (edificio individuato nella Tav. n° 4 e nelle schede di CATEGORIA B).

5 **Unità Minima d'Intervento :**

perimetro individuato di P. d. R.,

6 **Qualità dell'intervento:**

Ricomposizione formale, tipologica e strutturale dell'organismo fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, recupero edilizio di porzioni secondarie, accessorie e delle superfetazioni anche mediante diversi accorpamenti,

7 **Rapporto di copertura ($R_c = S_c / S_f$): come attualmente,**

8 **Volume : come attualmente (calcolato secondo le presenti norme),**

9 Piano di riferimento :

quota di riferimento convenzionale dal livello marciapiede o strada,

10 Altezza massima (calcolata secondo le presenti norme):

1 in gronda dei prospetti che guardano vie e spazi pubblici: massima altezza attuale,

2 in colmo : come attualmente,

11 Allineamento e Distanze dai confini :

come attualmente,

12 Tipologia: (oss. n° 10)

1 n° 1 piano interrato fino alla quota di riferimento convenzionale (Qrc),

Destinazioni ammissibili:

- 1 SERVIZI ALLE ATTIVITA' :
CANTINE, LOCALI DI SERVIZIO, LOCALI ACCESSORI E COMPLEMENTARI,
- 2 PARCHEGGI, AUTORIMESSE

2 piano terra,

Destinazione ammissibile :

Destinazione prevalente per ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (C3) con ATTREZZATURE DI PUBBLICO ESERCIZIO (C4) collegate funzionalmente alle prime.

Limitazioni:

le attrezzature di interesse pubblico sono limitate alle attività per la cultura, lo spettacolo e ricreative di tipo sportivo;

le attrezzature di pubblico esercizio sono limitate alle attività di ristorazione e bar.

Prescrizioni:

dotazione minima di sala, anche per conferenze, con capienza non inferiore a 250 persone.

3 altri piani,

1 Destinazione prevalente per ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (C3) con ATTREZZATURE DI PUBBLICO ESERCIZIO (C4) collegate funzionalmente alle prime.

Limitazioni:

le attrezzature di interesse pubblico sono limitate alle attività per la cultura, lo spettacolo e ricreative di tipo sportivo:

le attrezzature di pubblico esercizio sono limitate alle attività di ristorazione e bar;

2 A – RESIDENZIALE

Prescrizioni e limitazioni:

per una percentuale non superiore al 20% del volume totale,

3 E - DIREZIONALI

Prescrizioni e limitazioni:

per una percentuale non superiore al 10% del volume totale,

13 Carattere degli interventi :

I prospetti che guardano Via Biccocchi e Via Marconi dovranno riproporre gli stilemi, i materiali e le decorazioni della tradizione storica locale, avendo come quadro di riferimento l'immagine di essi prima degli interventi di modernizzazione,

14 Obblighi convenzionali:

1 Sala al piano terra di capienza non inferiore a 250 persone con anche attrezzature per conferenze,

15 Soggetti realizzatori :

Privati proprietari.

1 Descrizione.

Riguarda una situazione in cui lo stato di degrado architettonico, edilizio e funzionale in un'area centrale e destinata al commercio per pubblico interesse (Mercato Coperto ed area di pertinenza attualmente destinata a parcheggio), ambito organico del centro e del commercio, rende opportuno un intervento di riqualificazione fisica ed urbanistica dell'area attuabile con iniziativa pubblica.

Intervento da inquadrare nell'ottica dei progetti di strategia urbana che vede in attuazione la nuova dislocazione del "Mercato Coperto", che attualmente svolge le importanti funzioni di sociale, come servizio e presidio nella zona centrale per frenare la progressiva terziarizzazione, e di fonte di richiamo ed attrazione turistica, nell'area dell'"ex Ilva", che dovrà trovare funzioni di riconnessione con il centro cittadino consolidato e di cerniera con le nuove espansioni residenziali, per destinare l'attuale sede a piazza, al fine di cogliere gli obiettivi di:

- confermare la presenza commerciale nel centro cittadino con connotazioni di socialità
- valorizzare l'area dell'"ex Ilva",
- liberando un importante spazio centrale, riprogettare in modo unitario un intero ambito urbano
- e, con il Piano Urbano del Traffico ed i progetti per l'arredo urbano, di migliorare la qualità urbana e la sua immagine.

2 Ubicazione :

perimetrato da Via Marconi, Via Petri, Via Pratelli e Piazza XXIV Maggio.

3 Categoria di degrado :

degrado fisico ed urbanistico.

4 Interventi ammessi:

- 1 Manutenzione Ordinaria - Categoria A,
- 2 Manutenzione Straordinaria - Categoria B,
- 3 Ristrutturazione Urbanistica - Categoria E.

5 Unità Minima d'Intervento:

perimetro individuato di P. D. R.

6 Qualità dell'intervento - Attuazione e Modalità d'intervento :

Demolizione dell'edificio e successiva sistemazione a piazza dell'intera area,

7 Soggetti realizzatori:

Amministrazione Comunale

	10. 5.	Contenitori espositivi e distributivi
	10. 6.	Ambiti urbani unitari.
ARTICOLO 11.		PENSILINE, TETTOIE, PORTICATI, LOGGE, LOGGIATI, LOCALI COMPLEMENTARI ED ACCESSORI.
.	11. 1.	Pensiline
	11. 2.	Tettoie nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale.
	11. 3.	Porticati, logge, loggiati, locali complementari ed accessori.
ARTICOLO 12.		VOLUMI TECNICI, VOLUMI AGGIUNTI (SUPERFETAZIONI), GIARDINI, CORTI, MURI DI CINTA PRIVATI, GRIGLIATI, GAZEBI E PERGOLE.
	12. 1.	Volumi tecnici
	12. 2.	Volumi aggiunti
	12. 3.	Giardini, corti privati
	12. 4.	Muri di cinta privati
	12. 5.	Gazebi, grigliati e pergole
ARTICOLO 13.		MODIFICA O COSTRUZIONE DI APERTURE
ARTICOLO 14.		LINEE GUIDA PER SEGNALETICA, AFFISSIONI, ARREDO URBANO.
	14. 1.	Segnaletica e manifesti murali
aperti	14. 2.	Pavimentazione di vie, spazi pubblici, spazi privati al pubblico, piazze
	14. 3.	Sedute
	14. 4.	Fioriere, elementi tutori
	14. 5.	Portarifiuti
	14. 6.	Illuminazione pubblica
	14. 7.	Alberature, spazi a verde

INTRODUZIONE

Queste Norme hanno come finalità la salvaguardia e la riqualificazione delle quinte cittadine della zona oggetto della Variante ai sensi dell'art. 5 della Legge Regione Toscana 21 maggio 1980 n° 59 di Follonica, e prescrivono le modalità di intervento per il decoro e l'arredo urbano.

Questa normativa è parte integrante della suddetta "Variante".

Sono inoltre **parti integranti** di queste Norme:

- **le schede di indagine (schede uniformate),**
- **l'abaco dei colori ammessi,**
- **gli altri elaborati costituenti la "Variante.**

Queste Norme si dividono in due parti:

1 la parte prima stabilisce:

- le iniziative che dovranno essere adottate dall'Amministrazione Comunale,
- le procedure per gli interventi sulle quinte cittadine del Centro Urbano;

2 la parte seconda prescrive:

- le modalità per ogni tipo di intervento finalizzate al decoro dello aspetto esterno dei singoli immobili, complessi edilizi ed aree del Centro Urbano.

La presente normativa prevale sulle Norme Tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, sia approvati che adottati.

CAPO I° - PARTE PRIMA. INIZIATIVE E PROCEDURE.

ARTICOLO 1. FINALITA', CONTENUTI E INIZIATIVE.

Queste Norme hanno come finalità la salvaguardia e la riqualificazione delle quinte cittadine del Centro Urbano della zona oggetto della Variante ai sensi dell'art. 5 della Legge Regione Toscana n° 59 di Follonica, e prescrivono le modalità d'intervento per il decoro e l'arredo urbano.

Pertanto, definiscono gli interventi di manutenzione, di restauro, di integrazione, di modifica, di sostituzione, di rifacimento, di costruzione sia globale, sia per parti omogenee degli elementi tipologici, morfologici ed espressivi delle quinte dei singoli immobili, complessi edilizi ed aree del Centro Urbano, per mezzo della

costituzione di un archivio mirante alla catalogazione di tutti gli elementi che compongono le quinte cittadine, composto da :

1 abaco dei colori ammessi,

2 scheda di indagine uniformata digitalizzata, relativa ad ogni singola particella, contenente il rilievo critico - descrittivo con l'indicazione degli elementi tipologici, morfologici ed espressivi (la scheda dovrà essere redatta in corsivo a cura del richiedente l'intervento),

3 rilievo cromatico di ogni singola quinta, rilievo dei singoli elementi tipologici, morfologici ed espressivi, mediante documentazione fotografica (questa documentazione dovrà essere presentata ogni qualvolta venga richiesto un intervento);

4 norme transitorie.

ARTICOLO 2. PROCEDURE PER GLI INTERVENTI.

Sono oggetto di richiesta secondo modalità di legge gli interventi relativi a manutenzione, restauro, integrazione, modifica, sostituzione, nuova realizzazione di intonaci, colori di facciata, manti di copertura, muri di cinta, recinzioni, elementi architettonici - decorativi, oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale quali insegne, targhe, tende frangisole, contenitori espositivi e distributivi, la tinteggiatura, sostituzione per parti o rifacimento totale degli infissi esterni ed interni, delle aperture esterne o delle parti metalliche esistenti quali inferriate, parapetti, canali di gronda e pluviali, nonché la realizzazione o la sistemazione degli impianti tecnologici in facciata, quali cavi elettrici, telefonici, le tubazioni del gas e la sistemazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda.

Per gli interventi per i quali il Regolamento Edilizio Comunale prevede la sola comunicazione si dovranno indicare i materiali da impiegarsi come previsto dalle norme illustrate nella seconda parte.

Per gli interventi oggetto ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale di autorizzazione, o concessione, o "denuncia di inizio attività", all'atto della presentazione del progetto, **oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, sono richiesti i seguenti documenti :**

- 1 elaborazione della scheda di rilievo architettonico delle quinte cittadine, esteso a tutti i fronti prospicienti le vie e gli spazi pubblici;**
- 2 elaborazione della scheda di rilievo cromatico con fotografie, stampe riprodotte da negativo delle dimensioni minime di cm 10 x 15, sia d'insieme, sia estese al contesto vicino, sia degli elementi tipologici, morfologici ed espressivi;**
- 3 tavola di progetto in scala minima di 1:100 con l'indicazione degli elementi tipologici, morfologici ed espressivi, e dell'eventuale progetto cromatico;**
- 4 eventuali tavole grafiche di progetto, eventualmente colorate, in scala minima di 1 : 50, degli elementi tipologici, morfologici ed espressivi, architettonici, decorativi, tecnologici e dell'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo;**
- 5 relazione tecnica illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto;**
- 6 nel caso di ridipintura di facciata o di infissi esterni o di elementi in ferro o di recinzioni è obbligatorio presentare una campionatura del colore desunto dall'abaco dei colori ammessi;**
- 7 comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori.**

I proprietari degli edifici vincolati ai sensi della Legge n° 1089 / 1939, dovranno ottenere la preventiva autorizzazione, secondo le competenze, da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici competente territorialmente.

ARTICOLO 3. FINE LAVORI.

Alla fine dei lavori è obbligo che gli intestatari dell'autorizzazione, o concessione, o "denuncia di inizio attività", o comunicazione inviino dichiarazione di fine lavori con una idonea documentazione fotografica che servirà al Comune per l'aggiornamento dell'archivio.

ARTICOLO 4. NORME TRANSITORIE.

Tutti gli elementi delle quinte del Centro Urbano, architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo, con l'entrata in vigore delle presenti norme verranno tollerati, anche se incongrui, purchè a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri delle presenti norme, ogni qualvolta venga presentata richiesta, o "denuncia di inizio attività", o comunicazione per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata, o semplicemente per il rinnovo dell'elemento in questione, nel qual caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee, come illustrato nella parte seconda.

ARTICOLO 6. COPERTURE.

Nel presente articolo, riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono normati gli elementi che la compongono, illustrati ai seguenti punti:

- 6. 1. Manto di copertura**
- 6. 2. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori**
- 6. 3. Abbaini e lucernari**
- 6. 4. Antenne televisive**
- 6. 5. Mensole di gronda e gronde**
- 6. 6. Canali di gronda e pluviali**
- 6. 7. Pannelli solari ed impianti tecnologici in genere.**

6. 1. Manto di copertura.

Per tutti gli edifici del Centro Urbano il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia già esistente se compatibile con la tradizione storica.

E' da escludersi pertanto in modo categorico, salvo casi accertati per edifici di tipologia industriale del passato, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio, ma non del tipo olandese o portoghese, ed eccezionalmente di rame.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la utilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi elementi esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione degli elementi non recuperabili.

Negli edifici di particolare pregio storico - architettonico è obbligatorio utilizzare materiale di recupero.

6. 2. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori.

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo, se ciò non fosse possibile, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Le canne fumarie formate da elementi di inerti coibenti prefabbricati o similari dovranno essere intonacate o rivestite di mattoni a vista.

L'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

Eventuali canne fumarie o torrini esalatori metallici sono consentiti se giustificati da comprovate esigenze tecniche o normative, a condizione che le parti in vista siano ricoperte di rame, ed eccezionalmente solamente tinteggiati.

E' consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli e dei torrini esalatori.

In caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purchè inserite in un progetto generale della facciata e / o delle coperture.

6. 3. Abbaini e lucernari.

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo, se ciò non si potesse, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.

Il posizionamento di abbaini e lucernari nel manto di copertura è consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto, previa dimostrazione della compatibilità ambientale, secondo le forme, le dimensioni ed i materiali degli abachi.

In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere presentata anche una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi.

Sono vietate le superfici a specchio.

6. 4. Antenne televisive.

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' consigliabile quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, non sulla pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

6. 5. Mensole di gronda e gronde.

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro seguendo le forme, l'oggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

In particolare è vietato, in modo categorico, l'uso di elementi non tradizionali come:

- 1 travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei passafuori in legno;
- 2 legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato;
- 3 tavelle o tavelline o tavelloni forati (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno.

Le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurate; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

In nessun caso i modiglioni di gronda e gli sporti lapidei o in conglomerato possono essere dipinti, è prescritta solo la pulitura con opportuni lavaggi.

Le cornici modanate in intonaco, nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative, devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite servendosi di apposite modine con profilo del tutto uguale a quello esistente.

6. 6. Canali di gronda e pluviali.

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame. E' pertanto vietato l'uso di materiali plastici, o metallici (anche se verniciati).

I canali ed i pluviali potranno riproporre, secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni ed ornamenti decorativi.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità

6.7. Pannelli solari e impianti tecnologici in genere.

E' fatto divieto di installare tali impianti tecnologici sulle falde in vista di vie e spazi pubblici delle coperture degli edifici.

ARTICOLO 7. SUPERFICI DELLA FACCIATA.

La parte omogenea relativa alle superfici della facciata è così suddivisa:

- 7. 1. Intonaci.**
- 7. 2. Rivestimenti di facciata, particolari architettonici, decorazioni plastiche.**
- 7. 3. Tinteaggiature, decorazioni pittoriche.**

7. 1. Intonaci.

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti.

Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

Nel rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, nonché di forte granulometria tipo "Capri" o altro.

E' vietato di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere valutata l'opportunità soprattutto in termini di contestualità di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine.

E' obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalle vie e dagli spazi pubblici, comprese altresì le fronti delle canne fumarie, dei comignoli e dei torrini esalatori, purchè concepite per essere intonacate.

In nessun caso è consentito che il ripristino delle superfici delle pareti intonacate rimanga a vista, senza essere dipinta secondo le modalità illustrate al punto 7. 3.

Dove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco, come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, grottesche ecc., non potranno essere sostituite da altri materiali.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama.

In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare ed evidenziare le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita se derivante da un approfondito esame analitico.

E' consentito negli edifici che sono stato oggetto nel passato di interventi sugli intonaci che hanno portato alla demolizione di elementi tipici e tradizionali di lavorazioni plastiche, come cornici, fasce marcapiano, lesene, grottesche, bugnati etc., che questi siano ripristinati secondo i moduli e la trama tradizionali, secondo documentazione storica e relativo progetto.

7. 2. Rivestimenti di facciata, particolari architettonici, decorazioni plastiche.

Nel restauro delle facciate è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile o di altro materiale in origine a vista come: cornici lisce o modanate, marcapiani, lesene, capitelli, stipiti, grottesche, frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc., e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole.

E' altresì vietato intonacare o tinteaggiare i mattoni faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze.

Qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucù scucù, usando analoghi materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista la integrazione di lacune.

In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione della eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel restauro di facciata non è consentita l'apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

7.3. Coloriture e tinteggiature.

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, dovranno essere tinteggiati.

La tinteggiatura negli edifici storici, o d'interesse storico, o in quelli che conservano apprezzabili elementi di valore documentario o rappresentativo, classificati nella Tavola n° 4 e nelle schede, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati.

E' categoricamente vietato l'uso di tecniche da stendere a spatola, tipo sovrintonaci plastici lisci o graffiati in genere.

I colori dovranno essere riconducibili alla gamma che indicativamente sono proposti nell'abaco relativo alla tavola dei colori, che costituisce parte integrante della presente normativa.

Il colore da impiegarsi negli edifici storici, di norma, viene scelto in relazione alle tracce reperibili sulle facciate.

Pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si potrà provvedere all'analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura, valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico - decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, bugnato, grottesche, mensole, canali di gronda e pluviali etc.).

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, nel quale caso il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

1 quando l'accorpamento risulti leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà

2 quando al contrario l'edificio risulta essere frazionato in termini di proprietà ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non posizionati su edifici vincolati ai sensi della Legge n° 1089 / 1939, comporta la segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici competente territorialmente, per concordare le operazioni più idonee al restauro.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà di norma, procedere ad una integrazione nelle forme, dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa presentazione di un progetto pittorico.

Per gli edifici di impianto moderno o recente, classificati nella Tavola n° 4 e nelle schede, i colori dovranno essere riconducibili alla gamma che indicativamente sono proposti nell'abaco relativo alla tavola dei colori appositamente dedicati.

ARTICOLO 8. ELEMENTI DI FINITURA DELLA FACCIATA ED OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO PRIVATO.

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati ai punti:

- 8. 1. Serramenti esterni ed interni di finestre e porte - finestre**
 - 8. 2. Porte, portoni e vetrine**
 - 8. 3. Grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferri battuti, elementi di ghisa di produzione delle fonderie di Follonica.**
 - 8.4. Tende frangisole.**
-
- 8. 1. Serramenti esterni ed interni di finestre e porte - finestre.**

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni negli edifici storici, o d'interesse storico, o in quelli che conservano apprezzabili elementi di valore documentario o rappresentativo, classificati nella Tavola n° 4 e nelle schede, è preferibile mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali esistenti o documentati con preferenza per il tipo tradizionale a persiana, uniformandoli, se di foggia diversa.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma - imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

Gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione dedotta dalle tracce originali, in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità come illustrato nella tavola dei colori.

Negli edifici di impianto moderno o recente, classificati nella Tavola n° 4 e nelle schede, gli infissi dovranno essere a persiana e, nel caso di rifacimento, dovranno essere uniformati.

La ferramenta degli infissi dovrà essere di disegno essenziale.

Gli esterni dovranno essere colorati nei tre colori tradizionali:

verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità come illustrato nella tavola dei colori.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili e di sportelloni di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

E' vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti le vie o gli spazi pubblici, che si aprono verso l'esterno.

In questo caso è ammesso l'uso di scuretti posti sull'infisso interno e delle persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi ammessi.

La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

E' obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità

Nel caso di restauro totale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

E' sconsigliato l'uso di doppie finestre e comunque ne è vietata l'apposizione a filo esterno di facciata.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetrocamera, potrà essere sostituito da altro, riproponendo le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetrocamera.

Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro o in leghe verniciati, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Per l'infisso interno (finestra) è consigliabile del legno dipinto con colore bianco, grigio o marrone o in legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili, da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

Sono vietati i vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

8.2. Porte, portoni, vetrine.

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere obiettivo principale la salvaguardia di porte e portoni di legno tradizionali e tipici.

In caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione.

Nel caso di infisso di legno degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e dell'integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente o quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva, comunque da valutarsi di volta in volta.

Nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in leghe o in ferro purchè di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura.

Di norma le chiusure sono realizzate, in questo caso con soli vetri di chiusura o antisfondamento, sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese", saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore.

Le serrande dovranno essere verniciate con colori intonati alla facciata.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Pertanto per le vetrine riconducibili agli stili del periodo Liberty o ad altri periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.

E' vietato nella costruzione di nuove vetrine la rimozione di portoni in legno tipici o storicizzati, queste dovranno essere arretrate a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate dal filo interno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni.

Le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

8.3. Grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferri battuti, elementi di ghisa di produzione delle fonderie di Follonica.

Tutti gli elementi storici in ferro battuto e di ghisa di produzione delle fabbriche di Follonica storici di rifinitura degli edifici o delle recinzioni costituiscono fattore essenziale dell'immagine del Centro Urbano, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

E' vietato rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma - imposte, anelli, porta standardi, etc. storici, per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

E' prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.

La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

8.4. Tende frangisole.

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'edificio, pertanto la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata, nonché uniforme per materiale.

Le tende frangisole non dovranno nascondere elementi decorativi delle facciate.

Per l'installazione di tende frangisole oltre il piano terra vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

ARTICOLO 9. IMPIANTI TECNOLOGICI.

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- 9. 1. Impianti tecnologici Pubblici:
Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua.**
- 9. 2. Impianti tecnologici privati:
Campanelli, cassette postali, impianti di refrigerazione, pannelli solari e pompe di calore.**

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua che sono illustrati al punto 9. 1.

Per impianti tecnologici privati, illustrati al punto 9. 2., si intendono i campanelli, i citofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

9. 1. Impianti tecnologici Pubblici. Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua.

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nei prospetti in vista da vie e spazi pubblici, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

I criteri guida dovranno essere:

1 calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unit... edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà
per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;

2 percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda;

E' tollerato nel caso di presenze di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista, e in questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;

3 rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;

4 realizzazione di tubazioni sottotraccia per accogliere i cavi.

L'Amministrazione comunale potrà stabilire con gli Uffici Tecnici degli Enti erogatori di servizi un riordino globale delle reti, concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulle facciate, se ciò non fosse possibile per norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalle vie e spazi pubblici, se non in casi eccezionali, in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa o entro carter di rame.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm. 50 dalla quota del piano stradale o di marciapiede.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Il contatore del gas di norma deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

1 gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o in rame o in acciaio colore della facciata;

2 sono ammessi nelle facciate intonacate sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonaco identico;

3 sono ammessi nelle facciate di mattoni a vista sportelli con telaio in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni recuperati dalla facciata.

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggiamento all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile, è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia, ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme suindicate che deve essere dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

9.2. Impianti tecnologici privati: Campanelli, cassette postali, impianti di refrigerazione, pannelli solari e pompe di calore.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei o stipiti modanati.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici decorativi.

I campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera, non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, escluso la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, e dovranno essere realizzate con materiali consoni.

E' consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato, il restauro delle pulsantiere storiche.

Per le cassette postali è consigliata la collocazione all'interno del vano ingresso.

E' consigliato che la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi visibili da vie e spazi pubblici.

E' tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno.

ARTICOLO 10. OGGETTISTICA LEGATA A FUNZIONI DI TIPO COMMERCIALE. (oss. n° 8)

Le norme che seguono si applicano agli immobili che nella "Tav. 4 – Categorie storico-tipologiche" sono individuati con le Categorie A e B.

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

L'intervento dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche - decorative dell'edificio allorchè contempli la sola sistemazione degli elementi illustrati ai punti:

- 10.1. Insegne**
- 10.2. Targhe indicanti arti, mestieri e professioni**
- 10.3. Tende frangisole**
- 10.4. Illuminazione privata a servizio dei negozi**
- 10.5. Contenitori distributivi ed espositivi**

Per gli interventi all'interno di ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, illustrati al punto

10.6. Ambiti urbani unitari,

come ad esempio le isole pedonali, le vie e gli isolati dove è alta la presenza di attività commerciali, si tenderà a privilegiare quelli che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

10.1. Insegne.

1 - Le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico - ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale.

2 - Nel modo più categorico le insegne non devono essere collocate su elementi decorativi delle facciate.

3 - Negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in subordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi del progetto, nelle bucaure delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

4 - L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

5 - Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.

6 - Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale a lettere staccate.

7 - Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna.

8 - Sono vietate le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

9 - Sono vietate le insegne affisse a bandiera con esclusione di quelle indicanti servizi pubblici o servizi privati di interesse pubblico.

10 - Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

11 - Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

12 - Le insegne adesive sugli infissi di facciata devono essere limitate e riportare il logo ed i colori del marchio sociale e delle ditte trattate per una superficie massima di mq. 0.50.

10. 2. Targhe indicanti arti, mestieri e professioni.

La collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici è consentita ove non si venga ad interferire con decorazioni plastiche o pittoriche esistenti, devono presentare un aspetto decoroso ed uniformate.

10. 3. Tende frangisole.

1 - L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

2 - Le tende frangisole non dovranno nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostre od altri elementi decorativi.

3 - Potranno pertanto essere collocate di norma (vedere successivo punto 10.3.6) all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali.

4 - L'aggetto massimo consentito non può superare cm. 150 dal filo di facciata e dovranno essere arretrate di almeno cm. 30 dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede.

5 - I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno cm. 220 dal suolo, compresa ogni appendice, guarnizione o meccanismo.

6 - Nel caso in cui il vano dell'apertura abbia altezza inferiore o tutt'al più uguale a cm. 220 , sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice.

7 - Nello stesso edificio le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

8 - La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

9 - I progetti presentati dovranno indicare le caratteristiche tecniche ed i colori delle tende già installate

10 - Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del logo dell'attività e delle ditte trattate.

11 - L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore.

10. 4. Illuminazione privata a servizio dei negozi.

1 - L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie o spazi pubblici.

2 - E' eccezionalmente consentita l'apposizione di corpi illuminanti in facciata a condizione che derivino da una progettazione di ambito urbano unitario.

10. 5. Contenitori espositivi e distributivi.

1 - Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.

2 - Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex - novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.

3 - Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo e che si intendono conservare come illustrato all'Articolo n° 8. 2.

4 - Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Società Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, etc., non potranno trovare posizionamento in facciata.

5 - Pertanto dovranno, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggiamento all'interno della vetrina della sede.

6 - L'Amministrazione, su richiesta di più Enti o Società previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Urbano.

7 - Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat etc.

8 - Per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

9 - Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

10 - Nel caso di esercizi commerciali sarà consentita l'installazione temporanea, per il periodo estivo, durante il solo orario di apertura dell'esercizio medesimo e fermo restando il rispetto del decoro cittadino, di contenitori od oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

10. 6. Ambiti urbani unitari.

1 - Negli ambiti urbani unitari, su richiesta di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di pedane, gazebi, tendaggi o ombrelloni, che implicino temporaneo appoggio a terra.

2 - Le linee guida dei progetti sono qui riassunte:

- 1 disegno essenziale e geometrico,
- 2 pedane con elementi di legno al naturale,
- 3 gazebi con strutture in legno al naturale, e copertura con eventuale manto di rame oppure con tendaggi colore ecru,
- 4 tendaggi: colore ecru,
- 5 ombrelloni: colore ecru.

3 - A quanto sopra si può derogare per forme e materiali, sempre e comunque a fronte di un progetto che affronti in maniera organica l'ambito urbano unitario.

4 - Inoltre i progetti dovranno documentare anche i modelli delle sedie, dei tavoli, degli eventuali vasi con piante e / o di ogni altra oggettistica di servizio o decorativa, che dovranno di norma essere uniformati per forma, materiale e colore.

ARTICOLO 11. PENSILINE, TETTOIE, PORTICATI, LOGGE, LOGGIATI, LOCALI COMPLEMENTARI ED ACCESSORI.

Le pensiline, le tettoie, i porticati, le logge, i loggiati, i locali complementari ed accessori, sono normati ai seguenti punti:

- 11. 1. Pensiline.**
- 11. 2. Tettoie nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale.**
- 11. 3. Porticati, logge, loggiati, locali complementari ed accessori.**

11. 1. Pensiline.

Le pensiline guarda porta e guarda finestra che hanno valenza storica dovranno essere accuratamente restaurate con interventi di risanamento delle componenti ed eccezionalmente, se fortemente degradate, mediante il rifacimento con la stessa foggia, dimensione e materiali.

Le nuove pensiline guarda porta e guarda finestra sono ammesse avendo come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e - decorative dell'edificio.

Nel caso di ristrutturazione globale degli intonaci di facciata dovranno essere rimosse le pensiline di materiale incongruo e / o non decoroso.

11. 2. Tettoie nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale.

Le tettoie nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale dovranno essere realizzate con materiali e forme di pregio architettonico e possibilmente con pilastri di mattoni a vista, orditura in legno e manto di rame o di laterizi, escluso con elementi portoghesi o olandesi.

11. 3. Porticati, logge, loggiati, locali complementari ed accessori.

I porticati, le logge, i loggiati, i locali complementari ed accessori in fregio al fabbricato principale dovranno, in linea generale, presentare le stesse caratteristiche di finitura esterna degli edifici a cui appartengono, nonchè la medesima copertura.

Se il paramento esterno dell'edificio cui appartengono o sono in fregio o finitimi avesse particolari caratteristiche decorative di finitura, è ammesso un intonaco liscio al civile nel colore base dell'edificio.

Se realizzati nelle corti e / o nei giardini e / o nelle aree di pertinenza del fabbricato principale dovranno essere realizzate e con materiali e forme di pregio architettonico e possibilmente con pilastri di mattoni a vista, orditura in legno e manto di rame o di laterizi, escluso con elementi portoghesi o olandesi.

ARTICOLO 12. VOLUMI TECNICI, VOLUMI AGGIUNTI (SUPERFETAZIONI), GIARDINI, CORTI, MURI DI CINTA PRIVATI, GRIGLIATI, GAZEBI E PERGOLE.

Questo articolo è illustrato nei seguenti punti:

- 12. 1. Volumi tecnici.**
- 12. 2. Volumi aggiunti.**
- 12. 3. Giardini, corti private.**
- 12. 4. Muri di cinta privati.**
- 12. 5. Gazebi, grigliati e pergole.**

12 1. Volumi tecnici.

I volumi tecnici dovranno, in linea generale, presentare le stesse caratteristiche di finitura esterna degli edifici a cui appartengono, nonché, la medesima copertura.

Se il paramento esterno dell'edificio cui appartengono o sono contigui o finitimi avesse particolari caratteristiche decorative di finitura, è ammesso un intonaco liscio al civile nel colore base dell'edificio.

12. 2. Volumi aggiunti.

Nel riordino delle facciate o degli edifici cui appartengono eventuali volumi aggiunti (superfetazioni), è preferibile che questi trovino collocazione nel volume madre, ne è consentito il mantenimento, anche attraverso diversa collocazione, se inseriti in un progetto di assetto globale, fermo restando che dovranno essere mantenuti caratteri tipici, espressivi e decorativi se in edifici storici o storicizzati.

Pertanto è consentito il cambio dei materiali costituenti, purchè consoni, secondo le norme precedenti, al volume madre.

12. 3. Giardini, corti private.

Nei giardini e nelle corti private appartenenti ad edifici storici o storicizzati è preferibile che venga mantenuto il disegno originale, se ancora leggibile, nonché l'arredo interno (pozzi, verzieri, loggette decorative etc.).

Non è ammessa l'esposizione di ripostigli, serre, ricoveri di attrezzi se visibili da vie e spazi pubblici, e comunque dovranno avere un aspetto decoroso e consoni all'architettura del contesto cui appartengono.

E' consentito il cambio dei materiali purchè consoni all'architettura del contesto cui appartengono.

Le pavimentazioni storiche dovranno essere restaurate con integrazione degli elementi degradati di stessa foggia, materiali e colore.

Le nuove pavimentazioni devono essere di cotto o di elementi autobloccanti in calcestruzzo con massello rettangolare o quadrato o listello colorati screziati con dominante colore del cotto o di pietrame.

Tutte le alberature sono tutelate, in caso di necessità il taglio di alberi è consentito su motivata domanda e gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con essenze autoctone o naturalizzate di impalcato non inferiore a m. 4,00.

In tutti i progetti per autorizzazione o concessione edilizia che interessano giardini o corti private, si deve allegare un progetto dettagliato di sistemazione oltre il rilievo dell'esistente, le essenze da mettere a dimora negli spazi a verde, se non stagionali, devono essere autoctone o naturalizzate.

12. 4. Muri di cinta privati.

I muri di cinta dovranno presentare caratteri di armonia con i prospetti contenuti o in prolungamento.

I nuovi muri di cinta dovranno avere un'altezza non superiore a cm. 80 e balaustra soprastante non superiore a cm. 100 (in totale cm. 180).

Sono vietati muri di cinta realizzati con reti di maglia sciolta, con elementi prefabbricati di calcestruzzo a vista non intonacati anche se riproducenti finte bozze lapidee o finto laterizio.

Le balaustre soprastanti devono avere un disegno semplice, moderno e geometrico o riproporre gli stilemi tipici dell'antica produzione delle fonderie di Follonica.

12. 5. Gazebi, grigliati e pergole.

E' consentita l'apposizione di grigliati e pergole nei giardini, nelle corti, nei balconi, nelle terrazze, nelle aperture ricavate nel solaio di copertura purchè realizzati in legno, compresi i pilastri ed ogni altro elemento decorativo o strutturale.

L'eventuale copertura deve essere realizzata in rame, o mediante tendaggi.

ARTICOLO 13. MODIFICA O COSTRUZIONE DI APERTURE.

La modifica o la costruzione di nuove aperture in facciata è consentita a condizione che siano rimossi gli elementi incongrui, siano di grandezza e fattezze coerenti ai caratteri stilistici dell'edificio, pertanto in presenza di lavorazioni plastiche di facciata devono obbligatoriamente riproporre i motivi e gli stilemi.

ARTICOLO 14. LINEE GUIDA PER SEGNALETICA, AFFISSIONI, ARREDO URBANO.

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali, i materiali costituenti arredo urbano dovranno avere come quadro di riferimento il contesto in cui si vanno ad inserire, pertanto dovranno essere oggetto di un progetto organico secondo i criteri guida descritti nei seguenti punti:

- 14. 1. Segnaletica e manifesti murali.**
- 14. 2. Pavimentazione di vie, spazi pubblici, spazi privati aperti al pubblico, piazze.**
- 14. 3. Sedute.**
- 14. 4. Fioriere, elementi tutori.**
- 14. 5. Portarifiuti.**
- 14. 6. Illuminazione pubblica.**
- 14. 7. Alberature, spazi a verde.**

14. 1. Segnaletica e manifesti murali.

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine del contesto in cui si appongono.

E', di norma, vietato alloggiarli direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici.

I segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete.

Non è consentito che tali segnali e bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi plastici o pittorici o che siano posizionati in contapposizione visiva degli edifici di rilevante valore artistico.

14. 2. Pavimentazione di vie, spazi pubblici, spazi privati aperti al pubblico, piazze.

Le pavimentazioni storiche dovranno essere restaurate con integrazione degli elementi degradati di stessa foggia, materiali e colore.

Le pavimentazioni di marciapiedi di vie e spazi pubblici devono essere realizzati di cotto o di elementi autobloccanti in calcestruzzo con massello rettangolare o quadrato o listello colorati screziati con dominante colore del cotto oppure di pietrame.

Le pavimentazioni di piazze devono essere di cotto, oppure di elementi autobloccanti in calcestruzzo con massello rettangolare o quadrato o listello colorati screziati con dominante colore del cotto, oppure di pietrame.

14. 3. Sedute.

Le sedute devono essere apposte realizzate da apposito progetto in qualsiasi materiale purchè di disegno semplice ed essenziale e coerente con il contesto, quelle prefabbricate devono essere in conglomerato cementizio di colore con dominante rosso Verona o terra di Siena, oppure di ghisa di disegno che ripropone gli stilemi della produzione antica delle fabbriche di Follonica.

14. 4. Fioriere, elementi tutori.

Le fioriere e gli elementi tutori devono essere apposti realizzati da apposito progetto in qualsiasi materiale purchè di disegno semplice ed essenziale e coerente con il contesto, quelli prefabbricati devono

essere in conglomerato cementizio di colore con dominante rosso Verona o terra di Siena, oppure in ghisa di disegno che ripropone gli stilemi della produzione antica delle fabbriche di Follonica.

14. 5. Portarifiuti.

I portarifiuti devono essere in conglomerato cementizio di colore con dominante rosso Verona o terra di Siena e coperchio colore testa di moro, oppure di ghisa di disegno che ripropone gli stilemi della produzione antica delle fabbriche di Follonica.

14. 6. Illuminazione pubblica.

L'illuminazione pubblica deve essere realizzata con elementi moderni ed essenziali, privilegiando la lettura di quinte di facciate che mantengono elementi decorativi artistici o storici, oppure di ghisa di disegno che ripropone gli stilemi della produzione antica delle fabbriche di Follonica.

14. 7. Alberature, spazi a verde.

Tutte le alberature sono tutelate, in caso di motivate necessità il taglio di alberi è consentito e gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con essenze autoctone o naturalizzate di impalcato non inferiore a m. 4,00.

Le essenze da mettere a dimora negli spazi a verde, se non stagionali, devono essere autoctone o naturalizzate.

TITOLO III° ELENCO DEGLI IMMOBILI, COMPLESSI EDILIZI ED AREE DI RILEVANTE VALORE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE.

1. Immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della legge 01/06/1939 N° 1089 ed altri edifici ad essi parificati di speciale interesse per testimonianza storica, valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica,

individuati nella tavola n° 4 e nelle schede.

2. Immobili che per epoca di insediamento, caratteristiche tipologiche ed espressive o criteri di insediamento nell'ambiente o nel tessuto urbano, sono o conservano elementi di apprezzabile valore documentario e rappresentativo da tutelare, anche mediante una ricomposizione formale, e che sono componenti essenziali della morfologia urbana e territoriale,

individuati nella tavola n° 4 e nelle schede.

3. AREE E COMPLESSI

3. 1. Complesso di Piazza della Chiesa,

3. 2. Piazza Vittorio Veneto,

3. 3. Piazza Sivieri,

3. 4. Piazza del Popolo,

3. 5. Piazza Ettore Socci,

3. 6. Via Giacomelli (da Via Albereta a Via Trento),

3. 7. Via Bovio (da Via Bicocchi a Via Garibaldi),

3. 8. Via Cesare Battisti da Piazza Vittorio Veneto,

3. 9. Via IV Novembre da Piazza Vittorio Veneto,

3. 10. Via Bruno Buozzi da Via Colombo alla metà circa da Via Garibaldi a Via Rosselli,

3. 11. Via Cavour,

3. 12. Isolato delimitato da Via Mazzini - Via U. Foscolo - Via Garibaldi e sede ex ferrovia Massa - Follonica,

3. 13. Isolati delimitati da Via Bertani - Via Colombo - Via G. Marconi - Via Roma,

3. 14. Via Bertani,

3. 15. Isolato delimitato da Via Albereta - Via Trieste - Via Trento - Via Giacomelli.

TITOLO IV° ELEMENTI COSTITUENTI L'ARREDO URBANO DA SALVAGUARDARE E VALORIZZARE.

**1. ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI DEGLI EDIFICI NEI QUALI SIANO RILEVABILI
ELEMENTI COSTRUTTIVI ARTISTICI O RIFERIBILI A TECNICHE TRADIZIONALI E COMUNQUE
ELEMENTI STORICI ANTE 1950:**

- 1. 1 Abbaini, lucernari, altane, torrette,**
- 1. 2 Mensole, cornici di gronda, beccatelli, marcapiani, zoccolature,**
- 1. 3 Canali e calate di gronda: rosoni, gocciolatoi, sifoni, tenoni,**
- 1. 4 Rivestimenti, decorazioni plastiche,**
- 1. 5 Serramenti, porte, portoni, vetrine,**
- 1. 6 Grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferri battuti, balaustre,**
- 1. 7 Insegne, targhe, contenitori distributivi ed espositivi,**
- 1. 8 Illuminazione privata e pubblica,**
- 1. 9 Pensiline.**
- 1. 10 Muri di cinta,**
- 1. 11 Pozzi,**
- 1. 12 Pavimentazioni formate da basoli,**
- 1. 13 Chioschi, verziere, gazebi,**
- 1. 14 Aperture significative nell'architettura: finestre e porte, bifore, trifore, veroni, oculi,**
- 1. 15 Lunette, timpani, nicchie,**
- 1. 16 Logge, loggiati, portici, porticati,**
- 1. 17 Balconi, terrazze,**
- 1. 18 Scale monumentali o tipiche,**
- 1. 19 Basamenti, pilastri, capitelli,**
- 1. 20 Vetri piombati o colorati .**
- 1. 21 Pannelli decorativi, alto e bassorilievi.**

2. ELEMENTI ARCHITETTONICI INTERNI AGLI EDIFICI NEI QUALI SIANO RILEVABILI ELEMENTI COSTRUTTIVI ARTISTICI O RIFERIBILI A TECNICHE TRADIZIONALI E COMUNQUE ELEMENTI STORICI ANTE 1950:

- 2.1 Basamenti, pilastri, capitelli,
- 2.2 Balaustre, grate, cancellate, ferri battuti,
- 2.3 Rivestimenti e decorazioni plastiche,
- 2.4 Serramenti di pregio,
- 2.5 Nicchie, lunette,
- 2.6 Pannelli decorativi, alto e bassorilievi,
- 2.7 Pareti ad affresco, o dipinte, o a stucco, o a pannelli lignei decorati,
- 2.8 Soffitti a stucco, o ad affresco, o dipinti, o a decorazione lignea,
- 2.9 Volte,
- 2.10 Vetri piombati o colorati.

3. GIARDINI, CORTI E CHIUSE.

4. FONTANE.

5. ELEMENTI DI GHISA PRODOTTI DALLA FONDERIE DI FOLLONICA.

6. STATUE, OBELISCHI.

7. LAPIDI COMMEMORATIVE E A RICORDO

8. PIANTE DI ALTO FUSTO AUTOCTONE E NATURALIZZATE.

9. ISOLATI, COMPLESSI EDILIZI ED AREE DA VALORIZZARE:

- 9.1 Viale Italia,
- 9.2 Lungomare Carducci,
- 9.3 Via Giacomelli (da Via Albereta a Via Trento),
- 9.4 Via Bicocchi,
- 9.5 Area ex sede ferrovia Massa - Follonica,
- 9.6 Quanto riportato nell'elenco degli immobili, complessi edilizi ed aree di rilevante valore storico, artistico ed ambientale, nelle schede di indagine.