



PIANO
OPERA
TIVO
FIRENZE



LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | LE NOVITA'
16 marzo 2023 | Palazzina Reale - Firenze



accordo di ricerca tra Comune Di Firenze e Università degli Studi di Firenze | Dipartimento di Architettura - DIDA

obiettivo dell'accordo: identificare dei criteri oggettivi per pervenire ad una maggiore articolazione del «tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale» (RU) ricadente nelle Zone A, a cui far corrispondere **livelli di tutela e trasformabilità diversi, commisurati al valore e alle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici.**

criteri per una diversa classificazione dell'abitato: storicità, caratteristiche tipologiche, valore architettonico.



dalla ricerca sono scaturiti quattro principali elementi di novità:

1. la riduzione della zona A a favore della zona B
2. l'articolazione della zona A in quattro sottozone
3. l'introduzione di 3 nuove classi di edifici e di 2 nuove classi di insiemi di edifici rispetto a quelle del RU
4. l'articolazione del tessuto storico e storicizzato del RU in 8 tipologie di edificato.

la riduzione della “zona A” a favore della “zona B” riguarda parti di città ancora incardinate sul sistema dell’isolato, caratterizzate da una cortina stradale continua ma che, a livello architettonico, non presentano particolari caratteri di pregio.

Tali porzioni di città sono state individuate fra quelle parti di tessuto già ricomprese negli ambiti esterni al nucleo storico integralmente costruite dopo il 1945.



Zone passate dalla zona A del RU alla zona B del PO

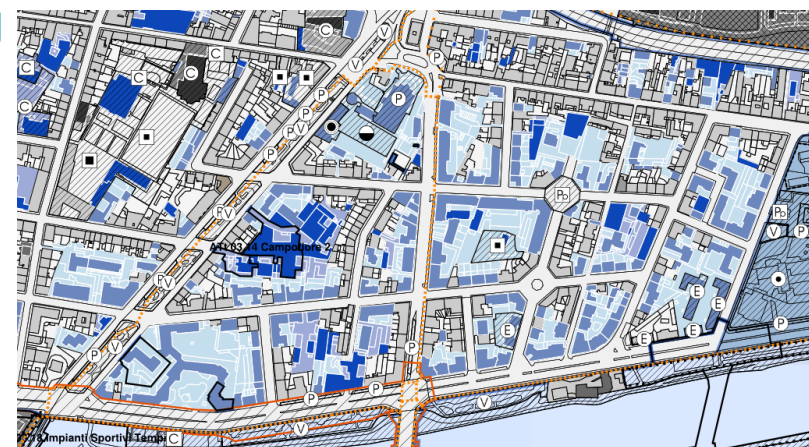
L'esclusione di queste parti dalla zona A induce una serie di allentamenti della disciplina, anche se rimane attiva la tutela dell'*invariante dei tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto* (PS, art. 11.6) :

- tutelare e conservare il patrimonio edilizio storico nei limiti della ristrutturazione edilizia,
- gestire le trasformazioni degli interventi di carattere trasformativo per eliminare incongruità e degrado nel rispetto del principio insediativo storico e del rapporto con il territorio aperto.

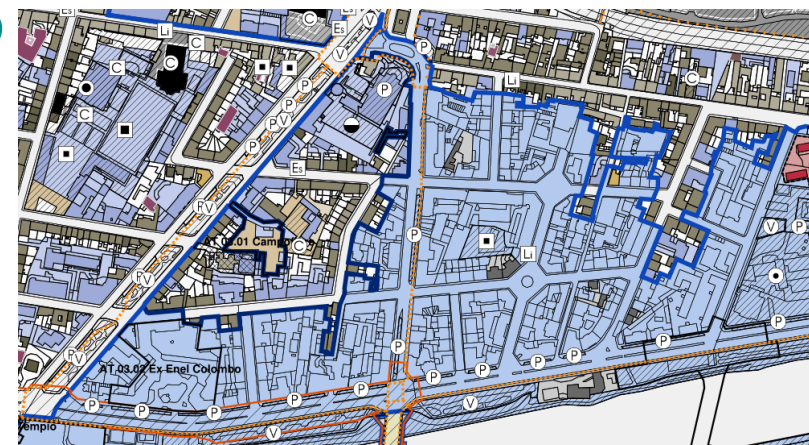
esempio: la zona intorno a via F. de Sanctis, Bellariva



RU



PO



1. riduzione della zona A a favore della zona B

La zona A è articolata in 4 sottozone:

- A1 | centro storico/area UNESCO
- A2 | insediamenti storici minori
- A3 | città consolidata/espansioni urbane otto-primonovecentesche
- A4 | città consolidata/espansioni urbane novecentesche.

Le zone **A1** ed **A2** ricalcano sostanzialmente quanto era già presente nel RU.

Il previgente ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca è stato suddiviso in due sottozone **A3** e **A4**, così da poter modulare una disciplina meno rigida per quanto riguarda l'edificato dei tessuti storici di più recente formazione [1923-1955].

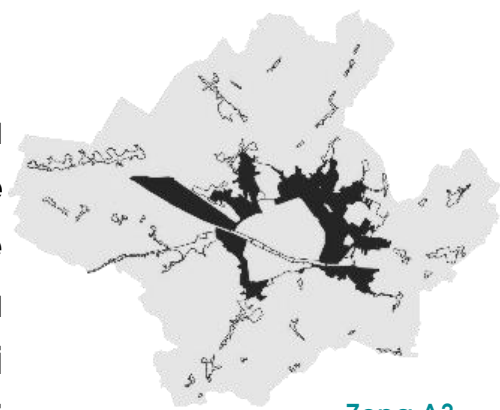
nuova "sottozona A4" | caratterizzata da isolati realizzati dopo la prima guerra mondiale privi o di minor pregio, consente di agire con più disinvoltura. Possibilità di svuotare completamente l'edificio quando non si tratti di edificio di impianto fuori le mura e a condizione che siano conservate le parti originali costituenti distribuzione interna e/o spazi comuni con i relativi elementi di pregio.



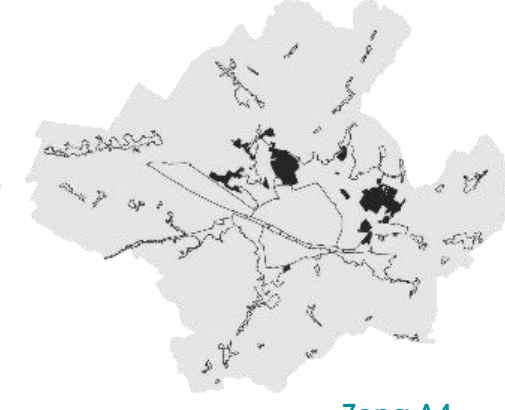
Zona A1



Zona A2



Zona A3



Zona A4

2. articolazione della zona A in quattro sottozone

Il PO classifica il patrimonio edilizio esistente in:

- beni culturali (DLgs 42/2004) [nel RU ricompreso all'interno delle emergenze di valore storico architettonico]
- emergenze di valore storico-architettonico
- emergenze architettoniche del Novecento
- tessuti storici prevalentemente seriali
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale
- edifici specialistici storicizzati (precedenti al 1945) [nuova categoria aggiunta dal PO]
- edifici non residenziali interni agli isolati (precedenti al 1945) [nuova categoria aggiunta dal PO]
- edificato recente (successivo al 1945).

Sono inoltre introdotte 2 nuove classificazioni riferite a *insieme di edifici di impianto unitario*:

- Ambiti di Progetto Unitario (APU) [nuova categoria aggiunta dal PO]
- Comparti Residenziali Unitari (CRU) [nuova categoria aggiunta dal PO]

*La «classe edificato recente - elementi incongrui» del RU non è più presente:
gli edifici così individuati dal RU sono ricondotti alle nuove classi, secondo i nuovi criteri*

3. introduzione di 3 nuove classi di edifici e di 2 nuove classi di insiemi di edifici

I tessuti storici prevalentemente seriali vengono sottoarticolati in 8 tipi di edificati:

- edificato di impianto dentro le mura (I1)
- edificato di impianto modificato da ristrutturazione ottocentesca (IR)
- edificato di ristrutturazione novecentesca (RN)
- edificato d'impianto fuori le mura (I2)
- edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS)
- edificato costituito da case in linea (CL)
- edificato costituito da villini e palazzine a schiera (VPS)
- edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP).

La scelta di articolare ulteriormente i tessuti storici è finalizzata a modulare una disciplina differenziata per le sottozone A1, A2, A3 e A4 per quanto attiene agli interventi di frazionamento e alla possibilità di agire con interventi di "svuotamento" dell'involucro edilizio, nonché di demolizione con fedele ricostruzione.



Zona A4 | edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS).



Zona A4 | edificato costituito da case in linea (CL).



Zona A4 | edificato costituito da villini e palazzine schiera (VPS).



Zona A4 | edificato costituito da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani (VP).

disciplina generale degli interventi [art. 13 NTA PO] | conferma la ristrutturazione edilizia come intervento massimo ammissibile sul patrimonio edilizio storico, ribadisce la necessità di un'analisi storico-critica del manufatto, individua un articolato elenco di limitazioni che costituiscono la disciplina di tutela del patrimonio edilizio esistente.

disciplina specifica degli edificati storici e dell'edificato recente [parte 4 NTA PO] | tratta nel dettaglio i tessuti storici prevalentemente seriali in relazione agli ambiti/sottozone (A1, A2, A3, A4), elencando i "tipi di edificato" presenti nella porzione di territorio (ambito/sottozona), fornendone l'individuazione cartografica, per poi declinare la disciplina specifica degli interventi.

NOVITA':

- **il recupero parziale della SE di superfetazioni**, previa loro demolizione, con limiti e condizioni, finalizzata al recupero dello spazio aperto privato e alla riqualificazione degli edifici esistenti;
- **la possibilità di demolire e ricostruire l'edificato recente**, a parità di volume fuori terra e di SE, anche nel centro Storico UNESCO (A1).

Per tutti gli ambiti storici costituenti la zona A, un'importante novità sono quegli «interventi straordinari» di particolare impatto ammessi sugli immobili ritenuti privi o di minor pregio:

- **sottozona A1** | nella quale l'edificato da ristrutturazione novecentesca **(RN)** ha come limite massimo di intervento la demolizione e ricostruzione con mantenimento di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente senza incrementi di volumetria;
- **sottozona A2 A3** | nelle quali l'edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche **(CS)** ha come limite massimo di intervento lo svuotamento con l'obbligo del mantenimento della scala interna ove avesse mantenuto la struttura originale ed elementi di pregio;
- **sottozona A4** | nella quale tutti gli edifici diversi da quello di impianto, ovvero l'edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche **(CS)**, da case in linea **(CL)**, da villini e palazzine schiera **(VPS)** e da ville/villini e palazzi/palazzetti urbani **(VP)**, hanno come limite massimo di intervento lo svuotamento con l'obbligo del mantenimento della scala interna ove avesse mantenuto la struttura originale ed elementi di pregio.

Un'importante novità è il frazionamento con l'introduzione del concetto di **SE media** applicato ai **tessuti storici prevalentemente seriali** e **all'edificato recente**.

Le potenzialità di frazionamento di un alloggio sono relazionate e diversificate in base alle **classi di edificato** e alla **capacità delle diverse tipologie edilizie** di sostenere frazionamenti evitando di manomettere e alterare i caratteri morfologici e distributivi peculiari.

sottozone	tessuto storico storicizzato prevalentemente seriale					edifici recenti
	I2	CS	CL	VPS	VP	
A2	SE media ≥ 55	SE media ≥ 50	SE media ≥ 50	SE media ≥ 55	SE media ≥ 60	SE media ≥ 55
A3	SE media ≥ 55	SE media ≥ 50	SE media ≥ 50	SE media ≥ 55	SE media ≥ 60	SE media ≥ 55
A4	SE media ≥ 55	SE media ≥ 50	SE media ≥ 50	SE media ≥ 55	SE media ≥ 55	v ≥ 55

Il progetto di frazionamento deve verificare che la media aritmetica delle SE delle unità immobiliari derivate sia maggiore o uguale all'indice della SE media.

Ciò comporta una maggiore flessibilità che produce sostanzialmente tre effetti:

- maggiore rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'unità originaria
- minore numero di unità immobiliari derivate
- possibilità di realizzare alloggi di dimensione inferiore all'alloggio minimo (50 mq) precedentemente previsto.

esempio di frazionamento riferito ad un alloggio di 150 mq con una SE media ammessa di 50 mq

il risultato è una combinazione di possibilità di cui lo schema illustra solo alcune soluzioni tra tutte le ulteriori possibili ove la media aritmetica delle tre superfici edificate sia maggiore o uguale a 50 mq e la dimensione minima non sia inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente.



Frazionando un immobile da 150 mq, il numero massimo di unità immobiliari ottenibile è 3, mentre le combinazioni dei tagli degli alloggi possono essere infinite nel rispetto della formula: $(A + B + C) / 3 \geq 50$

E' stato elaborato un **modello di relazione pensato per essere compilato on line**, in modo da guidare il professionista verso la corretta lettura evolutiva del manufatto nel corso della propria vita, attraverso una serie definita di domande.

*modello sperimentale, è necessario il confronto con gli utenti
(professionisti e tecnici istruttori)*

**Il modello è reperibile tra gli elaborati del Quadro Conoscitivo del Piano Operativo
(PO_AII_I_QC)**

Il modello da compilare è suddiviso in campi differenziati a seconda della consistenza dell'intervento e classificazione dell'edificio, al fine di guidare il professionista nell'accertamento dei valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici dell'immobile in esame, sollevandolo dal lavoro di strutturazione dell'analisi storico-critica e, nei casi più frequenti, di reperimento delle fonti.

analisi storico critica | sperimentazione

S1.1 Identificazione dell'immobile e interventi a

Ubicazione	Via / Viale / Piazza	
	N. civico	#
	CAP	#
Indirizzo dell'immobile in studio		

S1.2

Identificazione catastale	Foglio	#
	Particella	#
	Subalterno	#
	Estato mappa catastale 1:1000	

S1.3

Categoria d'intervento prevista sull'immobile	Mantenimento strutturale (MS) Restauro e mantenimento conservativo (RMC) Ristrutturazione edilizia (RE)	A seconda dell'opzione selezionata, in combinazione con la classe e amb. PO dell'edificio, i campi compilare possono variare
---	---	--

S1.4

Identificazione delle parti della proprietà interessate all'intervento	Parti esterne dell'edificio Copertura Parti comuni interne dell'edificio Vani interni Spazi di pertinenza esterna Fabbricati annessi all'edificio principale	A seconda dell'opzione selezionata, si attivano le corrispondenti sezioni del scheda da S7.1 a S7.6 e sezione della scheda S8.1 e S8.2
--	---	--

Elementi di pregio

Atti, ingressi	Elementi architettonici Scale / scalinata / gradini Viale / Lascio Colonne / Pilastri / contrafforti Tetti / coperte in volta Altri	Breve descrizione
Collezioni, vetusti	Elementi decorativi e arredi fissi Pavimenti Soffitti / controsoffitti decorati Baldacchi Cortinami / Ringhiere Comuni, linee, mostre Colonne / capitelli penicillati peducci Stucchi / stucchi / elementi scultorei / vasi acroscultori / fontanelle Stucchi / Affreschi / decorazioni ceramiche / decorazioni dipinte Corpi illuminanti Altri	Documentazione fotografica
Spazi di distribuzione	Portici / porte Finestre / Vetrate / Lucernari Cancelli / Inferriate Altri	
Altri	Elementi, strutture, impianti, arredi fissi ecc. d'interesse documentario concernenti all'ingegneria finanziaria specialistica	

Edificio classe b, c, e con destinazione orig. e residenza (c. 101, 41, 42, 43)

Modifiche/alterazioni rilevanti in corso

Edificio classe b, c, d, e	Descrizione	Documentazione fotografica
----------------------------	-------------	----------------------------

* P.zza 1941 per edificio classe b, d, e, successivamente alla costruzione per edificio classe i

Elementi di pregio

Proprietà esteri	Elementi architettonici, strutturali e decorativi Scala esterna / Gradini Portico / Terrazza Finestra esterna Zoccolatura, basamento Cortici / marcapiani Cortici su porte e finestre / decorazioni Stucchi Cortinami / bracci Baldacchi / tendine Colonne / colonnette / capitelli Stucchi / stucchi / elementi scultorei / vasi acroscultori / fontanelle Stucchi / parti affrescate / decorazioni ceramiche / decorazioni dipinte Corpi illuminanti Altri	Breve descrizione
	Portici / porte Finestre / Vetrate / Lucernari Cancelli / Inferriate Altri	Documentazione fotografica

Legenda

Dati storici cercati automaticamente dal SIT selezionando il poligono dell'edificio sulla mappa interattiva

Opzioni alternative cercate automaticamente dal SIT selezionando il poligono dell'edificio sulla mappa interattiva e funzione delle opzioni precedentemente selezionate

Opzioni alternative attivate in modo automatico, da selezionare manualmente a cura del compilatore

Dati da inserire manualmente nel DB a cura del compilatore

Informazioni aggiuntive facoltative a cura del compilatore

Nota