

COMUNE DI LUCIGNANO
PROVINCIA DI AREZZO

VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
“CENTRO STORICO”



RELAZIONE TECNICA

GIUGNO 2005

Progetto: Arch. Laura Ballocci, Arch. Luigi Castigli

1) OGGETTO DELLA VARIANTE

Oggetto della presente variante e' la relazione di una nuova disciplina per il recupero del patrimonio storico architettonico interno ed esterno alle mura del Centro Storico.

L'approvazione della variante viene individuato con applicazione della procedura semplificata di cui all'Art. 40 commi da 3 a 7 della L.R. n°. 5/95.

Trattasi di Variante che rientra tra quelle previste all'Art. 40 (comma 2 lettera f) terzo capoverso della L.R. 5/95 "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 5 e 7 della legge regionale 21 maggio 1989 n: 59 e della Legge Regionale 19 febbraio 1979 n. 10, articolo 1, quinto comma, che non riguardino immobili già classificati come soggetti a restauro o risanamento conservativo o comunque già definiti di rilevante valore storico, artistico o ambientale."

La variante in oggetto non comporta riduzione della dotazione complessiva di standards previsti dallo Strumento Urbanistico Generale e della Variante n°. 11 in particolare per il centro Storico, così come vengono fatti propri della Variante tutti i vincoli sovraordinati in atto in tutto il territorio comunale.

ELENCO ELABORATI ALLEGATI ALLA VARIANTE

1. Relazione Tecnica
2. Norme Tecniche di attuazione
3. Elenco degli edifici interni al Centro Storico
4. Elenco degli edifici esterni al Centro Storico

5. Tavole grafiche centro storico

Tav. n° 1	Tavola Numerica	Scala 1:500
Tav. n° 2	Uso del piano terra	Scala 1:500
Tav. n° 3	Uso prevalente	Scala 1:500
Tav. n° 4	Tavola delle proprietà	Scala 1:500
Tav. n° 5	Tavola delle aree libere	Scala 1:500
Tav. n° 6	Tavola storica	Scala 1:500
Tav. n° 7	Tipologie edilizie	Scala 1:500
Tav. n° 8	Pratiche edilizie	Scala 1:500
Tav. n° 9	Tavola dei valori	Scala 1:500
Tav. n° 10	Interventi ammessi	Scala 1:500

6. Tavole grafiche Edificio Patrimonio Esterno (E.P.E.)

7. Tavola C.T.R. ubicazione edifici e valori

8. SCHEDATURA per singolo edificio del centro storico

9. SCHEDATURA singolo edificio del patrimonio di valore e rilevante esterno al centro storico.

2) STORIA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA A TUTELA DEL PATRIMONIO

Nel settembre del 1984 il Comune approvò la Variante n°. 11 al Piano di Fabbricazione, ai sensi della L.R N°. 59 del 21.05.1980 Art. 5 "Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente" limitatamente al capoluogo e alle zone omogenee A del Comune. Con la Variante n°. 14 al P.di F approvata nel 1999, il Comune dispose di una Disciplina del Patrimonio Edilizio esistente nel "territorio aperto" al di fuori della cinta muraria del capoluogo.

Nel dicembre del 2001 e' stata approvata Variante al Piano di Fabbricazione.

- 1) Nuova definizione interventi previsti nella Variante n.11, al fine di non consentire il subentro delle definizioni contenute nell' all'Art. 79 della L.R. n°. 1 del 3 gennaio 2005.
- 2) Individuazione degli immobili di valore storico ed architettonico di Valore e Rilevante Valore compresa nuova definizione degli interventi per evitare il subentro della L.R. n°. 1 del 3 gennaio 2005.

La sopra detta variante di fatto, non ha portato modifiche della normativa in atto, trattandosi di un atto formale, di modifica solo delle dizioni in essa riportate, ritenuto necessario al fine di salvaguardare il patrimonio garantendo la permanenza della stessa disciplina e degli stessi vincoli di tutela presenti nell'originario strumento.

Nella redazione della Variante n° 11, venne acquisito, con indagine preliminare del materiale informativo che portò alla classificazione degli interventi edilizi ammessi sugli immobili del Centro Storico.

Venne "garantita" la salvaguardia del patrimonio edilizio di maggior pregio, attraverso la categoria del restauro "C", intendendo

comprendere in questa, sia gli edifici vincolati ai sensi della ex L. 1089 del 1939, che specialistici quali chiese, oratori, il Palazzo del Comune, la torre delle Monache e l'attuale palestra, che edifici ritenuti di "alto valore storico architettonico" quali Palazzo Spannocchi, Palazzo Arrighi Griffoli, Palazzo Angeli, lo Spedale di S. Anna....., che alcuni edifici di edilizia minore, considerati "rilevanti" per il loro valore di testimonianza. Rispetto al rimanente costruito si prevede di intervenire nella quasi totalità, con una normativa che consentisse sostanzialmente la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari (D1). La ristrutturazione, con minimi incrementi volumetrici (D2) fu limitata a pochi casi.

Così come furono limitati gli interventi di Ristrutturazione, fino allo svuotamento dell'involucro (D3), rivolti a edifici considerati di recente edificazione, per lo più esterni al nucleo antico, che presentavano impianti tipologici di nessun pregio.

La ristrutturazione urbanistica venne prevista per 5 edifici con obbligo della presentazione del Piano di Recupero.

Per quanto attiene alle funzioni, la Variante affrontò il problema degli "assetti funzionali del Centro Storico" nella logica del consolidamento delle attività presenti, del potenziamento delle zone deboli, del raggiungimento di assetti più equilibrati fra lo sviluppo localizzato lungo corso Matteotti e le zone di maggior degrado presenti all'interno del nucleo murato, ricercando anche nuovi livelli di specializzazione di alcune zone nel settore delle attività economiche e di interesse pubblico.

La "città" venne divisa in sottozone, per ognuna delle quali vennero indicati oltre gli interventi ammissibili le destinazioni d'uso.

3) VALORIZZAZIONE E PROCESSO METODOLOGICO D'INDAGINE.

3a – VALORIZZAZIONE

Oggetto della presente Variante è la ricerca di un metodo operativo che porti, a qualificare l'esistente e porlo in sintonia con le aspettative attuali attraverso " la cultura della salvaguardia".

La presente Variante si colloca all'interno di quell'orientamento che vede nella valorizzazione culturale dei Centri Storici ,la restituzione, al costruito ed al suo ambiente, il ruolo originario di fulcro e risorsa per l'economia locale, promuovendo le trasformazioni innovative di funzione, che devono però garantire l'integrità dei valori d'uso tradizionali e gli obiettivi specifici della tutela.

Lo "sviluppo nella tutela",e' per assicurare la salvaguardia del patrimonio come bene comune e potenzialità da trasmettere alle future generazioni.

I principali orientamenti attuali a livello nazionale ed internazionale, forniscono indicazioni in questo senso, demandando alle singole realtà, il compito di definire in modo autonomo e circostanziato gli aspetti operativi.

Il concetto di valorizzazione del patrimonio architettonico ed edilizio per la promozione del contesto socio economico e ambientale, e' ormai ampiamente condiviso da chi e' Tutore Amministratore dello stesso.

"I beni culturali non sono infatti solo belle opere, oggetti d'arte qualsiasi, da utilizzare come sfondo, per dare maggiori opportunità al turismo : grazie al delicato equilibrio fra i materiali componenti, a volte unici, e a quanto sono stati plasmati ad esprimere, essi giungono ad essere "bene materiale avente valore di civiltà..." "(M.G.Borelli:A rischio di estinzione.In Il giornale dell'Arte :Rapporto 2002-2003).

La valorizzazione del patrimonio edilizio e architettonico si confronta con la capacità di integrare tradizione e innovazione, tutela e sviluppo, nelle capacità di riposizionare il patrimonio storico, nell'ambito economico e culturale contemporaneo, per renderlo partecipe dell'essere e del produrre collettivo.

Il problema è quello di individuare strategie, metodologie, e strumenti in grado di ridare identità ad ogni luogo, dove ricercare una migliore qualità della vita, integrando le testimonianze del passato con la necessità di innovazione in accordo alle trasformazioni socio – economiche emergenti.

Lo studio della variante vuole essere un primo inizio di questo percorso, che dovrebbe proseguire promovendo studi sempre più approfonditi e di dettaglio fino alla scala 1:1 per assicurare "l'esisto culturale di ogni cantiere ,cioè la capacità di un edificio di conservare e trasmettere anche dopo l'intervento le proprie caratteristiche architettoniche e di "pelle dell'architettura" sintesi dei saperi della cultura materiale nei vari periodi storici."In questa scala del recupero funzionale e dell'architettura minore, le condizioni della salvaguardia del patrimonio, assumono una prospettiva diversa, trovano la necessaria considerazione in termini di analisi e progetto, al fine di contrastare i processi di banalizzazione degli edifici, causati da interventi non corretti e dalla sovrapposizione sulle facciate di quel linguaggio distorto e aggressivo (insegne, vetrine, bacheche, illuminazione, tende ecc.....) che segnano i percorsi di tutti i centri storici.

L'architettura svolge un ruolo fondamentale nel trattenere e comunicare i significati d'identità e qualità dei nuclei urbani, non solo, attraverso i singoli monumenti, testimonianza in un certo senso eccezionale, icone protette in virtù dell'intrinseco valore, ma anche e soprattutto,

attraverso le persistenze del tessuto edilizio: sia per le testimonianze di usi, materiali e tecniche, che appartengono alla tradizione del costruire e rappresentano il fondamento dell'autenticità da conservare, sia per le valenze denotative e connotative del decoro, che danno forma culturale allo spazio pubblico.

Processi di banalizzazione ,intesi come fattori di impoverimento o di alterazione arbitrio, sono presenti a Lucignano come in quasi tutti i centri storici. Questi processi sono correlati ad un percorso, che non ha tenuto conto della memoria storica degli usi tradizionali delle tecniche di costruzione e dell'utilizzo dei materiali originari.

Il punto di intervento e' quello che,rispetto alla consapevolezza dello stato di rischio, ci si rivolga alla riqualificazione, che si consolida anche verso il recupero delle tecniche e dei materiali originari, che e' necessario divenga orientamento della mentalità per promuovere e dare forza alla identità locale.

Accanto a questo si auspica la promozione ,pensando al formidabile patrimonio di valore storico architettonico espresso in Lucignano da edifici quali l'ex Convento di San Francesco ,la Rocca trecentesca,le Logge e la Fortezza Medicee da recuperare, di progetti indirizzati verso Piani specifici di Tutela e di Gestione, ricercando sia finanziamenti nazionali ,indagando sulle opportunità offerte dalla "Carta del Rischio", o dalla Legge finanziaria 2003 che assegna al Ministero per i Beni e le Attività Culturali finanziamenti pari al 3% del valore delle opere pubbliche finanziate dallo Stato,o Europei e Internazionali (verifica Convenzione UNESCO) che valutando,su accordi di programma stipulati tra i vari Attori, la promozione di azioni di collaborazione tra Pubblico e Privato in un rapporto di ausiliarità, volto ad un più agevole perseguimento dell'interesse generale

3 b)-PROCESSO METODOLOGICO DI INDAGINE .

L'indagine effettuata per acquisire conoscenza del patrimonio storico di Lucignano si è articolata in varie fasi:

1) ANALISI:

- a) Ricerca storica per acquisire conoscenza del patrimonio architettonico, di cui si riporta bibliografia in appendice;
- b) Acquisizione e studio della normativa in vigore e confronto dei risultati ottenuti;
- c) Ricerca documentazione storico amministrativa, iconografica degli atti autorizzativi rilasciati sugli edifici del Centro Storico, a partire dal 1950 ;
- d) Monitoraggio con sopralluoghi diretti del patrimonio storico dentro e fuori le mura.
- e) rilievi fotografici di tutti gli edifici del Centro Storico e del patrimonio esterno alle mura.

2) SINTESI DEI RISULTATI

a) TAVOLE DI ANALISI:

- a1) Riferimenti numerici e catastali per il Centro Storico;
- a2) Destinazioni d'uso del P.T.;
- a3) Destinazione d'uso prevalente;
- a4) Proprietà pubbliche;
- a5) Aree libere;
- a6) Tavola storica tipologica di incrementi e sostituzioni edilizie;
- a7) Tipologie edilizie;
- a8) Risultato della ricerca delle pratiche edilizie;

b) TAVOLE DI PROGETTO

- b1) classificazione dei valori architettonici;

b2) interventi ammissibili

Schedatura di ogni singolo edificio che documenta, sia la condizione di integrità architettonica e tipologica in funzione anche degli interventi subiti nel tempo che la loro stratificazione storica, a partire dal 1823, confronto tra il Catasto Lorenese, il Catasto d'impianto e l'attuale, che le condizioni di manutenzione ed il loro uso.

EDIFICI PATRIMONIO ESTERNO

Edifici esterni alle mura di Valore e Rilevante Valore

- 1) Tavola della ubicazione e classificazione del valore C.T.R. in scala 1:10.000.
- 2) Schedatura di ogni singolo edificio che documenta sia la condizione di integrità architettonica e tipologica in funzione degli interventi subiti nel tempo, che le condizioni di manutenzione ed il loro uso, oltre che i riferimenti catastali a partire dal Catasto Lorenese, (quando censiti), al catasto d'impianto e a quello attuale.

A) CENTRO STORICO

Dall'analisi compiuta e descritta sopra, due fenomeni si presentano a Lucignano, come del resto ovunque:

- a) degrado da abbandono;
- b) degrado da intervento.

Al primo fanno riferimento le interruzioni della manutenzione, conseguenti alla dismissione, non molto presenti nel nostro caso, al secondo fanno riferimento gli interventi di restauro e conservazione realizzati con materiali, tecniche e trattamenti non compatibili con il contesto storico.

Mentre nel primo caso il degrado "da abbandono" l'edificato è solo temporaneamente danneggiato, in attesa di un intervento di riqualificazione, nel caso di degrado da intervento, il danno è

permanente ed e' quasi sempre impossibile da rimuovere anche per assorbimento delle risorse economiche.

Altra caratteristica rilevata negli interventi, all'interno del centro storico fatti sugli edifici di "architettura minore" sono:

- 1) sopraelevazione dell'ultimo piano con il recupero residenziale delle originali soffitte;
- 2) rimozione generalizzata degli intonaci di facciata di cui quasi tutti gli edifici in origine erano provvisti.

Le opere di cui al primo punto sono state, in gran parte eseguite, a partire dagli anni 50, fino agli anni 70, quelle di cui al secondo punto in gran parte a partire dagli anni 70 fino a pochi anni fa .

Gli interventi di ristrutturazione, dalla analisi delle pratiche presentate, spesso volte hanno compromesso le caratteristiche tipologiche architettoniche delle unità, portando consistenti modifiche agli originali:

- impianti scala,
- impalcati dei solai orizzontali, rimossi dalla loro posizione originale e ricostruiti con materiali impropri,
- pareti verticali, strutturali, spesso volte sostituite con murature di tipo diverso.
- modifiche dei prospetti con la costruzione generalizzata di grandi aperture sui piani terra.

In tema di condono edilizio, gli abusi sanati con i condoni del 1986 e 1994, hanno riguardato principalmente:

- lavori di ristrutturazione interna con trasformazione dell'uso delle soffitte, da locali accessori in residenza,
- modifiche prospettive, allargamento, chiusura o nuova apertura di finestre porte e portoni;
- modifica delle coperture, con cambio di pendenza delle falde e loro

interruzione per l'apertura di terrazze a tasca.

Rispetto al 1984, dal confronto dei dati di indagine, relativi "allo stato di fatto fisico e igienico" da allora ad oggi, si rileva, un netto miglioramento di tale stato, ne sono a testimonianza le molte pratiche edilizie di manutenzione presentate.

Gli edifici inutilizzati, che versano in stato di abbandono, sono sia all'interno che allo esterno del Centro Storico, in un numero limitato, mentre gli interventi eseguiti in maniera non corretta e coerente sono molti. Ci sono, per quanto all'interno del Centro Storico, un numero consistente di edifici, che nel rifacimento delle coperture hanno utilizzato materiali e tecniche dissocianti rispetto al contesto, sostituendo al legno (travetti) e al cotto (pianelle) originali, il cemento armato prefabbricato (travetti) e tavole in laterizio.

Gli interventi sulle facciate sono stati molti e consistenti. Anche in questo caso frequentemente, sono state usate tecniche di finitura destitutive della autenticità degli edifici, privati nella maggior parte dell'intonaco, elemento questo storico costitutivo originario caratteristico di Lucignano. Intonaco sostituito con trattamenti faccia vista, delle strutture sottostanti, costituite le più volte da muratura disomogenea, frammentaria, priva di elementi di finitura, perché pensata rivestita. Unico elemento consolatorio, che rimane da questo tipo di intervento, è il fatto che con questa operazione oggi, si possono leggere le fasi storiche di crescita degli edifici stessi.

Altri elementi incompatibili, e di degrado che palesemente conducono alla banalizzazione del contesto, sono la presenza di una moltitudine di oggetti e/o tecnologie applicate alle facciate, quali tende, insegne, bacheche, targhe, cavi tecnologici, corpi illuminanti, affissioni, aspiratori, ecc.....

All'interno del Centro Storico, riguardo l'aspetto delle destinazioni d'uso degli edifici, non si rivelano differenze sostanziali da quanto a suo tempo fu rilevato, in occasione della predisposizione della Variante n° 11.

Da una analisi dei dati a confronto risulta che la funzione prevalente è rimasta quella residenziale. Vi è stato un innalzamento della qualità delle attività commerciali, rimaste più o meno uguali nel numero ma diversificate nella tipologia. Un dato interessante è quello rappresentato, dall'incremento delle attività ricettive e di ristoro, sia all'interno che all'esterno del Centro Storico.

Il fatto è da collegare alla rilevante presenza turistica dell'area.

Un turismo che, per Lucignano, ha carattere anche di permanenza.

Molti turisti stranieri e connazionali si sono insediati negli edifici interni al Centro Storico e soprattutto negli edifici presenti nel territorio, esterni alle mura, questi ultimi recuperati quasi nella loro totalità.

Da parte della Pubblica Amministrazione, sono stati eseguiti vari interventi, rivolti sia al recupero del patrimonio storico architettonico, quali ad esempio la riapertura di Porta Murata e della Porta Sant' Angelo, fino a quelli oggi in corso, rivolti all'adeguamento delle strutture per il superamento delle barriere architettoniche, al fine di dare "visibilità" a servizi quali il Museo Comunale, la Biblioteca e gli stessi uffici comunali. Il rifacimento e la ricollocazione su porta San Giusto dello Stemma Mediceo. Lavori di sistemazione degli spazi aperti, quali ad esempio, Piazza del Tribunale, Via di Castellaccia, Via di Circonvallazione con la sistemazione dei Parcheggi a nord e a sud fuori dalle mura.

B) EDIFICI PATRIMONIO ESTERNO

L'estensione della Variante per il patrimonio architettonico di antica formazione esterno al centro storico del comune di Lucignano ha comportato una "rivisitazione" di quegli edifici che già nel 1983 furono censiti per l'Amministrazione Provinciale di Arezzo, una "rivisitazione" che ha permesso di integrare i giudizi dati nel 1983 a fronte dei nuovi stati di fatto rilevati oggi.

Il sopralluogo puntuale, quando possibile, degli edifici già in elenco ci ha dato l'opportunità di integrare l'elenco stesso con altri esempi che al 1983 non erano stati presi in considerazione, vedi Casanuova, Vallone, Vescina ed altri.

Il giudizio su questi manufatti si è modificato anche grazie agli interventi spesso degradanti che sono stati operati in questi ultimi 20 anni, nella maggioranza dei casi si è espresso un giudizio equivalente a quello espresso nel 1983, mentre in alcuni, sia pure in rare situazioni, si è raggiunta la valutazione di Rilevante Valore grazie anche alla qualità raggiunta dal restauro e risistemazione dell'intorno paesaggistico dovuto alla sensibilità dei nuovi proprietari.

Come si può comprendere i fenomeni di riuso e riacquisizione di questi edifici sono a volte antitetici tra loro, resta comunque come dato essenziale di partenza che questo patrimonio non può essere sottovalutato, ma, viceversa, si dimostra sempre più elemento capace di innescare meccanismi di investimento con un indubbio "ritorno" per l'Amministrazione e la cittadinanza stessa.

"Ritorno" estremamente positivo e sicuramente più importante quello del mantenimento di questo patrimonio che va ricercato con un recupero attento e proiettato verso la riqualificazione e la preservazione dei valori ambientali, architettonici e culturali.

Le testimonianze di questo patrimonio meritano un'attenta analisi sia dell'oggetto come produzione storica materiale che del suo essere testimonianza di un processo "recente" di antropizzazione puntuale e profonda del territorio che va oltre la nostra ricognizione, ed è per questo che ogni intervento di restauro e ristrutturazione deve essere preceduto da una ricerca ed un esame dell'edificio approfonditi.

Operando con l'intento di recuperare questi valori e testimonianze abbiamo ricercato gli edifici, come già detto, che erano già stati censiti, ed abbiamo su questi annotato quegli aspetti che li caratterizzano: i materiali utilizzati per la costruzione, gli impianti e la segnalazione di elementi.

L'analisi, che per la parte tipologica si rifà inevitabilmente a quella del censimento del 1983, si concentra su quella storica con l'annotazione delle proprietà, descrizioni e consistenze del 1823, desunte dal "descrittivo" del Catasto Lorenese.

La comparazione dei catasti storici e le annotazioni delle modificazioni avvenute dal 1983 ad oggi permettono di comprendere il percorso evolutivo sia tipologico che delle funzioni.

Si è prodotta, così come per il Centro Storico, una consistente documentazione fotografica che, tolto quegli edifici non rilevabili, cerca di "fissare lo stato attuale" anche nei dettagli, per permettere all'Amministrazione di avere una più precisa conoscenza della consistenza e della qualità del suo patrimonio.

All'interno del territorio comunale di Lucignano coesistono diverse realtà paesaggistiche ed architettoniche, dovute alla diversa morfologia del terreno e conseguentemente alle diverse attività culturali e ancora diverse esigenze costruttive.

Sul fondovalle si ritrovano edifici rurali ormai ricompresi dall'urbanizzazione dei nuclei che si sono espansi a macchia d'olio lungo le direttrici viarie (La Fornace, S.Maria) ed edifici che ancora isolati restano come esempi di un passato dove l'agricoltura era la principale se non unica fonte di sussistenza ed oggi invece sono trasformati a scopi agrituristici o turistici (Soriella, Podere di Mezzo, Poschini), oppure abbandonati e ridotti a rustici se non ruderi (Poschini, Le Corti, La Vescina, Montechiari).

Sulla collina che sale verso Lucignano si trovano gli esempi sia di edifici colonici trasformati in edilizia urbana con conseguenze immaginabili, tant'è che numerose indicazioni di valore presenti nel P.di F., contrassegnate con la stellina vuota, sono state eliminate sia nell'immediata edificazione esterna al Centro Storico che in nuclei come Pieve Vecchia, che edifici del secolo passato che hanno mantenuto le caratteristiche originarie (edificio artigianale, Villa Peruzzi, Villa S.Rocco), ed una pleora di esempi di trasformazioni e restauri diversi in funzione delle singole e particolari esigenze, vale per tutti la trasformazione dell'oratorio di S.Giusto in garage per la Misericordia di Lucignano.

Infine è sicuramente nell'area delimitata dalla Strada Provinciale dei Procacci, da Villa Fabbriche alla Matressa, da qui su per Rigo Salcio, Bellaria e quindi fino a Poggio Spinoso per giungere a Rocchetto scendendo poi a valle fino a Farneta, e poi dal confine stesso del comune che si trovano gli esempi più interessanti di architettura rurale, in quest' area infatti si riscontrano edifici che derivano:

- dalle torri coloniche poi incrementate, Il Colombaio, Meleto, Rigo Salcio;

- dallo sviluppo del terreno con accesso a monte al piano terra abitativo e accesso a valle al piano seminterrato, stalle ed accessori;
- dal "modello" della casa della bonifica che si riproduce, spesso modificando l'esistente, anche in ambiti ambientali ben diversi da quelli della pianura bonificata, Poggiugo, Poggio Povero, Belvedere;
- dall'evoluzione del modello sopraccitato nella seconda metà dell'800 con sagoma massiccia, non più alleggerita dal sistema portico-loggia, ed aperture simmetriche quasi a voler riproporre un architettura urbana, Casa S.Pietro, Casa Fontegiannelli;

Si ritrovano in quest'area anche esempi portatori di una unicità che andrebbe meglio studiata e che forse deriva da un passato molto più antico di quello sinora analizzato, Farneta, infatti, si sviluppa con i suoi edifici attorno ad una corte sviluppando così un rettangolo che tanto ricorda gli antichi insediamenti dei castrum romani.

Su tutto il territorio di Lucignano sono, comunque, presenti incredibili esempi di architettura specialistica, sempre profondamente legata al mondo contadino, sul fondovalle troviamo il complesso Le Fabbriche con la villa, la cappella, la fattoria, una casa colonica, il parco, il giardino all'italiana e il viale di cipressi, a nord e Casanovalta con la villa, la cappella, il parco e il giardino monumentale a sud, sulla collina di Lucignano Il Villino con la villa, la fattoria, il parco a sud, I Cappuccini con la chiesa, il convento, il parco e l'orto "conclusus" a est, Le Fortezze con la maestosa fortezza, duecase coloniche di recente costruzione e il parco, a nord assieme al Santuario della Madonna della Querce con il Santuario, la sacrestia, la casa colonica e il giardino, all'interno il Castello del Calcione con il castello, la chiesa, i grandi annessi e il parco.

L'esito di questa ricerca è la definizione della normativa di riferimento per gli interventi ammessi, normativa che si limita al restauro per gli edifici di Rilevante Valore (RV) e raggiunge la Ristrutturazione R1 solo per gli edifici classificati di Valore (VV); siamo infatti di fronte al solo patrimonio di antica formazione di valore e rilevante valore, mentre quello rimanente sparso sul territorio e gli stessi residui degli edifici censiti, saranno oggetto di analisi e definizione degli interventi da parte del Piano Strutturale, attualmente in fase di redazione.

3) NOTE ALLA NORMATIVA

In riferimento a quanto previsto dalla Normativa che accompagna la presente Variante, vari sono stati i principi fondativi, primo tra tutti è quello, così come sopra detto, della necessità di "valorizzare" il patrimonio edilizio architettonico attraverso la capacità di integrare tradizione e innovazione, tutela e sviluppo.

In questa direzione, la normativa, che come detto vuole o meglio auspica essere l'inizio di un percorso, che dovrebbe riassegnare centralità all'atto progettuale e qualità di risultato dell'intervento, attraverso strumenti di dettaglio, affiancati da offerte di metodo, che portino ad usare un linguaggio comune, tra Amministrazione, tecnici, operatori e imprese, al fine di arrivare ad una "azione di manutenzione controllata", nei modi e nei significati dell'architettura, che sottende la ricomposizione, dell'intero suo patrimonio di saperi e linguaggi, per determinare un esito qualitativo del restauro di ogni singolo edificio.

In merito al piano delle funzioni "la normativa, pur riconoscendo la primaria funzione residenziale, non prevede limitazioni, se non nello stretto "compatibile con la residenza" e nel rispetto delle caratteristiche

tipologiche storico architettoniche degli edifici, all'insediamento di attività diversificate.

Riconoscendo valido, quanto espresso all'interno della nuova Legge Quadro Nazionale sul Turismo (L.135/2001) ne auspica l'applicazione.

Riconosce valido, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche storico architettoniche degli edifici, il concetto dell'incremento delle unità immobiliari, considerandolo possibile mezzo per facilitare il recupero degli edifici posti all'interno e all'esterno del Centro Storico.

Promuove l'Amministrazione a riconoscere incentivi, per quelle opere volte al ripristino della situazione originale esterna e interna degli edifici, al fine della ricomposizione e riappropriazione delle loro caratteristiche storico architettoniche.

Riconferma gli obiettivi della Variante n.11 riguardo alla sistemazione di un anello di verde intorno alle mura, rimandando al nuovo Piano Regolatore Generale in fase di studio, la sistemazione di eventuali punti di sosta e percorsi pedonali, che si raccordino e siano funzionali, anche alla sistemazione generale delle aree esterne, limitrofe alla cinta muraria stessa.

Bibliografia:

- Lucignano Luogo d'aura, Piero Zoi, Città di Castello 2001
- AA.VV., Antichi documenti storici di Lucignano di Valdichiana, Siena 1877.
- Barbagli Petrucci F, Il reliquario di Lucignano, in "Bollettino d'Arte", IV, 1925.
- Bianchini E.G., Pietro Strozzi – la rotta di Scannagallo Arezzo 1894.
- Buchetti L, Di Banella f, Lucignano. Cenni storici e artistica, Arezzo 1964
- Corsi Miragli C, Lucignano. Chiesa e convento di San Francesco, in Architettura in terra d'Arezzo, catalogo della mostra, Firenze 1985.
- Debolini Sac. G, Cenni storici della miracolosa immagine della Madonna della Querce che si venera presso Lucignano in Val di Chiana. Ricordo del V° centeneraio 1417-1917, Arezzo 1920.
- Del Corto G.B., Storia della Valdichiana, Arezzo 1898.
- Dennis G, The Cities and Cemeteries of Etruria, vol II London 1845.
- Dini F., dell'origine, Famiglia, Patria e Azioni di Caio Mecenate. Dissertazione Storica nella quale contro Lipsio, il Cenobio e altri autori moderni, si prova la di ui famiglia esser Licinia, La Patria Lucignanum, oggi Lucignano in Toscana e difesa di mecenate dall'imputazione di Seneca, Venezia 1704.
- Figlioli O.H., L'arcipretura di San Michele Arcangelo di Lucignano, in "Il Vasari", I (1928)
- Griffoli E, Val di Chiana: Bozzetti di un autore di dozzina, Siena 1878.
- Guidoni E, Marino A, Territorio e città della Valdichiana, Roma 1972.
- Hooker K, Byways in Southern Tuscany, New York 1918.
- Hutton E, Siena and Southern Tuscany, London 1911.

- Lucignano in Val di Chiana – appunti Storici raccolti dal Sig. G. Baroni, con aggiunte altre notizie e le operazioni militari della Val di Chiana nella guerra di Siena, Biblioteca Comunale di Arezzo, B.F. ms 6 (fine Ottocento).
- Perugini G, Spadini V, Paese mio, dattiloscritto (g.c.)
- Repetti E, Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana, vol. II e vol. 6, Firenze 1835.
- Nicola Meacci, Itinerario d'architettura nella Valdichiana Aretina, 1997
- AA.VV. Cortona struttura e storia, Cortona, 1990
- Cristofani M, città e campagna nell'Etruria settentrionale, Arezzo 1976
- AA.VV. La Toscana paese per paese, Firenze 1987
- Zevi B, Architettura concetti di una Controistoria, Roma 1994
- AA.VV. Architettura in terra d'Arezzo, Firenze 1985
- AA.VV. Materiali per una guida sul patrimonio architettonico e artistico della Valdichiana (ASS. Intercom Valdichiana Est n° 24), 1990
- Perugini G, Lucignano, Guida storica turistica, S.L.S.D.
- Zorzi E. G. Zangheri L, i Teatri storici della Toscana, Arezzo e Provincia, Venezia, 1994.
- AA.VV. Architettura a Monte San Savino (Comune Monte San Savino), Firenze, 1989
- AA.VV. Case coloniche della Valdichiana (Amm. Prov. Arezzo) S.L.S.D.
- Binazzi A. Quattro passi nella Valdichiana, Arezzo S.D.
- Donatella Pegazzano "Lucignano Guide ai musei della Provincia di Arezzo" "Il museo Comunale" Città di Castello 1997
- Archivio Comunale di Lucignano, Filza IX, Monumenti
- Mancini G, Allogazione al Signorelli d'alcuni dipinti a Lucignano, in "L'Arte" II, 1904, pp. 187-188

- Poggi G. Restauri della Chiesa di San Francesco a Lucignano in Valdichiana, in *L'arte*, 1904, VII, pp. 188-191
- Barbagli Petrucci F., Il Reliquario di Lucignano, in "Rassegna d'Arte Senese", 1905, pp. 131-142
- Dami L. Il nuovo museo di Lucignano, in *Bollettino d'Arte*", n.s. IV, 1925, pp. 463-477
- Stubblebine, J.H. Duccio di Buoninsegna and his school, Princeton, 1979
- Joost-Gaugier, C.L. Why Janus at Lucignano? Ovid, Dante, St. Augustine and the First King of Italy, in "acta Historiae Artium Academiae Scientiarum Hungaricae", 30, 1984, pp. 109-122
- Corsi Miraglia, C. Lucignano chiesa e convento di San Francesco in "Architettura in Terra d'Arezzo", catalogo della mostra, Firenze, 1985 n. 74 pp. 258-267
- Ciampolini M Folli Sebastiano in "La pittura in Italia: Il Cinquecento" Biografie II, Milano 1988 p. 717
- Freuler G, l'Altare Cacciati di Bartolo di Fredi nella Chiesa di San Francesco a Montalcino, in "Arte Cristiana", LXXIII, 1985 pp. 149-166.
- Joost-Gaugier, C.L. Dante and the History of Art: the Case of a Tuscan Comune Part. I: THE First Triumvirate at Lucignano. Part II: The sala del Consiglio at Lucignano, in "Artibus ed Historiae" nn. 21, 1990, pp. 15-30, n. 22, 1990, pp. 23-46
- Casciu S., in Musei in mostra. Capolavori dei Musei della Provincia di Arezzo", catalogo della mostra, Arezzo, 1995 p. 183, n. 48
- Memoria e Sviluppo Urbano "Centri Storici nel territorio aretino" La Piramide S.r.l., Arezzo 1994

- Statistica di tutte le comunità componenti il Circondario della Sottoprefettura di Arezzo richiesta nell'anno 1809 dal Governo Francese. Biblioteca della città di Arezzo, ms. 99.
 - G. Baroni Lucignano in Val di Chiana, manoscritto di appunti storici vari, Biblioteca della città di Arezzo B.F. MS 6, 1905.
 - E. Detti- G.F. DI PIETRO- G. FANELLI, Città murate e sviluppo contemporaneo, Firenze 1968.
 - G. Corsi, D. Grifoni- S.M. Praticò "Variante n° 11 al Programma di Fabbricazione per il Centro Storico, Lucignano, 1980-1981.
 - Associazione intercomunale n. 24 "Valdichiana Est" Ersilia Agnolucci, Bruno Gialluca, Alessandra Baroni, Enrico Lavagnino. Foiano della Chiana, 1990
- Collegiata di San Michele Arcangelo:
- G. Cantelli in AA.VV "Arte in Val di Chiana" 1970 pag. 79,101,105,109

Nota: L'immagine del frontespizio della Variante e' tratta da G. Stradano "Lucignano ai tempi della guerra di Siena", Firenze Palazzo vecchio, sala di Cosimo I, da Lamberini 1990: *"la veduta e' presa da nord. Si vede il paese regolarmente disposto su un poggio e cinto dal cerchio ellittico di mura su cui troneggia la possente mole della rocca medievale, che come scrive il Puccini a Cosimo "domina e scopre ogni cosa". Sono visibili le mura, prive di merlatura perché ciminate insieme alle torri e scarpate alla base, e quattro dei cinque bastioni di terra, bassi e scarpati, localizzati ciascuno ai piedi di una torre medievale, il bastione prospiciente la porta fiorentina, in primo piano ancora circondata da due torri semicircolari (oggi quella di destra e' del tutto scomparsa), e' munito di un largo antiporto, che ingloba una delle due torri utilizzata come cavaliere (...) sul piccolo*

poggio a destra del castello troneggia il fronte di terra, di forma quadrangolare e di notevoli dimensioni , munito di un'alto cavaliere cilindrico sulla cortina settentrionale: due cortine dentate, qui troppo simili a dei banali muraglioni, che collegano il forte al castello, scendendo e risalendo la valletta che separa i due pogg'.