

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

...omissis...

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Gli elementi costitutivi del P.R.G. sono i grafici, la relazione generale e le norme di attuazione.

I grafici sono costituiti da elaborati di analisi e dal progetto seguenti:

Tavole di analisi.

- Analisi morfologica delle valli, della popolazione e dei centri della montagna e della collina n° 11 tavole 1: 5.000/1:25.000
- Carta dei vincoli (generale) n° 22 tavole 1: 5.000
- Carta dei vincoli relativa al Centro Storico n° 1 tavola 1: 2.000
- Analisi dell'edificato: numero dei piani n° 34 tavole 1: 2.000
- Analisi dell'edificato: destinazioni d'uso n° 35 tavole 1: 2.000
- Analisi dell'edificato: stato di conservazione n° 34 tavole 1: 2.000
- Descrizione ed analisi dei principali elementi del sistema ambientale n° 17 tavole 1: 5.000
n° 35 tavole 1: 2.000
- Carta delle reti di urbanizzazione n° 5 tavole 1:25.000
n° 2 tavole 1:10.000
- Carta delle colture vivaistiche n° 8 tavole 1: 5.000
- Carta geologica (generale) n° 12 tavole 1:10.000
(in duplice copia)
- Carta morfologica (generale) n° 12 tavole 1:10.000
- Carta delle pendenze (generale) n° 12 tavole 1:10.000
- Carta dell'uso del suolo (generale) n° 12 tavole 1:10.000
- Carta della pericolosità (generale) n° 11 tavole 1:10.000
- Carta geologica (collina/montagna) n° 22 tavole 1: 2.000
- Carta geomorfologica (collina/montagna) n° 22 tavole 1: 2.000
- Carta della pericolosità (collina/montagna) n° 22 tavole 1: 2.000
- Carta della litologia prevalente (pianura) n° 26 tavole 1: 5.000
- Carta litotecnica (pianura) n° 6 tavole 1: 5.000
- Carta del rischio idraulico (pianura) n° 7 tavole 1: 5.000
- Carta della liquefazione (pianura) n° 4 tavole 1: 5.000
- Carta della pericolosità (pianura) n° 9 tavole 1: 5.000
- Carta della fattibilità n° 22 tavole 1: 5.000

Tavole di Progetto:

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

- Carta di progetto di sintesi area urbana	n° 4	tavole 1:10.000
- Carta di progetto area urbana (P)	n° 58	tavole 1: 2.000
- Carta di progetto dei centri esterni della montagna (M)	n° 13	tavole 1: 2.000
- Carta di progetto delle aree di collina/montagna (P)	n° 16	tavole 1: 5.000
- Carta di progetto aggiornata del Centro Storico (CS)	n° 2	tavole 1: 2.000
- Tavola 1 Quadro generale degli interventi del Centro Storico	n.2	tavole 1:10.000
-Tavola 2 Interventi edilizi/atlante dei tipi edilizi del Centro Storico	n.1	tavola 1:2.000
-Tavola 3 interventi negli spazi pubblici e nelle aree verdi del Centro Storico	n.1	tavola 1:2.000
- Carta della ripermimetrazione delle Aree Protette	n° 1	tavola 1:25.000

Le tavole di analisi costituiscono strumento conoscitivo della realtà territoriale. La scala di rappresentazione é, per le analisi, 1:25.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000.

Per quanto riguarda il progetto, la scala é 1:10.000 (di sintesi), 1:5.000, 1:2.000.

Costituisce semplice allegato di piano la tavola di sintesi schematica 1:20.000, rappresentativa delle principali indicazioni del P.R.G.

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole di progetto a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

La individuazione di una zona a specializzazione particolare all'interno di una complessiva (ad esempio verde sportivo all'interno o adiacente a verde pubblico naturale o attrezzato) avviene con apposita perimetrazione.

...omissis...

Art. 7 - Definizione degli indici edilizi

1) $S_u = \text{Superficie utile}$

E' la somma delle superfici lorde di tutti i vani fuori terra (compresi i vani scala e i vani ascensore) aventi altezza utile superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate. I locali del fabbricato posti entro o controterra verranno valutati, agli effetti del computo della superficie lorda, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

Per le nuove costruzioni, alla superficie utile determinata come sopra può essere aggiunta fuori quota una superficie massima di mq. 0,15 per ogni metro quadrato di superficie utile consentita, da utilizzare per il potenziamento dei servizi generali collettivi del fabbricato (vani scala, ascensori, centrale termica, centrale elettrica, stenditoi e simili).

Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente si intendono relative anche ai fabbricati di tipo produttivo a carattere industriale o artigianale, di nuova costruzione o già esistenti. In quest'ultimo caso esse dovranno essere utilizzate per il potenziamento dei servizi generali collettivi delle aziende e per il miglioramento delle condizioni di lavori e di miglioramento

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

delle condizioni di lavoro e di permanenza degli addetti quali ad esempio: mense, spacci, servizi igienici, spogliatoi, spazi per attività sindacali e riunioni, etc. In questo caso gli ampliamenti dei fabbricati potranno avvenire anche in deroga alle prescrizioni di zona relative alla superficie coperta massima di cui in seguito, fino al raggiungimento di un limite massimo del rapporto di copertura uguale a 0,65.

La stessa superficie di cui ai due commi precedenti e nella stessa misura, può essere detratta, se rilevabile, dal computo della superficie utile lorda degli edifici esistenti.

Può essere consentita inoltre, fuori quota, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente, in tutte le zone di cui al titolo III delle presenti norme, con le limitazioni di cui al comma seguente, una superficie netta di mq. 18 per alloggio, da destinare a garage che potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Questa destinazione dovrà risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto.

Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente sono escluse nelle zone A del Centro storico principale **relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS**. Nelle altre zone A, nelle zone BS, E2, E1s, E3s, E4, E4f, E4p, E5, potranno essere realizzate qualora i nuovi volumi non rechino pregiudizio ai valori storico-architettonici degli edifici o comunque del contesto preesistente.

Qualora vengano realizzate con strutture lignee o metalliche aperte lateralmente su almeno 2 lati, le autorimesse di cui sopra potranno avere una superficie netta di 24 mq.

La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle condizioni seguenti:

- a) mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: il fuori quota riguarderà soltanto l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente.
- b) eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto ancorché condonati.
- c) altezza massima, determinata ai sensi del successivo punto 4, della nuova costruzione non superiore a mt. 2,40.
- d) localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

Per gli edifici realizzati sulla base di parametri a volume in base a licenza o concessione edilizia precedente è consentito l'aumento della superficie utile all'interno del volume preesistente anche se ciò comporta il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria sul lotto di pertinenza.

Sono esclusi dal computo della superficie utile i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna, nonché, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte posti ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori della proiezione di cui sopra.

La superficie eventualmente eccedente la percentuale di cui al comma precedente verrà computata come superficie utile.

... *omissis*...

TITOLO III - PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO I

DIVISIONI IN ZONE

Art. 28 - Divisione in zone del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in zone a carattere specificamente urbanistico, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G..

Art. 29 - Divisione in zone a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole (P) dal n. 1 al 16 in scala 1:5.000, dalle tavole (M) dal n. 1 al 13 in scala 1:2.000, da n. 58 tavole (P) in scala 1:2.000 e da n. 2 tavole (CS) in scala 1:2000, sulle quali si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi. L'area urbana del Centro Storico, rappresentata sulle tavole 1, 2 e 3 viene disciplinata in appendice alle presenti norme sotto il titolo "PIANO PER LA CITTA' STORICA"

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) *Zone di uso pubblico e di interesse generale*
 - a) zone per servizi di quartiere
 - b) zone per servizi di interesse generale
 - c) zone di interesse naturale
 - d) zone per la viabilità e le ferrovie
- 2) *Zone per insediamenti a prevalenza residenziale*
 - a) zone degli insediamenti storici
 - b) zone di completamento prevalentemente residenziali
 - c) zone di completamento prevalentemente residenziali all' interno del Centro Storico relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS**
 - d) zone di recupero architettonico e funzionale
 - e) zone residenziali di progetto
 - f) zone a verde privato

...omissis...

CAPO II

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE (F)

Art. 30 - Zone per servizi di quartiere (F1)

Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi e attrezzature pubbliche.

Sono suddivise in:

- 1) Zone per l'istruzione (N,M,E,O);
- 2) Zone per attrezzature civili di interesse comune (AC);
- 3) Zone per attrezzature religiose di interesse comune (AR);
- 4) Zone a verde naturale e attrezzato (VA);
- 5) Zone a verde sportivo (VS);
- 6) Zone per parcheggi pubblici (P).

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista all'art. 27 delle presenti Norme.

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati agli interventi previsti nelle specifiche delle varie normative di zona salvo che non ricadano nell'ambito di applicazione dell'art. 2 della L. 1089/1939.

In tal caso, anche se si sia verificato un passaggio di proprietà da Ente a privato, gli interventi ammissibili sugli edifici sono quelli di cui alle zone A1.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

L'area non edificata di pertinenza dell'edificio adibito ad attrezzatura può essere di uso esclusivo dell'edificio stesso o aperto al pubblico secondo modalità ed orari appositamente fissati in accordo con l'Amministrazione comunale. La progettazione di detti spazi può avvenire secondo quanto prescritto da Regolamento Comunale. In particolare per le aree scolastiche deve essere commisurato alle particolari esigenze didattiche del tipo ed ordine di scuola cui si riferisce, nonché garantire il rispetto degli standard previsti dal decreto ministeriale del 18/12/1975 sull'edilizia scolastica.

1) *Zone per l'istruzione (N, M, E, O)*

Sono zone destinate esclusivamente alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

1.1 *Esistenti*

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione delle attrezzature esistenti. Per il loro ampliamento si applicano gli indici previsti per le zone di progetto.

1.2 *Di progetto*

Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'istruzione.

Gli indici di utilizzazione sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975. Per quanto non specificato nelle leggi e decreti specifici si applicano i seguenti indici:

- | | | |
|---|----|--------------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,33 mq/mq |
| b) Altezza massima: quella degli edifici della zona dove è inserita l'attrezzatura e comunque non superiore a | H | 12,00 m |
| c) Parcheggi | P | 25 mq/100 mq di Su |

2) *Zone per attrezzature civili di interesse comune (AC)*

Sono zone destinate alle seguenti funzioni: civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose e pubblici esercizi. Altresì sono consentite attività commerciali, nel rispetto dei valori e delle prescrizioni definite nell'allegato "A" alle presenti Norme tecniche d'Attuazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona in cui dovranno essere indicate anche le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato.

Fino all'approvazione di un Piano delle funzioni e localizzazioni che individui per ciascuna area le quote delle diverse funzioni ammesse, sono consentite attività commerciali per una quota non superiore al 20% della superficie utile totale ammessa.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

2.1 *Esistenti*

Nelle zone per attrezzature civili di interesse comune esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione delle attrezzature presenti. Per il loro ampliamento si applicano gli indici previsti per le zone di progetto. Se l'area disponibile non consente la verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al successivo punto 2.2, è consentito, nei casi individuati con apposita simbologia sulle tavole di Piano, l'incremento "una tantum" al fine della ristrutturazione e del potenziamento e miglioramento delle strutture esistenti.

Detto incremento "una tantum" è fissato nella misura massima del 100% della Su lorda esistente, con un limite massimo di 200 mq. di superficie utile lorda di incremento. La relativa concessione edilizia è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di apposita Convenzione con la quale il Concessionario si impegna, per sé e per gli aventi causa, a non mutare la destinazione dell'immobile ampliato.

2.2 *Di progetto*

Sono le zone per attrezzature civili di interesse comune di nuova realizzazione.

In queste zone si applicano i seguenti indici:

- | | | |
|---|----|--------------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,5 mq/mq |
| b) Altezza massima: quella degli edifici della zona dove è inserita l'attrezzatura e comunque non superiore a | H | m 15,00 |
| c) Parcheggi inerenti la costruzione | P1 | 10 mq/100 mc. |
| Parcheggi di urbanizzazione primaria | P2 | 40 mq/100 mq di Su |
- 3) *Zone per attrezzature religiose di interesse comune (AR)*

Sono zone destinate esclusivamente al culto e ai servizi annessi.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona.

Nelle zone interessate da apposita Variante al P.R.G., gli interventi previsti dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni contenute nella relativa Relazione Tecnica.

3.1 *Esistenti*

Nelle zone esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione. L'ampliamento è consentito nel rispetto degli indici previsti per le zone di progetto. Se le zone sono site all'interno dell'area del Centro Storico, **relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS**, o nelle aree dei centri abitati sono consentiti solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo, nel rispetto di tutti i maggiori vincoli posti dalle vigenti leggi per gli edifici storici e dei modi di intervento indicati nella tavola di Piano n. CS 2 .

3.2 *Di progetto*

Sono zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------------------|
| a) indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,50 mq/mq |
| b) parcheggi | P | 25 mq/100 mq. di Su. |
- 4) *Zone a Verde Pubblico Naturale Attrezzato (VA)*

Sono aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il tempo libero ed il riposo, nonché per la pratica di alcune attività sportive che non comportino per il loro esercizio superfici coperte in modo stabile.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Sono gli spazi indicati con la lettera "c" dal DM 2/4/68 n. 1444 nonché il verde attrezzato a carattere comunale e sovracomunale.

Dette aree sono sottoposte ad una progettazione unitaria (progetto unitario di massima), nel quale dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi naturalistici architettonici e di arredo, nel rispetto di quanto prescritto nel Regolamento Comunale.

Di norma è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi servizi igienici, secondo progetti di sistemazione riguardanti l'intera area.

Dette aree sono espropriabili dagli enti autorizzati ed in esse è vietata qualsiasi costruzione in contrasto con la destinazione indicata nelle tavole di P.R.G.. Anche i privati possono realizzare le aree a verde pubblico attrezzato e/o sportivo, previste dal P.R.G., sulla base di progetti approvati dal Consiglio Comunale e previa stipula di una convenzione che ne regoli l'eventuale cessione al Comune, la gestione, il periodo e le modalità d'uso, la manutenzione dell'area e quanto altro l'Amministrazione comunale ritenga necessario.

In dette aree è vietata qualsiasi nuova costruzione e gli edifici eventualmente esistenti nell'area possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità inerenti al nuovo funzionamento delle attività svolte nell'ambito della destinazione prevista.

Le aree riservate alla pratica sportiva e ai parcheggi non dovranno superare il 30% dell'intera area oggetto di intervento.

5) *Zone a Verde Sportivo (VS)*

Sono le aree attrezzate per lo svolgimento della pratica sportiva sia a livello dilettantistico che a livello agonistico.

Le aree destinate ad impianti sportivi dovranno, essere attuate mediante P.P. o progetti unitari di massima, nei quali devono essere previste le aree di parcheggio, le aree per la pratica sportiva vera e propria e le costruzioni accessorie, come tribune, spogliatoi, servizi igienici, locali di ritrovo (bar , ristorante).

La superficie occupata dagli impianti e dai parcheggi non dovrà superare il 70% dell'intera area oggetto di intervento. Il restante 30% dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato con l'applicazione di quanto previsto nel precedente punto 4) (verde pubblico attrezzato e sportivo).

Dette aree sono espropriabili dagli enti autorizzati e possono essere realizzate anche da privati secondo le modalità del punto 4) (verde pubblico naturale attrezzato).

6) *Zone per parcheggi pubblici (P)*

-Sono zone destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici in coerenza con il Piano Urbano del Traffico.

Queste zone si dividono in:

- a) - zone per parcheggi di superficie e interrati,
- b) - zone per parcheggi interrati,
- c) - zone per parcheggi interrati e in struttura al di sopra del livello stradale.

- I parcheggi di cui al punto a), se realizzati solo in superficie dovranno essere alberati con piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 30 mq. Qualora vengano ricavati, previa dimostrazione della loro sostenibilità ambientale, anche uno o due livelli di posti macchina nel suolo, il soprassuolo dovrà essere inverdito per almeno il 30% mediante piantagione di arbusti adeguati al contesto urbano, sia per specie che per quantità. L'altezza dello strato terroso dovrà essere di almeno 50 cm.

- I parcheggi di cui al punto b), contrassegnati da apposito simbolo, sono quelli nei quali la soluzione sotto il livello stradale è opportuna. In queste zone la copertura del parcheggio interrato dovrà essere realizzata in modo da poter essere utilizzata per uno spazio pubblico

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

pedonale attrezzato a verde con arbusti e/o alberature di medio fusto, adeguati al contesto urbano sia per specie che per quantità, l'altezza dello strato terroso dovrà essere di almeno 50 cm.

- I parcheggi di cui al punto c) sono contassegnati da apposito simbolo. Le caratteristiche in termini di capienza e numero di livelli, entro e fuori terra, saranno determinate dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica, con apposito strumento attuativo.

- I parcheggi di progetto individuati con apposite Varianti al P.R.G. successive al 18/06/1996, dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni contenute nelle relative Relazioni Tecniche.

Tutti i parcheggi realizzati da soggetti diversi dalla Amministrazione Comunale dovranno essere disciplinati da una apposita convenzione tra soggetti realizzatori e A.C. per quanto attiene la progettazione, il diritto di proprietà degli immobili e la loro gestione, che dovrà essere conforme alle decisioni dell'Amministrazione Comunale relativamente a: modalità di controllo, tariffe, orari e quant'altro opportuno.

Art. 31- Zone per servizi di interesse generale (F2).

Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi in e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà essere concessa a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Le zone per servizi di interesse generale si suddividono in:

- 1) Zone per attrezzature civili di interesse urbano,
- 2) Zone per attrezzature religiose di interesse urbano,
- 3) Zone per l'istruzione medio- superiore e universitaria,
- 4) Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere,
- 5) Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria,
- 6) Zone per campi di transito e sosta per i nomadi,
- 7) Zone per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico,
- 8) Zone cimiteriali,
- 9) Zone per il verde di interesse urbano e territoriale,
- 10) Arboreto,
- 11) Giardino zoologico,
- 12) Parchi e giardini per l'esposizione di piante e fiori.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, salvo specificazione diversa sulle tavole di Piano.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

1) *Zone per attrezzature civili di interesse urbano (AM)*

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, sanitarie, associative, ricreative, religiose e direzionali. Altresì sono consentite attività commerciali, nel rispetto dei valori e delle prescrizioni definite nell'allegato "A" alle presenti Norme tecniche d'Attuazione.

Nelle zone di interesse urbano, contrassegnate dal simbolo V, le funzioni ammesse saranno quelle elencate al comma precedente solo se finalizzate e direttamente connesse al vivaismo ed alle sue strutture di supporto.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona in cui dovranno essere indicate le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato all'interno del preventivo Piano Generale dei Servizi, esteso almeno all'intero ambito circoscrizionale, che individui per ciascuna area le quote delle diverse funzioni ammesse.

1.1 *Esistenti*

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Per gli ampliamenti vanno rispettati gli indici delle zone di progetto di cui al successivo punto 1.2.

1.2 *Di progetto*

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--|----|--------------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,60 mq/mq |
| b) Altezza massima: quella della zona di cui costituisce attrezzatura e comunque non superiore a | H | 15 ,00 m |
| c) Parcheggi inerenti la costruzione | P1 | 10 mq/100 mc |
| d) Parcheggi di urbanizzazione primaria | P2 | 40 mq/100 mq di Su |

2) *Zone per attrezzature religiose di interesse urbano (AG)*

Sono zone destinate ad ospitare le comunità religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

2.1 *Esistenti*

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Nel caso di ampliamento devono essere rispettati tutti gli indici e i parametri delle zone di progetto di cui al punto 2.2 successivo. Alcune modalità di intervento possono essere escluse in caso di edifici storici o siti all'interno del Centro Storico **relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS**. In questi casi valgono le prescrizioni più restrittive riportate nelle tavole di Piano.

2.2 *Di progetto*

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--------------------------------------|----|--------------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,60 mq/mq |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,30 mq/mq |
| c) Altezza massima | H | 10,50 m |
| d) Parcheggi | P | 25 mq/100 mq di Su |

3) *Zone per l'istruzione medio-superiore e universitaria (AS)*

Sono zone destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche per l'istruzione medio-superiore e alle attrezzature per la didattica e la ricerca di livello universitario.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

3.1 *Esistenti*

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Nel caso di ampliamento devono essere rispettati gli indici e i parametri delle zone di progetto di cui al punto 3.2 successivo. Gli edifici storici, o comunque siti all'interno del Centro Storico **relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS**, sono soggetti a maggiori vincoli nei modi di intervento derivanti dalla legislazione vigente o da specifiche indicazioni delle tavole di Piano.

3.2 *Di progetto*

L'edificazione in dette zone si attua per intervento diretto accompagnato da un progetto di sistemazione dell'intera area e di quella circostante destinata ad attrezzature di uso pubblico.

Le aree scoperte, oltre alle eventuali attrezzature e per la pratica sportiva, dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--------------------------------------|----|---|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | UF | -quello derivante dalle norme specifiche di riferimento |
| b) Altezza : | H | -quella consentita dalle norme specifiche di riferimento. |
| c) Parcheggi | P | -20 mq/100 mq. di su |
- ...omissis...

CAPO III

ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 35 -Articolazione della normativa e destinazioni d'uso del Centro Storico principale relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS

Le zone definite per insediamenti a prevalenza residenziale corrispondono alla suddivisione in zone territoriali omogenee A, B e C di cui all'art. 2 del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444, con le necessarie articolazioni per meglio adeguarsi alle diverse realtà insediative del territorio comunale.

In queste zone la normativa indica per ciascuna zona, individuata con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sia le destinazioni d'uso ammesse che i modi d'intervento.

Nel Centro Storico principale, data la complessità e il valore storico-artistico del patrimonio edilizio, la normativa è articolata in modo più dettagliato: su una tavola (tav. n. CS 2) sono rappresentati i modi d'intervento ammessi sugli edifici e i complessi di edifici e su un'altra tavola (tav. n. CS 1) sono rappresentate le destinazioni d'uso ammesse. I modi d'intervento sono descritti negli art. n. 36 e 38 delle Norme.

Il regolamento del Comparto Commerciale della Sala, approvato con Delibera di Consiglio Comunale, in attuazione dell'art. 7 del regolamento regionale 26 luglio 1999, n. 4, costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli edifici in cui è consentita la demolizione e ricostruzione, intera o parziale, la volumetria consentita può essere localizzata in modo diverso dall'esistente all'interno

delle pertinenze per rispettare il contesto, gli allineamenti degli edifici confinanti, ecc.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso individuate nella tavola n. CS 1 valgono le seguenti definizioni:

1) *Zone a destinazione prevalentemente residenziale*

Il Piano affida a queste zone una prevalente funzione residenziale.

Sono ammesse funzioni diverse al piano terreno, purché compatibili con la residenza.

Sono ammesse altresì funzioni non residenziali al primo piano degli edifici qualora, per le caratteristiche tipologiche dei locali, sia dimostrata da parte del richiedente la difficoltà od improprietà od inattuabilità dell'utilizzazione residenziale.

Sono consentite attività commerciali, nel rispetto dei valori e delle prescrizioni definite nell'allegato "A" alle presenti Norme tecniche d'Attuazione.

E' ammesso l'intervento diretto con le modalità di cui alle norme d'attuazione.

3) *Zone destinate ad attività direzionali e residenziali.*

Sono zone che interessano edifici e aree pertinenti dalle caratteristiche monumentali, residenze delle antiche famiglie patrizie, che solo parzialmente e oggi in subordine sono adatte alla residenza. In tali edifici è quindi consentito il mutamento di destinazione per attività direzionali.

Queste zone riguardano anche edifici che presentano analoghe caratteristiche di rilevanza dal punto di vista monumentale, ovvero edifici più recenti, nei quali è consolidata da tempo l'attività direzionale a volte mista alla residenza che il piano conferma come zone per attività direzionale e residenza.

4) *Zone destinate alla Pubblica Amministrazione*

Queste zone riguardano edifici o complessi di edifici e le loro pertinenze di proprietà pubblica già adibiti a tale funzione, nonché edifici o complessi di edifici e le loro pertinenze, di proprietà pubblica o privata, a destinazione diversa di cui è prevista l'acquisizione e/o la ridestinazione.

5) *Zone per l'istruzione*

Sono zone di Piano che interessano edifici o complessi di edifici di proprietà pubblica e già destinati a tale funzione, nonché edifici o complessi di edifici di cui è prevista l'acquisizione e il mutamento di destinazione per ampliare strutture scolastiche contigue.

Interessano inoltre aree e complessi di edifici da demolire e ricostruire per la formazione di strutture scolastiche necessarie. Nei casi di cui al precedente primo capoverso è ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle presenti Norme, anche in deroga alle norme generali di cui al D. M. 18 dicembre 1975 espressamente emanate per gli edifici scolastici di nuova costruzione.

Interessano infine edifici di Enti e privati già oggi utilizzati per questa destinazione e di cui il Piano conferma la destinazione d'uso.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

6) *Zona per attrezzature sanitarie e servizi sociali*

Sono comprese in questa destinazione le attrezzature sanitarie vere e proprie o attinenti in vario modo all'assistenza sanitaria e sociale, nonché edifici o complessi di edifici attualmente destinati a funzioni diverse ma costituenti una futura potenzialità di ampliamento delle strutture esistenti. In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione, di restauro e ristrutturazione.

6- 1) *Area Ospedaliera*

Gli interventi ammissibili sono definiti all'art. 54 delle presenti norme nella scheda della RU 20.

6-2) *Area Ospedaliera del Villon Puccini*

Nell'ambito dell'Area Ospedaliera del villon Puccini, saranno ammissibili nuovi interventi necessari alla riorganizzazione, al riammodernamento ed all'ampliamento delle strutture sanitarie e di servizio purché proporzionati alle esigenze sopra descritte e nel rispetto dei parametri assoluti di seguito elencati e riferiti all'intera superficie perimetrata :

*	- rapporto di copertura	RC	=	40%
*	- indice di utilizzazione fondiaria	Uf	=	1,20
*	- altezza massima	H	=	13,50 ml.

Nell'ambito dei nuovi interventi che si andranno a realizzare, sia di nuova edificazione che di ampliamento, dovrà essere rispettato il seguente parametro, da applicarsi ai nuovi volumi, che garantisca una adeguata dotazione di parcheggi nella misura di:

*	- parcheggi ad uso pubblico	P.1	=	10 mq./100 mc.
*	- parcheggi di servizio	P.2	=	5 mq./100 mc.

La previsione si attua previa redazione di un Piano di Recupero, quale stralcio della previsione più generale del comprensorio Nord-Est della città, per la sistemazione dell'area interessata dalle opere di ristrutturazione (aree e fabbricati) destinate alla Residenza Sanitaria Assistenziale ed in cui saranno indicate anche le opere da realizzare per l'iniziativa ed intervento pubblico.

7) *Zone per attrezzature e impianti di interesse generale*

La previsione riguarda edifici o complessi di edifici destinati a funzioni amministrative, culturali, sociali, associative e ricreative, la cui presenza nel Centro Storico è considerata consolidata, ma di cui non è ammessa l'espansione o l'incremento. E' consentita variazione di destinazione d'uso per funzioni simili o assimilabili a quelle originarie.

8) *Zone per edifici per il credito*

La previsione riguarda edifici o complessi di edifici destinati attualmente a banche e strutture di supporto.

Si tratta di funzione considerata consolidata, ma della quale non è consentita l'espansione. E' ammessa la riorganizzazione all'interno delle volumetrie già impegnate per la funzione specifica. I modi di intervento sono quelli consentiti dalla relativa tavola di Piano.

9) Zone per alberghi

Riguardano edifici o complessi di edifici destinati ad attività turistico-ricettive sia al momento attuale che in prospettiva, come risultato di una sostituzione di funzioni.

Nell'ambito di queste zone sono consentite, con le modalità previste nella relativa tavola di Piano, gli interventi necessari alla riorganizzazione e al riammodernamento dei servizi di Piano e generali.

10) Zone per chiese e attrezzature religiose

Sono zone che comprendono edifici, complessi di edifici e relative pertinenze nei quali è prevista la permanenza della funzione attuale, ovvero il recupero della funzione originaria, o altra compatibile, nei casi in cui l'attuale destinazione sia impropria.

11) Zone per il verde pubblico

Riguardano aree pubbliche già sistemate a verde con o senza attrezzature, aree attualmente destinate a verde privato e complessi di fabbricati da demolire per restituire l'area libera.

Gli edifici compresi in queste aree, non destinati ad essere demoliti (come risulta dalla apposita simbologia), dovranno essere destinati ad usi compatibili e complementari al godimento delle aree verdi.

Sono ammesse in queste zone, anche per iniziativa privata previa stipula di convenzione con il Comune che garantisca l'uso pubblico della struttura, attrezzature per il gioco libero e il riposo degli anziani, nonché quelle per la pratica sportiva e la ricreazione.

Le attrezzature sportive e ricreative di cui sopra devono essere commisurate alle esigenze del quartiere in cui sono inserite. In ogni caso almeno quattro quinti della superficie totale dovranno essere destinati a parco naturale o al gioco libero.

12) Zone per parcheggi

In queste zone sono previsti i parcheggi pubblici necessari a costituire il termine di passaggio del traffico veicolare dalla scala territoriale alla scala urbana e a soddisfare le esigenze dei residenti del Centro Storico.

Per tutte queste zone valgono le norme di cui all'art. 30, comma 6 (zone per parcheggi pubblici)

Nelle zone indicate da apposita simbologia nelle tavole di Piano sono previsti parcheggi a servizio dei residenti nel Centro Storico. Nel caso che tali parcheggi siano realizzati d'iniziativa privata tale limitazione d'uso dovrà risultare da apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, in cui ci si impegni ad una gestione del parcheggio in conformità alle decisioni dell'Amministrazione Comunale in cui saranno stabilite le modalità di gestione del parcheggio in termini di controllo da parte della Polizia Municipale, tariffe, orari e quant'altro necessario ad assicurare un corretto uso del parcheggio.

13) Zone per collegamenti pedonali e ciclabili.

Il P.R.G. vincola a percorso pedonale dei tracciati campestri urbani, nei quali deve essere consentito il pubblico passaggio.

Qualora i percorsi esistenti non godano già di diritto di uso pubblico, il Comune potrà

istituire servitù di uso pubblico d'accordo con i proprietari o con apposita deliberazione consiliare; oppure provvedere, mediante procedimento di esproprio alla disponibilità del passaggio per ragioni di pubblica utilità.

I passaggi pedonali e/o ciclabili dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezione tipo, finiture etc.) salvo modifiche approvate dal Comune.

Le caratteristiche dei nuovi passaggi pedonali e/o ciclabili saranno stabilite a cura degli uffici comunali competenti.

Il P.R.G. vincola alla formazione di alcuni spazi di sosta pedonali. Anch'esse saranno oggetto di progettazione unitaria riguardante la sistemazione della pavimentazione e degli elementi di arredo e del verde.

14) *Delimitazione delle zone di intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata*

In queste zone ogni intervento che non sia diretto alla riconosciuta necessità di conservazione dell'immobile o all'accertata esigenza di tutela della incolumità pubblica o privata può essere effettuato soltanto attraverso i seguenti strumenti:

- a) Piani Particolareggiati estesi ad almeno un isolato;
- b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, di cui alla L. R. 21 maggio 1980 n. 59 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 36 - Zone degli insediamenti storici (A).

Comprendono i centri storici, quello principale del capoluogo **relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS** e quelli minori sparsi nel territorio comunale, e le zone omogenee tipo A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Si articolano in zone A1 Centro Storico, A1, A2, A3. A sua volta la A1 CS si articola in A1a, A1b, e A1c.

...omissis...

Art. 38 - Zone prevalentemente residenziali di completamento all'interno del Centro Storico (B0) **relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS**

Sono le zone prevalentemente residenziali, esistenti all'interno delle mura del XVI secolo o nelle immediate adiacenze che necessitano di un recupero funzionale e architettonico. Le destinazioni consentite sono indicate nella tavola di Piano n. CS1 e nell'art. n. 35. I modi di intervento nelle varie specificità sono indicati come appresso.

Queste zone sono suddivise in B01, B02, B03 e B04.

1 - Zone di completamento tipo B01 o zone di conservazione e risanamento con parziale ristrutturazione.

Sono quelle individuate nella tavola CS1.

Attengono ai numerosi edifici e isolati e relative pertinenze che costituiscono elemento di continuità e di organicità del centro pur essendo sostanzialmente diverse dalle zone A.

In queste zone il piano si attua per " intervento edilizio diretto" (Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Le modalità di intervento consentite sono la **Manutenzione Ordinaria**, la **Manutenzione**

Straordinaria, il Restauro e Risanamento conservativo descritti per le zone A1 oltre alla **Ristrutturazione Edilizia**: gli interventi che sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente . Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio , la eliminazione , la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli stessi possono essere attuati sia attraverso opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;

- sia attraverso opere che, anche in deroga agli artt. 7,8 e 9 del D.M. 1444/68, comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico –sanitario , con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per la ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;

- sia attraverso opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In generale si pone la condizione che le singole modifiche non producano, di fatto, lo snaturamento o la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Non è consentito:

- l'aumento del numero dei piani ottenibile con la variazione di quota dei solai
- L'aggregazione di più piani interi di edifici adiacenti
- L'alterazione dei volumi e dei profili l'emergenza di volumi tecnici dalle falde e dai profili di copertura.

E' ammesso per l'intervento diretto:

- la variazione di quota dei solai purché ciò non comporti la demolizione di manufatti di valore storico artistico (volte, cassettonati, controsoffitti decorati etc.);
- la modifica delle facciate purché, a giudizio della Commissione Edilizia, l'edificio conservi nel suo complesso l'espressione originaria;
- l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto mediante la formazione di aperture nella falda di copertura di dimensioni non superiore in larghezza a un terzo dello sviluppo della gronda esistente.

L'interruzione del tetto deve avvenire in modo che la parte più bassa formi un parapetto di altezza non inferiore a mt. 1,00 e in modo da non determinare elementi architettonici emergenti dalla linea di falda

Sono ammissibili, purché comprese in un intervento assistito dalla approvazione di piano urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 28 della L. 457/1978 e degli art. 9 e segg. della L.R. 59/1980:

- soluzioni architettoniche particolari che coinvolgano i profili e le falde in modo più consistente di quanto ammesso per intervento diretto.
- ristrutturazioni, a destinazione anche residenziale, di volumi destinati ad altri usi, anche se l'intervento, eccezionalmente, comporti la previa interposizione di un nuovo solaio.

Quest'ultimo, tuttavia, sarà possibile soltanto se il volume oggetto dell'intervento sia privo di connotazioni, connesse alla originaria destinazione, tali da rendere incompatibile, a giudizio della Commissione Edilizia, ogni ipotesi di suddivisione.

2) Zone di completamento tipo B02 di ristrutturazione subordinata al mantenimento dei servizi di pubblico interesse

In queste zone, indicate con apposita simbologia, sono comprese strutture edilizie recenti, in prevalenza di proprietà pubblica o di Enti giuridicamente riconosciuti, destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico di cui è prevista la permanenza e, in via eccezionale e su deliberazione del Consiglio Comunale, l'incremento planivolumetrico "una tantum", in misura non superiore a 1/10 della superficie utile esistente al momento dell'adozione delle presenti Norme.

Per gli edifici compresi in questa categoria, al fine dell'adeguamento alla destinazione di zona prevista dal P.R.G. nella tavola n. CS1, è consentita, nell'ambito del volume, della superficie coperta e della superficie utile esistente nonché delle caratteristiche architettoniche attuali, l'effettuazione di tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Restauro e Risanamento conservativo descritti per le zone A1 oltre a quelli di Ristrutturazione Edilizia che sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli stessi sono limitati alle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

3) Zone di completamento tipo B03 in cui è consentita la demolizione con possibilità di ricostruzione totale

Sono zone del Centro Storico che riguardano edifici o isolati che non presentano caratteristiche di interesse storico-artistico né costituiscono elemento di continuità e di organicità del tessuto edilizio, realizzati per lo più nel secondo dopoguerra oppure destinati ad usi incompatibili con le previsioni di Piano.

E' consentita la demolizione e ricostruzione del volume preesistente, rispettando le destinazioni d'uso indicate nella tavola di P.R.G. n. CS1 e i seguenti vincoli:

- a) le altezze massime in gronda delle volumetrie di progetto non dovranno risultare superiori a quelle dell'edificio preesistente o degli altri edifici vicini prospettanti sulla via pubblica;
- b) qualora siano indicati nella tavola di Piano n. CS1 allineamenti e numero dei piani dei nuovi volumi questi devono essere rispettati anche se diversi dalle prescrizioni di cui al punto a);
- c) nella eventuale ricomposizione del volume consentito non è ammesso alcun incremento dell'area precedentemente coperta e va garantito il mantenimento della superficie a verde esistente;
- d) il volume esistente sotto la quota stradale per impianti tecnici ed eventuali parcheggi, potrà essere ricostruito anche al di fuori della superficie coperta dal nuovo edificio purché non si danneggino eventuali alberi esistenti e il relativo apparato radicale e la copertura sia eseguita in modo da poter essere sistemata a verde;
- e) si rispettino gli standards vigenti per quanto riguarda i parcheggi inerenti alla

costruzione e alle varie destinazioni d'uso. Tali parcheggi potranno essere realizzati anche interrati con il rispetto degli alberi e il trattamento delle coperture come detto al punto d);

- f) i materiali e i colori di finitura delle facciate, delle coperture, degli infissi, delle gronde e i rapporti che regolano la composizione delle facciate (ritmi e dimensioni delle finestre, ecc.) dovranno rispettare quelli caratteristici del contesto all'interno del quale si pone l'intervento.

4) Zone di completamento tipo B04 in cui è consentita la demolizione con possibilità di parziale ricostruzione

Sono zone del Centro Storico e delle sue immediate adiacenze che riguardano edifici o isolati aventi caratteristiche simili a quelli individuati per la zona B03. In queste zone è consentita la demolizione e la ricostruzione di un volume massimo pari alla metà del volume esistente. In ogni caso la demolizione e ricostruzione è subordinata al rispetto della destinazione d'uso individuata nella tavola di Piano n. CS1.

La demolizione e ricostruzione è consentita nel rispetto dei seguenti vincoli:

- a) nella ricostruzione del nuovo volume, ai fini di una migliore redistribuzione planimetrica, la superficie coperta del nuovo edificio non dovrà risultare maggiore di quella precedentemente coperta e, comunque, mai superiore ad 1/3 dell'intera superficie del lotto di terreno afferente all'edificio;
- b) l'altezza massima dei nuovi volumi non potrà mai essere superiore all'altezza massima dei volumi preesistenti;
- c) qualora siano indicati nella tavola di Piano n. CS1 allineamenti e numero dei piani dei nuovi volumi questi devono essere rispettati anche se diversi dalle prescrizioni di cui al punto b);
- d) il volume esistente sotto la quota stradale per impianti tecnici ed eventuali parcheggi, potrà essere ricostruito anche al di fuori della superficie coperta dal nuovo edificio purché non si danneggino eventuali alberi esistenti e il relativo apparato radicale e la copertura sia eseguita in modo da poter essere sistemata a verde;
- e) si rispettino gli standards vigenti per quanto riguarda i parcheggi inerenti alla costruzione e alle varie destinazioni d'uso. Tali parcheggi potranno essere realizzati anche interrati con il rispetto degli alberi e il trattamento delle coperture come detto al punto d);
- f) i materiali e i colori di finitura delle facciate, delle coperture, degli infissi, delle gronde e i rapporti che regolano la composizione delle facciate (ritmi e dimensioni delle finestre, ecc.) dovranno rispettare quelli caratteristici del contesto all'interno del quale si pone l'intervento.

5) Zone di completamento tipo B05 in cui è consentita la demolizione con possibilità di parziale ricostruzione subordinata a variazione della destinazione d'uso

In queste zone valgono le norme relative alla zona B04 (vedi punto 4), ma l'operazione di demolizione e ricostruzione è subordinata al cambiamento della destinazione d'uso attuale con altra compatibile con le previsioni di Piano (vedi tav. CS1).

...omissis...

Art. 41 - Zone a verde privato

1) ~~Verde privato da conservare e da mantenere~~

Sono le aree inedificate da considerarsi parti integranti degli edifici da cui dipendono e pertanto da mantenere inedificate.

Esse possono presentare caratteri storici e/o paesaggistici di particolare pregio ed interesse, tali da poter essere considerate degne di conservazione oppure semplicemente avere una funzione di equilibrio ecologico ed ambientale o di salvaguardia paesistica di una data zona.

Poiché sono parte integrante dell'equilibrio ambientale di una data zona, esse dovranno essere permeabili alla vista, ovvero le recinzioni, le cancellate ed i cancelli di ingresso, pur salvaguardando l'esigenza di sicurezza ed il desiderio di privacy dei proprietari dovranno permettere una fruizione visiva adeguata.

~~Le aree a verde privato si dividono in:~~

~~a) aree a verde privato da conservare, generalmente localizzate all'interno del Centro Storico principale.~~

~~b) aree a verde privato da mantenere~~

~~a) Per le aree a verde privato da conservare sono previsti solo interventi di restauro e di manutenzione ordinaria degli arredi esistenti nel rispetto dell'impianto originario. Non è ammessa nessuna nuova costruzione neppure di carattere precario, né è permesso l'inserimento di specie vegetali esotiche o incongruenti né la sostituzione di specie vegetali esistenti, salvo per quelle motivatamente individuate come estranee rispetto all'impianto originale del giardino stesso.~~

~~b) Per le aree a verde privato da mantenere sono previsti interventi di manutenzione e di riprogettazione che interessino sia le specie vegetali che gli arredi. Sono ammesse, oltre a quanto previsto per i garage all'art. 7 punto 1), costruzioni precarie, quali serre, gazebo, ricoveri per attrezzi ecc. purché realizzati con almeno due lati in materiali trasparenti e purché non interessino una superficie di ingombro a terra superiore a 9 mq.~~

In queste aree è tollerato il mantenimento di strutture sportive private esistenti (campi da tennis, piscine ecc.). La realizzazione di nuove strutture e relative pertinenze è soggetta al parere favorevole dei competenti uffici comunali in relazione a quanto previsto nell'apposito Regolamento Comunale ed al pagamento degli oneri relativi.

2) *Orti per il tempo libero*

La costruzione di orti per il tempo libero è ammessa solo nelle aree espressamente indicate nelle tavole di P.R.G. ed è subordinata all'approvazione di progetti d'insieme di iniziativa pubblica o privata, che dovranno definire:

- l'aggregazione dei lotti
- le modalità di accesso e di transito interno (senza formazione di nuove strade veicolari)
- l'approvvigionamento idrico
- i servizi comuni
- la struttura ed il tipo di eventuali annessi agricoli
- le recinzioni

Non sono ammesse costruzioni in muratura, né verranno concesse autorizzazioni per costruzioni precarie (tettoie e simili) diverse da quelle individuate nel progetto d'insieme.

Ogni area ad orti per il tempo libero sarà regolata da apposita convenzione fra gli utenti/assegnatari ed il comune, al fine di realizzare una corretta utilizzazione del terreno.

...omissis...

Art. 46 - Zone Turistiche/alberghiere.

Sono zone destinate alla costruzione, ristrutturazione, ampliamento, di alberghi, pensioni, ristoranti, bar, case per ferie per lavoratori, anziani, giovani; ostelli per la gioventù, attrezzature ricreative sportive e di spettacolo.

All'interno delle zone alberghiere è escluso qualsiasi insediamento residenziale, fatto salvo l'alloggio per il conduttore e il proprio nucleo familiare da computarsi come SU della struttura alberghiera.

Le zone turistiche/ alberghiere si dividono in:

- 1) Zone turistiche/alberghiere esistenti
- 2) Zone turistiche/alberghiere di completamento
- 3) Zone turistiche/alberghiere di progetto
- 4)

1) Zone turistiche/alberghiere esistenti.

Sugli immobili ricadenti in queste zone sono consentiti interventi di restauro, di ristrutturazione e, ~~ad eccezione di quelli esistenti nel centro storico~~, un incremento "una tantum" pari al 100% della SU esistente, con un massimo di 200 mq. di S.U. per il miglioramento e l'ammodernamento dei servizi generali e ulteriori mq. 400 di S.U. per la dotazione delle camere degli esercizi alberghieri. Tale incremento può avvenire per ampliamento o sopraelevazione ed è consentito anche alle strutture turistiche/alberghiere ricadenti in zone a destinazione d'uso diversa, ma che sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di piano.

La concessione dell'aumento "una tantum" del volume è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale il concessionario si impegna per se e per gli aventi causa a non mutare la destinazione dell'immobile ampliato.

~~Le attrezzature turistiche/alberghiere esistenti che si trovano all'interno del Centro Storico, fermo restando il vincolo a destinazione alberghiera secondo le disposizioni del presente articolo, possono essere oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione secondo le prescrizioni contenute nelle planimetrie relative ai modi di intervento.~~

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento di cui ai commi precedenti, effettuati su immobili contigui a zone A, BS, E1s, E2, E3s dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali, architettoniche e paesistiche che caratterizzano il loro intorno. L'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici circostanti.

2) Zone turistico/alberghiere di completamento

Sono zone in cui sono confermate le attrezzature esistenti per le quali sono consentiti interventi di razionalizzazione attraverso ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e, nei casi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione, si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--------------------------------------|----|------------|
| a) Indice di utilizzazione fondiaria | Uf | 0,50 mq/mq |
| b) Rapporto di copertura | Rc | 0,30 |

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

c) Superficie minima di intervento	Sm	1200 mq
d) Parcheggi inerenti la costruzione	P1	10 mq/100 mq Su
e) Parcheggi per i clienti	PS	1 posto macchina/ camera
f) Altezza massima		
- nelle aree collinari, pedecollinari e di montagna	H	9,50 m
- nelle aree di pianura	H	12,50 m

3) Zone turistiche/alberghiere di progetto

Sono zone destinate ad attrezzature , come descritte al primo comma del presente articolo, di nuova edificazione. In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. Nell'area di pertinenza della struttura alberghiera è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e per la ricreazione al servizio dei clienti.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,30 mq/mq
b) Superficie coperta massima	Sc	0,15 mq/mq
c) Altezza massima		
- nelle aree di collina e montagna	H	9,50 m
- nelle aree di pianura	H	11,00 m
d) Parcheggi inerenti la costruzione	P1	10 mq/100 mq di Su
e) Parcheggi per i clienti	Ps	1 posto macchina/ camera

...omissis...

TITOLO IV – NORME PARTICOLARI

CAPO I

NORME DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA DEL TERRITORIO

Art. 59 - Zone a demolizione e restituzione di area libera relativamente agli immobili individuati sulle tavole CS

Riguarda edifici realizzati occupando aree che, nel contesto generale del Centro Storico, avrebbero dovuto rimanere inedificate sia per l'abitabilità del tessuto edilizio circostante, sia per rispetto del contesto ambientale di valore storico e architettonico nel quale si collocano.

Si tratta di costruzioni non significative sia dal punto di vista storico che architettonico o ambientale.

L'attuazione della previsione discenderà da un piano particolareggiato di comparto esteso ad almeno un isolato.

In carenza del piano particolareggiato di cui sopra, sugli immobili interessati dal vincolo di demolizione potranno essere effettuati esclusivamente interventi riconosciuti necessari per la conservazione temporanea della costruzione o per accertate esigenze di incolumità pubblica o privata ai sensi dell'art. 39 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

... omissis...

CAPO II

NORME DI SALVAGUARDIA IN MATERIA DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 63 – Definizione di *convivenza* e di *contiguità*

Ai fini della corretta applicazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, relativamente alla materia di urbanistica commerciale, s'intendono:

- a)- per *convivenza*, la situazione caratterizzata da due o più esercizi commerciali che operano all'interno degli stessi locali di vendita, anche se in settori merceologici diversi; rientra nella medesima fattispecie anche la situazione caratterizzata da due o più esercizi commerciali che operano ciascuno all'interno di propri locali di vendita, quando questi sono fra loro comunicanti attraverso porte interne o usufruiscono di una comune entrata;
- b)- per *contiguità*, la situazione caratterizzata da due o più esercizi commerciali che operano con la medesima insegna in locali di vendita diversi ma ubicati nella stessa *area di vicinanza*, anche se i titolari di ciascun esercizio sono diversi, oppure con insegne diverse, quando gli esercizi appartengono al medesimo soggetto;
- c)- per *area di vicinanza*, la distanza di 100 metri lineari, misurata fra i muri perimetrali di due strutture adibite o da adibite ad attività commerciale.

Non rientra nella fattispecie della *contiguità*, così com'è stata definita nel comma precedente, la situazione caratterizzata da due esercizi commerciali che operano nella stessa *area di vicinanza* con insegne diverse ciascuno in un settore merceologico diverso da quello dell'altro esercizio, anche se hanno come titolare il medesimo soggetto.

Agli effetti dell'applicazione di quanto indicato nei commi precedenti, si considerano insegne uguali quelle che, pur possedendo alcuni elementi di differenziazione, presentano sostanziali elementi in comune o sono comunque percepiti dall'utenza in modo unitario.

Art. 64 – Applicazione delle norme in materia d'urbanistica commerciale

L'apertura o il trasferimento di un esercizio commerciale, nel caso che dia luogo a situazioni di *convivenza* o di *contiguità*, così come definite nel precedente art. 63, è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per un esercizio commerciale avente una superficie di vendita (SV) uguale alla somma fra la superficie di vendita dell'esercizio preesistente e quella dell'esercizio da aprire o trasferire.

Nella ~~zona del Centro Storico~~ "**Città Storica**" e **agli immobili individuati nelle tavole CS** sono consentite le situazioni di *convivenza* e di *contiguità* fra due o più esercizi commerciali, a condizione che la loro superficie di vendita complessiva non superi il limite massimo di SV = mq. 400 indicato nell'allegato "A" alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Art. 65 – Priorità in caso di domande concorrenti

Quando la situazione di *convivenza* o di *contiguità* si crea mediante la presentazione di due o più domande concorrenti in assenza di esercizi commerciali preesistenti, tali domande vengono esaminate all'ordine cronologico di presentazione, riferito alla data di spedizione. Se

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

le domande sono spedite nello stesso giorno da soggetti diversi la priorità viene attribuita in base al numero di protocollo del Comune. Se le domande sono state spedite dal medesimo soggetto, compete a quest'ultimo fornire l'indicazione relativa alla priorità.

Art. 66 – Raccordi operativi

Ai fini di una corretta applicazione delle norme contenute nei precedenti artt. 63-65, i Dirigenti delle strutture comunali interessate sono tenuti a formalizzare i necessari raccordi operativi.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

ALLEGATO (A)

INDICAZIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA DEFINIZIONE
DELLE DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE

Ex. D.Lgs. 114/98 e L.R.n 28/99

Soglie di classe per strutture di vendita		S.V.mq
a	ESERCIZI DI VICINATO	<250
b	MEDIE STRUTTURE DI PRIMO LIVELLO	251<x<400
c	MEDIE STRUTTURE DI SECONDO LIVELLO	401<x<1500
d	MEDIE STRUTTURE DI TERZO LIVELLO	1501<x<2500
e	GRANDI STRUTTURE	e1 2500<x<5000
		e2 5000<x<10000
		e3 >10000

AREA		TIPOLOGIA COMMERCIALE PREVISTA	MERCEOLOGIA
Centro Storico Città Storica e tavv.CS Art. 35 N.T.A.		a-b	Alimentare
insediamenti storici A Art. 36 N.T.A.		a	Alimentare Non alimentare
B	residenziale di completamento Art. 37 N.T.A.	B1 B2 B4	Alimentare - non alimentare
		B3	Alimentare Non alimentare
B0 Art. 38 N.T.A.		a-b	Alimentare - non alimentare
BS Art. 39 N.T.A.		a-b	Alimentare - non alimentare
C Art. 40 N.T.A.		a-b-c a-b-c-d	Alimentare Non alimentare
Zone commerciali (*) Art. 45 N.T.A.		a-b-c a-b-c-d	Alimentare Non alimentare
R.U. 8		a-b a-b-c	Alimentare Non Alimentare
Viale Adua (**) (per una fascia profonda 50 ml. Dall'asse stradale)		a a-b	Alimentare Non alimentare
Insediamenti misti Art. 54 N.T.A.		a-b-c a-b-c	Alimentare Non alimentare
F1 servizi di quartiere (Art. 30)		a-b-c a-b-c	Alimentare Non alimentare
F2 Servizi di interesse Generale (Art. 31)		a-b-c a-b-c	Alimentare Non alimentare

(*) Per le aree commerciali integrate si rimanda ai contenuti dei rispettivi Piani Attuativi

(**) Sono escluse le aree sottoposte a piano urbanistico preventivo

APPENDICE

PIANO PER LA CITTA' STORICA

**NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN SEGUITO AD ACCOGLIMENTO
DI OSSERVAZIONI PER LE TAVOLE :**

- 1 - Quadro generale degli interventi (quadro 1a e 1b) scala 1:1000**
- 2 - Interventi edilizi -Atlante dei tipi scala 1:2000**
- 3 - Interventi negli spazi pubblici e nelle aree verdi scala 1:2000**

Indice

Titolo I Norme generali

- Articolo 1: Obiettivi e azioni del Piano
- Articolo 2: Processo strategico per l'attuazione
- Articolo 3: Zona interessata dal Piano
- Articolo 4: Elaborati del Piano

Titolo II Attuazione del Piano

Capitolo I Modalità di intervento

- Articolo 5: Unità edilizie, unità immobiliari (aumento delle unità immobiliari)
- Articolo 6: Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso
- Articolo 7: Interventi edilizi
- Articolo 8: Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Articolo 9: Restauro /Ripristino
- Articolo 10: Ristrutturazione/riqualificazione edilizia per gli edifici tipologizzati **R1**
/ R2
- Articolo 11: Ristrutturazione edilizia per gli edifici non tipologizzati
- Articolo 12: Ristrutturazione urbanistica **RU**
- Articolo 13: Demolizione
- Articolo 14: Nuove opere

Capitolo II Tipologie edilizie

- Articolo 15: Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi
- Articolo 16: Edificio specialistico religioso
- Articolo 17: Edificio specialistico civile
- Articolo 18: Palazzo
- Articolo 19: Palazzetto
- Articolo 20: Edificio modulare (casa a torre e casa a schiera e di fusione)
- Articolo 21: Edificio specialistico otto/novecentesco
- Articolo 22: Edificio residenziale otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)
- Articolo 23: Fabbricato nuovo (non tipologizzato realizzato nel secondo dopoguerra)
- Articolo 24: Corti, verde di pertinenza e giardini storici

Capitolo III Aree pubbliche e libere/ Progetti complessi

- Articolo 25: Verde pubblico e parcheggi pubblici
- Articolo 26: Indirizzi per la pavimentazione di strade e piazze.
Elementi di arredo urbano e sistemazioni, canalizzazioni e cavi
- Articolo 27: I progetti delle piazze per il ripristino dei luoghi pubblici della città storica
- Articolo 28: L'area dell'ospedale del Ceppo
- Articolo 29: Il sistema delle mura. I manufatti storici e le aree verdi
- Articolo 30: Norma transitoria

Titolo I Norme generali

Articolo 1

Obiettivi e azioni del Piano

Il piano si propone di raggiungere i seguenti **obiettivi**:

- 1) l'estensione dell'idea di città di *antico regime* alla cerchia delle mura medicee, ricostituendo il senso di entrata e di uscita dalla cinta muraria. La città costruita con impianto e regole storiche, nella quale si sono anche inseriti corpi estranei ed un uso che, in alcuni casi, ne limita la riconoscibilità, è restituita gradualmente alla sua originaria fisionomia. In tutta l'area perimetrata dalle mura si interviene con un medesimo metodo, basato sulla conoscenza documentata delle permanenze e delle trasformazioni. Gli interventi sono mirati al restauro, al ripristino e alla riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché al ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata.
- 2) la città storica come ambito di affermazione dell'identità e del senso profondo della città stessa, contesto che raccoglie valori culturali, alcuni da svelare e fare conoscere. Per questo si ripristina, con pavimentazioni e sistemazioni adeguate, l'originario significato, contenuto in alcuni spazi pubblici e piazze, spesso trasformati in parcheggio, da riconvertire in luoghi di interscambio sociale e culturale;
- 3) il rilancio residenziale della città storica e della qualità della vita dei cittadini, come fattore che ha determinato l'unicità dello scenario fisico, non replicabile in altri contesti;
- 4) il rilancio delle attività economiche partendo dall'idea di un "centro commerciale naturale", organizzando un sistema di incentivi per le diverse attività: artigianali, ricettive e turistiche da impostare e favorire con nuove destinazioni, legate al sistema della cultura e delle idee.

In relazione a tali obiettivi il piano si compone delle seguenti **azioni**:

1) La revisione del sistema delle regole per gli interventi edilizi tramite la classificazione, secondo le caratteristiche tipologiche, del tessuto edificato, l'aggiornamento delle norme tecniche sulla base delle esperienze di gestione del piano vigente e delle richieste dei cittadini, gli indirizzi per gli interventi.

In relazione ai vari interventi ammessi l'Amministrazione comunale si pone l'obiettivo di incentivare la residenza e la permanenza di chi già ci abita e l'inserimento e/o consolidamento di attività artigianali, commerciali, attività culturali e turistico/ricettive.

2) La mobilità, considerata in sintonia con il Piano urbano della mobilità, con il quale il piano si integra, articolata nei seguenti temi:

-**le porte di accesso**: necessarie per riattribuire il senso di entrata nella città storica e per qualificare l'ingresso;

-**la sosta**: organizzazione di un sistema funzionale di parcheggi per residenti e di parcheggi di relazione in superficie o interrati, indispensabili per la permanenza degli abitanti, per le attività commerciali, per il ritorno di quelle artigianali.

-**i percorsi**: pianificazione di un sistema di percorsi e piazze pedonali, (usabili anche come piste ciclabili, e in alcuni casi carrabili).

3) Il progetto degli spazi pubblici, con il quale si ricostituisce l'identità della città murata, città policentrica. Oggi il centro si identifica con la piazza del Duomo e il suo intorno, limitato alla cerchia duecentesca. Nell'area compresa fra questa e l'ultima cerchia medicea si riscontra un medesimo valore -storico e culturale- della parte centrale. La suddivisione in comparti sottolinea la rilevanza di questa zona in cui si sono manifestati numerosi interventi edilizi nel secondo dopoguerra.

-Il comparto Nord, il territorio dell'Ospedale del Ceppo:

-Il Ceppo, piazza del Carmine, piazza San Lorenzo

-Il comparto Ovest, il territorio dei Francescani:

-Piazza San Francesco

-Il comparto Sud-Ovest: il territorio di Scipione de' Ricci:

-Piazza Monte Oliveto, il Seminario vescovile, il Palazzo vescovile nuovo e il verde circostante

-Il comparto Sud:

-San Domenico e piazza Garibaldi ritrovata

-Il comparto Est: Il territorio dei benedettini e dei monasteri

-Piazza San Bartolomeo, San Pier Maggiore, Piazza dei Servi, il Nimoreto

-Le mura

-Il ripristino di porta Lucchese, la Porta Carratica, la Fortezza, il viale dell'Arcadia le sistemazioni a verde

-il restauro e la valorizzazione dei manufatti storici del sistema difensivo, con possibilità di visita, e delle mura con l'eventuale ripristino di parti mancanti;

-la sistemazione unitaria della via lungo le mura con pavimentazione omogenea, da attrezzare come percorso pedonale e ciclabile per la visita al circuito murario e il contemporaneo recupero degli spazi circostanti degli isolati.

4) I progetti edilizi di restituzione formale e funzionale, con apposite prescrizioni, tesi a recuperare specifici ambiti degradati o singoli edifici, con interventi di ristrutturazione urbanistica e di ripristino morfologico che aiutino la lettura e la valorizzazione della struttura del contesto.

La realizzazione degli interventi sopraelencati non potrà prescindere dalle seguenti prescrizioni:

- 1. Interventi in sotterraneo** – La realizzazione di parcheggi sotterranei e di opere e locali interrati interferenti con la falda dovrà essere preceduta da un monitoraggio della falda acquifera e delle sue variazioni stagionali per poter prevedere, e quindi prevenire, eventuali interazioni negative tra le strutture in progetto e quelle esistenti.
- 2. Smaltimento delle acque meteoriche** - Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel rispetto della norma 13 del DPCM 5/11/99 e dell'art. 78 della DCRT 12/00 (PIT); in particolare si dovrà favorire, dove possibile, la realizzazione di zone di accumulo temporaneo; in alternativa si potrà convogliare le acque meteoriche nella rete fognaria opportunamente dimensionata o nell'esistente sistema di gora senza che questo aggravi il rischio idraulico a valle.

Articolo 2

Processo strategico per l'attuazione

VARIANTE AL P.R.G. per la definizione del Piano della Città Storica

Novembre 2007

Per attuare gli obiettivi individuati, l'Amministrazione Comunale, all'interno dell'Ufficio Tecnico, costituisce uno specifico **Ufficio per il recupero della città storica**, nel quale si valutano, si attuano e si coordinano i progetti per gli edifici e gli spazi pubblici, si organizza la loro gestione e quella del patrimonio edilizio della città antica.

L'ufficio supporta l'amministrazione anche nella realizzazione di un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire progetti e azioni condivise in grado di produrre impegni operativi di ciascuno in tempi determinati.

Articolo 3 Zona interessata dal Piano

Il piano interessa la parte della città di Pistoia interna alle mura e una prima fascia esterna, strettamente connessa, limitatamente agli spazi pubblici, individuata in cartografia.

Il Piano si basa sulla individuazione degli anni '30 e '40 del novecento come epoca terminale del processo di sedimentazione storica per l'avvio –a partire dagli anni '50 del novecento- di regole e strumenti di ampliamento dell'urbanizzato e di mutamento del rapporto con la campagna, tale da trasformare il concetto stesso di città. Per il contesto edificato realizzato fino al periodo prima indicato sono state censite le tipologie edilizie e sono state individuate le categorie d'intervento (nonché gli usi compatibili).

L'edificato realizzato negli ultimi 60 anni è considerato ambientalmente connesso ma avulso dalla compagine storica e gli interventi per questi edifici devono tendere, mediante diradamento o con progetti di ripristino morfologico, all'identità della città storica consolidata.

Articolo 4 Elaborati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale: un progetto per la città storica
- Norme tecniche d'attuazione
- Tavola 1: Quadro generale degli interventi, scala 1/1.000
- Tavola 2: Interventi edilizi/atlante dei tipi edilizi, scala 1/2.000
- Tavola 3: Interventi negli spazi pubblici e nelle aree verdi, scala 1/2.000

Allegati. Indirizzi per il ripristino dei luoghi pubblici della città storica

A1: Piazza San Francesco/Mazzini

A2: Piazza del Carmine

A3: Piazza San Lorenzo

A4: Piazza San Bartolomeo

A5: Piazza San Pietro

A6: Piazza San Domenico/Garibaldi

A7: Piazza Gavinana/il Globo

Il Quadro conoscitivo è riportato nella relazione generale ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Catasto 1873 digitalizzato in scala 1/2000
- Catasto 1953 digitalizzato in scala 1/2000
- Confronto fra Catasto 1873 e 1953, scala 1/2000
- Confronto fra Catasto 1953 e CTR del 2000, scala 1/2000
- Netto storico, permanenze catastali e confronti, scala 1/2000
- Tipi edilizi, scale varie
- Atlante delle tipologie, scala 1/1000 e 1/2000

Titolo II Attuazione del Piano

Capitolo I Modalità di intervento

Articolo 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in **unità edilizie**, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le **unità immobiliari** possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (*per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini*), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Articolo 6

Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono prevalentemente:

- residenziali
- culturali, religiose
- commerciali, solo con strutture di vicinato (botteghe);
- turistico-ricettive e di ristoro;
- direzionale di servizio: istruzione, attività sanitarie e sociali, uffici pubblici-amministrativi
- direzionali
- artigianali

L'uso deve essere compatibile con la tipologia dell'edificio. Le attività non residenziali potranno interessare quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili e che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico sanitarie non possano essere adibiti ad uso residenziale.

Le attività commerciali e artigianali devono essere compatibili con la residenza, non inquinanti, né rumorose e tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge. Esse si debbono collocare al piano terra nelle apposite strutture edilizie in cui possono essere svolte.

Articolo 7

Interventi edilizi

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Per gli interventi edilizi diretti valgono le definizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali e nei piani e regolamenti comunali con le precisazioni, dettate dalle specificità della città murata di Pistoia, riportate nei successivi articoli. Esse sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e ripristino filologico e tipologico
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione
- nuove opere

Articolo 8 Manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi di manutenzione sono ammessi per tutte le categorie di edifici e sono:

a) **Interventi di manutenzione ordinaria:** in aggiunta alla normativa nazionale e regionale, per quanto concerne gli edifici tipologizzati costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali, e le opere necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare:

- la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, rivestimenti e pavimentazioni esterne senza modificare tipi di materiali, tinte e tecnologie esistenti se tradizionali;
- la riparazione e l'ammmodernamento di impianti e servizi igienici e tecnologici;
- il rifacimento di intonaci interni, la sostituzione di infissi interni;
- la sostituzione di tetti, manti di copertura, grondaie e la riparazione di canne fumarie purché avvengano utilizzando i sistemi tradizionali evitando in ogni caso materiale plastico o altro materiale non conforme alla storia e ai caratteri materici e morfologici di ogni singola componente sottoposta a manutenzione.

Si attuano dopo semplice comunicazione scritta corredata da fotografie dell'esistente.

b) **Interventi di manutenzione straordinaria:** per tutti gli edifici le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare:

- il rifacimento totale degli intonaci esterni purché fatti con calce e grassello di calce, ovvero in malta bastarda o con altre tecniche storiche;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne utilizzando tecniche, materiali e forme della tradizione, quando non sono recuperabili quelli originali;

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali di legno o mediante trefoli in acciaio, catene o altre tecniche storiche o comunque compatibili;
 - la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte) ripetendo il disegno, la forma, le tecniche e il posizionamento preesistente con materiali della tradizione;
 - rifacimento di elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche, disegni e materiali analoghi o comunque coerenti con quelle originali;
 - la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio, senza modifiche alla facciata per gli impianti;
 - la riapertura di finestre tamponate che rientrano nel quadro tipologico,
 - la riduzione in pristino di aperture incongrue,
 - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne;
 - rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala,
 - realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,
 - consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione
 - consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni,
 - costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno,
- Si attuano con denuncia d'inizio dell'attività.

Articolo 9 Restauro/Ripristino

Gli interventi di restauro sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso senza alterare gli elementi che qualificano il fabbricato da restaurare. Comprendono altresì l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici stessi.

Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti. Ovvero in assenza di documentazione adeguata, interventi di ripristino tipologico nel rispetto delle parti ancora superstiti, come specificati nei commi successivi.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Gli interventi di restauro si attuano con denuncia di inizio dell'attività, sentita la Commissione edilizia integrata e, se l'edificio è vincolato, la Soprintendenza.

Ripristino

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

Si applica nelle modalità "filologico" e "tipologico", come sotto indicato, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

ripristino filologico

Il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.

ripristino tipologico.

Il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate.

Il ripristino tipologico dell'intera unità edilizia, è consentito nei casi previsti negli elaborati di progetto (Tavola 1 Quadro generale degli interventi) e in tutti i casi si renda necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alle medesime categorie tipologiche. E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso di nuovi interventi sull'intera unità edilizia.

Articolo 10

Ristrutturazione/riqualificazione edilizia per gli edifici tipologizzati

R1 / R2

La ristrutturazione/riqualificazione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici, formali e strutturali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

La ristrutturazione/riqualificazione edilizia comprende: il ripristino o la sostituzione di elementi costruttivi; la sostituzione (o nuovi interventi) di impianti tecnici; il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna; la ricostruzione secondo i principi della manutenzione straordinaria accompagnata da nuovi interventi.

Per il rispetto dei caratteri e dei valori del centro storico di Pistoia, in relazione alla classificazione tipologica degli edifici, si articolano nelle seguenti categorie:

R1: ristrutturazione/riqualificazione edilizia con limitate trasformazioni dell'organismo edilizio:

- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il riordino di collegamenti orizzontali e verticali, nel rispetto della posizione consolidata, dei servizi e della distribuzione interna;
- piccolo rialzamento –da 10 ai 30 cm- dei solai di copertura, per la formazione di vani sottotetto senza modifica del profilo (pendenza) della copertura e senza la creazione di nuove aperture sul fronte strada e di nuove terrazze e di terrazze a tasca.
- la traslazione di un solaio se privo di valore architettonico e decorativo
- la realizzazione di vani cantina con altezza massima di ml 2,20 e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile
- il cambio di destinazione d'uso per i piani terra e l'aumento delle unità immobiliari se e in quanto finalizzate alla residenza

R2: ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'organismo edilizio. Per l'uso di materiali, per il disegno delle facciate, per la tipologia edilizia di riferimento, la ristrutturazione/riqualificazione tende a ricostituire l'immagine morfologica del paesaggio urbano di Pistoia. Sono ammessi:

- la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato;
- la formazione di nuove aperture;
- l'accorpamento **al fabbricato principale** e il cambio di destinazione ~~al fabbricato principale~~ di volumi accessori **esistenti**.
- rifacimento delle facciate purché conformi a quelle della tradizione storica

Gli interventi R1 e R2 si attuano con denuncia di inizio dell'attività, salvo quanto previsto all'articolo 78 della L.R. 1/2005

Articolo 11

Ristrutturazione edilizia per gli edifici non tipologizzati

Per gli edifici realizzati dopo gli anni '50 del novecento, per quelli profondamente modificati, individuati in cartografia, gli interventi di ristrutturazione sono rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia originaria di appartenenza con interventi tesi a conferire una specie di storicizzazione mediante interventi di ristrutturazione/riqualificazione edilizia.

Gli interventi di riqualificazione/ristrutturazione sono da considerare nuovi interventi (parziali o totali) tesi ad un consolidamento dell'immagine complessiva e a un miglioramento abitativo.

Questi interventi fanno riferimento solo agli edifici realizzati dal secondo dopoguerra ad oggi e in genere incorporati in un contesto rimasto pressoché integro. L'interpretazione "formale" é rimandata ai modelli illustrati nelle tavole che accompagnano la sistemazione delle piazze. Essi non costituiscono un paradigma di riferimento o un obbligo normativo da tradurre al momento della presentazione del progetto per la concessione edilizia, ma solo un riferimento metodologico. In alcuni casi, individuati in cartografia, è ammesso il rialzamento di un piano abitabile (altezza attuale più metri 2,70 di altezza media), che deve avvenire nel rispetto dei criteri tipologici e architettonici del tipo edilizio individuato come modello a cui riferirsi. E nel riportare una copertura in coppi di cotto analoga a quelle tradizionali. Gli interventi di ristrutturazione con rialzamento e quelli di ripristino tipologico si attuano con permesso di costruire.

Articolo 12

Ristrutturazione urbanistica RU

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per singoli edifici o per ambiti, individuati in cartografia con la simbologia **RU**, e sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente assetto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica interni alla cinta murata medicea sono tesi ad una "storicizzazione" di edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, nell'organizzazione delle piante e delle facciate, delle case tipiche, come individuate nella tavola Interventi edilizi/Atlante dei tipi.

Obiettivi e caratteristiche generali degli interventi relativi ad ambiti organici: ricostruzione di un comparto edilizio con un progetto unitario di ripristino tipologico che produca il completamento residenziale ed eventualmente commerciale (negozi di vicinato o di servizio) dell'abitato e la formazione di uno spazio libero interno all'isolato. Si realizza con edifici ripresi dall'Atlante dei tipi edilizi o, direttamente, da modelli cittadini. Si possono aggregare a schiera con unità mono o plurifamiliari.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con permesso di costruire se riferiti ad un singolo edificio; eventualmente con piano attuativo (art. 65 L.R. 1/2005) se riferiti ad un ambito organico di degrado.

Articolo 13

Demolizione

Demolizione parziale. Sono le demolizioni che riguardano parti di fabbricati storici classificati tipologicamente o fabbricati non tipologizzati. La demolizione può essere parziale o totale.

La **demolizione parziale** può avvenire senza ricostruzione, in presenza di superfetazioni, o con ricostruzione.

Nel caso in cui l'edificio sia tipologizzato, la demolizione parziale è ammessa solo come parte di un progetto di restauro, ripristino o ristrutturazione/riqualificazione

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Le demolizioni parziali nel contesto dei fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o ammalorate o tali che il loro restauro comporterebbe interventi che snaturano la forma e la materia su cui si interviene.

Le demolizioni parziali di fabbricati realizzati dopo il 1945 (non tipologizzati) sono ammesse in genere come parti di un progetto di ripristino tipologico o di ristrutturazione/riqualificazione teso a conferire alla parte ricostruita caratteristiche materiche e morfologiche della tradizione.

Gli interventi di demolizione parziale richiedono denuncia d'inizio dell'attività

Demolizione totale. La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per:

-definire o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino);

-realizzare mediante criteri del ripristino filologico una nuova costruzione identica al fabbricato storico preesistente che sia stato irreparabilmente danneggiato o che presenta caratteristiche statiche tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche statiche storiche.

-attuare il ripristino tipologico di ciò che c'era prima del fabbricato che si intende demolire, se e in quanto realizzato dopo gli anni '50 del novecento.

In cartografia sono individuati manufatti di cui si prevede espressamente la demolizione, in quanto superfetazioni in contrasto con il contesto.

Gli interventi di demolizione totale richiedono denuncia d'inizio dell'attività e presentazione di un progetto di sostituzione del fabbricato esistente.

Articolo 14 Nuove opere

Costituiscono nuove opere i seguenti interventi:

-il ripristino totale di un'unità immobiliare nel rispetto delle indicazioni metodologico-operative contenute negli articoli successivi.

-la sostituzione di fabbricati demoliti ma catastalmente documentabili e tali da poterne ricostituire fisionomia e tipologia mediante documentazione grafica e fotografica;

-la trasformazione di fabbricati che hanno modificato o sostituito edifici storici determinando a volte conformazioni stradali diverse dall'attuale o nuove compagini architettoniche;

-gli interventi di nuova edificazione che completano un processo tipologico a carattere urbano, eventualmente specificati nei successivi articoli in relazione a parametri e quantità.

In alcuni casi sono individuati, in rosso in cartografia, gli allineamenti principali da rispettare nei progetti esecutivi.

Le nuove opere richiedono permesso di costruire comunale

Capitolo II

VARIANTE AL P.R.G. per la definizione del Piano della Città Storica

Novembre 2007

Tipologie edilizie

Articolo 15

Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come **sostituzione** di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

- fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Articolo 16

Edificio specialistico religioso

Definizione: chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi, rivestono interesse collettivo. Sono individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il colore blu le chiese, con il colore azzurro conventi e monasteri, palazzo vescovile ecc.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico; ripristino tipologico per i conventi e gli edifici individuati in azzurro. Tali interventi comprendono:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario;

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

- la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ripristino degli ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura;
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni;

Destinazione d'uso: per le chiese (edifici in blu) la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte, **nonché direzionale di servizio, purchè non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti.**

Per i conventi e i palazzi religiosi (edifici azzurri) ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui:

- direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali;
- turistico-ricettive, **purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti.**

La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo, in particolare nei conventi la manica lunga e le celle, se conservate.

Articolo 17 Edificio specialistico civile

Definizione: sono gli edifici destinati a funzioni civili che rivestono interesse collettivo, quali palazzi per il governo, zecche, biblioteche, teatri, fortificazioni, mura mulini, lavatoi ecc., individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il colore rosso.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico, ripristino tipologico. Tali interventi comprendono:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi;
- la manutenzione o il ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti interni, della copertura;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari e le opere per il superamento delle barriere architettoniche. Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative.

Destinazione d'uso : sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo:

- direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche.

La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Articolo 18

Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

-la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

-la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

-la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

-il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

-l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

-l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

-direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

- direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
- le attività commerciali al solo piano terreno.

Articolo 19 Palazzetto

Definizione: sono gli edifici realizzati, in scala minore, sul modello architettonico e distributivo del palazzo patrizio, individuati in marrone in cartografia. In alcuni episodi derivano dall'accorpamento di più edifici con l'imposizione di una veste architettonica unitaria; in questi casi l'unità edilizia è di solito organizzata per più famiglie. La caratteristica distintiva resta l'androne d'ingresso unico con l'eventuale presenza di cortile (anche ristretto o parzialmente coperto) o chiostrina e la mancanza di un vero e proprio piano nobile; più raramente si ha il giardino di pertinenza.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione/riqualificazione edilizia nella modalità R1

Gli interventi debbono garantire il mantenimento strutturale, tipologico e formale dei corpi-scala e delle caratteristiche della scala principale, alla conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici e della quota delle coperture, al mantenimento delle strutture esterne ed interne architettonicamente formalizzate.

L'eventuale aumento delle unità immobiliari è ammesso nel rispetto dell'articolo 5.

Destinazione d'uso: residenza unifamiliare o plurifamiliare;

sono inoltre ammesse le seguenti attività:

- le attività commerciali solo al piano terreno;
- le attività artigianali preferibilmente al piano terreno.

Articolo 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

1) *Casa a torre e casa a schiera*

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

2) *Edificio di fusione*

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio.

Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

Articolo 21

Edificio specialistico otto/novecentesco

Definizione: sono gli edifici destinati a funzioni pubbliche o collettive (stazioni ferroviarie, padiglioni di ospedali, banche, sedi rappresentanza, ecc) funzioni comunque non religiose, realizzati in genere fra otto e novecento (in stile "umbertino" o neo-fiorentino) ovvero fra le due guerre (in stile deco o razionalista), che rivestono interesse comunitario, individuati in cartografia con un colore viola.

Modalità d'intervento: ristrutturazione R2

Gli interventi potranno anche far riferimento alla tipologia originaria con progetti di ripristino tipologico e con interventi R1.

Destinazione d'uso: sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso pubblico/collettivo:

-residenziale, **purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti;**

- direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche);

- turistico-ricettiva **purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti;**

Articolo 22

Edificio residenziale otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Definizione: sono gli edifici residenziali, presenti al catasto d’impianto. Realizzati dall’Unità d’Italia alla Repubblica, fra la seconda e la terza cerchia, individuati in cartografia, che si suddividono in due categorie:

- palazzine plurifamiliari a tre o più piani, singoli o in ambiti di isolato;
- ville o villini unifamiliari, isolati o a schiera;

Modalità di intervento: ristrutturazione R2

Gli interventi dovranno comunque prevedere la conservazione dell’area di sedime e dei fronti esterni nella loro unitarietà, la conservazione o il ripristino degli elementi di pregio architettonico e decorativo, la conservazione o il ripristino dell’impianto tipologico originario.

L’aumento delle unità immobiliari è riservato ai soli complessi plurifamiliari.

Destinazione d’uso:

- residenza.

Articolo 23

Fabbricato nuovo

(non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra)

Definizione: l’insieme degli interventi edili realizzati nel secondo dopoguerra presentano diverse caratteristiche funzionali e/o dimensionali: dal palazzo al grande magazzino, dal garage alla superfetazione, dall’edificio specialistico alla casa unifamiliare. Sono gli edifici, (tutti individuati in grigio in cartografia), inseriti nel tessuto storico, non riconducibili a tipologie o morfologie tradizionali, che hanno sostituito un manufatto mantenendo o no il sedime catastale, accorpando a volte più lotti limitrofi, ovvero occupando aree libere, orti o giardini o prati.

Si differenziano secondo tre distinte caratteristiche:

1. Fabbricato che segue le preesistenze catastali e il linguaggio (compositivo, morfologico e materico) del contesto circostante.
2. Fabbricato in contrasto con i parametri tipologico dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto che può essere stato costruito nel tessuto urbano preesistente, sostituendolo e alterando la fisionomia della strada o piazza; ovvero inserito un’area libera fino agli anni della seconda guerra mondiale.
3. Fabbricato in contrasto con il linguaggio architettonico limitrofo, realizzato in un ambito nel quale non si è completato il processo tipologico di crescita.

Modalità di intervento:

ristrutturazione/riqualificazione R2. Per i fabbricati definiti al precedente punto 2, l’intervento di ristrutturazione deve tendere ad una storicizzazione, come prevista all’articolo 11. Per gli edifici individuati al terzo punto, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica RU quando indicati specificatamente in cartografia.

È ammesso l’aumento di unità immobiliari

Destinazione d’uso: è legata alla diversa caratteristica degli edifici. Di norma è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali, direzionali di servizio, turistico ricettive, commerciali e artigianali di servizio al piano terreno.

Articolo 24
Corti, verde di pertinenza e giardini storici

Le corti, il verde di pertinenza e i giardini storici sono parte integrante della tipologia e il loro mantenimento o il restauro deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce, nel rispetto delle unità edilizie individuate all'articolo 5.

Tali spazi dovranno essere conservati e non sono edificabili, salvo i casi di tipologie che ammettono interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino, per raggiungere gli obiettivi del piano.

In particolare sono individuati in cartografia i giardini/orti dei palazzi e degli edifici/complessi religiosi o civili, privati, pubblici o di uso pubblico, che caratterizzavano, completandolo, il tessuto urbano. Per questi è previsto il restauro o, se trasformati, il ripristino, secondo il disegno che si ricava dal catasto leopoldino e dalle cartografie storiche. Tali interventi si accompagnano alla demolizione di superfetazioni o volumi recenti, individuati o non individuati in cartografia, che non sono funzionali alla gestione del giardino stesso.

In cartografia (tavola 1) sono individuati anche i muri di cinta, da conservare e restaurare, dei giardini storici di particolare importanza per la definizione dello spazio urbano e della sua immagine storica consolidata.

In cartografia sono individuate le corti destinate a parcheggi privati di uso pubblico, nelle quali si mantiene tale destinazione con il miglioramento della qualità degli spazi, da sistemare con alberature perimetrali, singole piante, pavimentazioni permeabili alle acque, che consentano l'inerbimento degli spazi aperti.

Le corti possono essere modificate mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze regolarmente concessionate nelle tipologie nelle quali si ammettono interventi di ristrutturazione variamente definiti.

Gli elementi in ferro, ghisa, pietra o altro materiale della tradizione di carattere storico e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, statue, lapidi devono essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate si faranno con elementi di uguale forma e materiale.

Capitolo III
Aree pubbliche e libere / Progetti complessi

Articolo 25
Verde pubblico e parcheggi pubblici

Sono le aree pubbliche o di uso pubblico, eventualmente da acquisire da parte del Comune, che formano un insieme di spazi verdi, coerente con il tessuto storico e continuo all'interno delle mura. Sono destinate al tempo libero, allo svago, al riposo dei cittadini e alla tutela della qualità ambientale e paesaggistica.

Sono sottoposte a progetti unitari, nei quali dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi naturalistici, architettonici e di arredo, anche valorizzando le tradizionali attività floro-vivaistiche pistoiesi, nel rispetto degli elaborati di Piano e del

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Regolamento comunale. Per arricchire il quadro paesaggistico ed ecologico, nell'ambito dei progetti è opportuno valutare il ripristino dei corsi d'acqua scomparsi o tombati, individuati in cartografia sulla base dei catasti storici, da organizzare con sistemazioni a verde e naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili lungo le sponde.

Di norma è consentita l'installazione di panchine, fontane, chioschi, servizi, secondo progetti di sistemazione che riguardano un'intera singola aria.

Le aree verdi sono collegate da un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, individuati in cartografia, da attuare con progetti unitari di manutenzione o ristrutturazione, nei quali siano individuate le caratteristiche tecniche e sia garantita la percorribilità anche mediante accordi e convenzioni con eventuali proprietà private. Collegati con i percorsi sono individuati anche i filari di alberi da salvaguardare o ripristinare.

Connesso con le aree di verde pubblico è il sistema dei parcheggi pubblici, in superficie o interrati, individuati in cartografia in accordo con il piano urbano della mobilità.

I parcheggi sono definiti dal Comune con progetti esecutivi che, nel rispetto delle norme vigenti, devono prevedere, se in superficie, le alberature nella misura almeno di una pianta ogni 30 mq e pavimentazioni permeabili alle acque, che consentano l'inerbimento di parte delle superfici. Se interrati, dopo gli opportuni sondaggi archeologici, la copertura del parcheggio dovrà essere realizzata in modo da essere utilizzata a verde pubblico, secondo gli schemi individuati nelle cartografie di piano, e i progetti dovranno essere completati dalle valutazioni degli effetti ambientali, come previsti dalla L.R. 1/2005.

Articolo 26

Indirizzi per la pavimentazione di strade e piazze Elementi di arredo urbano e sistemazioni, canalizzazioni e cavi

La pavimentazione di strade e piazze, ora asfaltate, si effettua nel rispetto dei seguenti indirizzi, che possono essere modificati con soluzioni simili che si rilevassero, nel progetto esecutivo, tecnicamente più appropriate, soprattutto in relazione alle reti, ai sottoservizi, a ritrovamenti di materiale originale e all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

1) Le strade radiali di accesso: da porta Carratica, via Carratica/via del Can Bianco; da porta San Marco, via San Marco; da porta al Borgo, via Porta al Borgo/via Sant'Andrea; da porta Lucchese, via Puccini/via della Madonna. Sistemazione con pietraforte grigia, con carreggiata in lastrico ad "opera incerta" con sezione trasversale convessa (a schiena d'asino) e raccolta d'acqua laterale e caditoie in pietra; marciapiede in lastre rettangolari poste in opera a fasce di larghezza variabile, ortogonali alla carreggiata.

2) L'anello del Corso e la via lungo le mura: sistemazione con fascia lungo le case in lastre rettangolari di pietraforte grigia completata da zanella e caditoie in pietra e per gli attraversamenti pedonali principali, come da immagini fotografiche d'epoca; carreggiata a schiena d'asino finita in calcestruzzo architettonico o soluzioni simili tali da richiamare le sistemazioni in terra battuta.

3) Le strade interne: fascia laterale, lungo le case, rilevata a marciapiede in lastre rettangolari di pietraforte grigia di grandi dimensioni e terminata con cordonato; carreggiata: in lastrico di pietraforte grigia a corsi inclinati di 45 gradi con sezione trasversale convessa e raccolta d'acqua laterale e caditoie in pietra. Nelle strade più strette la sistemazione è con pietraforte grigia, posta in opera in fasce trasversali, a "correre", di larghezza variabile.

4) Le piazze e gli slarghi: sistemazione con fasce, laterali lungo le case e a segnare i percorsi principali di attraversamento, in pietra forte grigia in lastre rettangolari, calcestruzzo architettonico o soluzioni simili tali da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta, documentate da immagini fotografiche d'epoca.

È prescritto il restauro o il ripristino, sulla base della documentazione fotografica o d'archivio, degli elementi ancora esistenti all'interno della città murata, quali ad esempio edicole religiose, insegne, chioschi, lampioni in ghisa a stelo o a mensola, buche delle lettere, balaustre, cancellate e muri perimetrali con le tipiche finiture in cotto.

Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici è auspicabile che vengano installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia. Negli interventi relativi ad unità edilizie formate da più unità immobiliari, preesistenti o a seguito di nuova formazione, si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza elettriche, telefoniche e idriche. Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.

Articolo 27 **I progetti delle piazze** **per il ripristino dei luoghi pubblici della città storica**

Sono individuate in cartografia, con un apposito perimetro e un numero di riferimento, le piazze soggette a progetti di valorizzazione in quanto luoghi generatori della struttura urbana, ora utilizzati in modo per lo più improprio rispetto al loro valore nella definizione dello spazio urbano.

Sono state numerate nel seguente modo:

- 1) **Piazza San Francesco/piazza Mazzini**
- 2) **Piazza del Carmine**
- 3) **Piazza San Lorenzo**
- 4) **Piazza San Bartolomeo**
- 5) **Piazza San Pietro e Piazza dei Servi**
- 6) **Piazza San Domenico/piazza Garibaldi**
- 7) **Piazza Santa Maria Nuova**
- 8) **Piazza Gavinana/il Globo**

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Per ognuna è stato ipotizzato un progetto di riferimento che, sulla base della documentazione storico-cartografica e delle immagini d'epoca, cerca di ripristinare le condizioni migliori per la loro fruizione e quella del contesto costruito circostante.

Le ipotesi si attuano sulla base di progetti esecutivi da soggetti pubblici, pubblici/privati, eventualmente con *project-financing* nei casi in cui è pensata la realizzazione di servizi e opere di interesse pubblico. Con i progetti si sono evidenziate le seguenti problematiche, di cui tenere conto nei progetti esecutivi:

1) Piazza San Francesco/piazza Mazzini

Ambito dell'intervento: mq 38.000

Obiettivi dell'intervento:

- -riordino dell'accessibilità e dei movimenti carrabili con la chiusura di via del Molinuzzo, parzialmente di via Pellegrino Antonini, lo spostamento della sosta degli autobus; selciatura conseguente delle parti asfaltate con pietraforte grigia in lastre rettangolari in fasce di larghezza variabile;
- -ripristino della funzione propria del sagrato del fronte di San Francesco e realizzazione del percorso in lastricato di pietra, secondo il tracciato individuabile nelle immagini d'epoca. Si conclude nel punto nel quale, come centro di riferimento prospettico, convergono, anche il Corso, via porta al Borgo, l'asse centrale della piazza che termina nel progetto ottocentesco che inquadra il Pantheon degli uomini e degli ideali civili;
- -restauro del Pantheon e degli elementi collegati (colonne, statue, scalinate, giardino) e allargamento della parte centrale della piazza, già ristrutturata, con sistemazioni a prato e percorsi lastricati che raggiungono i vari punti d'interesse, il tutto come meglio documentato nei disegni allegati.

2) Piazza del Carmine

Ambito dell'intervento: mq 15.000

Obiettivi dell'intervento:

- -ricomposizione generale dello spazio con l'eliminazione del parcheggio, il ridisegno del verde che assume ora la funzione di aiuola spartitraffico, l'attenta revisione delle quote altimetriche con un migliore raccordo delle diverse parti limitando le barriere architettoniche; riordino conseguente dell'accessibilità carrabile;
- -realizzazione del sagrato sul fronte principale della Chiesa del Carmine con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Da qui, ripristinato sulla base dei disegni d'archivio e di foto dei primi del novecento, parte un viale pedonale alberato e selciato come il sagrato, che si conclude all'incontro di via Abbi Paziienza e via delle Pape, recuperando il senso urbanistico di un punto d'interesse prospettico. Il resto della piazza è sistemato, sempre sul modello d'immagini otto/novecentesche con fasce, lungo le case, in pietra forte grigia in lastre rettangolari, prato in leggero declivio e calcestruzzo architettonico o soluzioni simili per il fronte orientale, in modo da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta;
- sistemazione di via degli Armeni con il medesimo motivo (fascia in pietra e calcestruzzo architettonico) e realizzazione del sagrato di fronte alla chiesa di

San Francesco di Paola, in pietra con le stesse caratteristiche di quella nel portico, il tutto integrato nei percorsi e nelle sistemazioni con gli spazi a verde delle scuole circostanti, di quelli dell'area del Ceppo e della via del Soccorso ripristinata, dei nuovi parcheggi, individuati anche nel piano della mobilità. Nell'area a verde in prossimità della scuola è ammesso l'ampliamento, rivolto verso le mura, della struttura scolastica con un manufatto che mantenga le altezze esistenti per una superficie utile lorda di mq 400.

3) Piazza San Lorenzo

Ambito dell'intervento: mq 6.500

Obiettivi dell'intervento:

- -riorganizzazione generale dello spazio sulla base di una gerarchia data dal ripristino dei sagrati della Chiesa di San Lorenzo, della chiesa di Santa Maria delle Grazie e dell'oratorio di Sant'Ansano, dell'accesso laterale al museo del Ceppo e del conseguente disegno dei percorsi principali, ripristinati sulla base della cartografia storica. I sagrati, le fasce lungo le case e i percorsi sono realizzati con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Tutti i percorsi si concludono in un punto di riferimento prospettico sistemato con calcestruzzo architettonico o soluzioni simili in modo da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta. Gli spazi fra i percorsi sono sistemati a verde;
- -riordino della mobilità carrabile con realizzazione, nella parte laterale e non monumentale della piazza, di un parcheggio interrato;
- -ripristino dello spazio verde, in origine giardino/orto del monastero delle Convertite, sulla base della documentazione storico-cartografica, ora occupato da strutture precarie.

4) Piazza San Bartolomeo

Ambito dell'intervento: mq 12.500

Obiettivi dell'intervento:

- -restauro della piazza ripristinando le pendenze originarie, recuperandola integralmente alla mobilità pedonale. Nella parte monumentale si ripristina il disegno originario, documentato anche da immagini otto/novecentesche, con l'alternarsi di percorsi selciati e spazi sistemati con calcestruzzo architettonico o simile in modo da richiamare il rapporto fra terra battuta e percorsi favoriti e tutelati. Per il sagrato si mantiene e si recupera la pietra esistente. Gli altri spazi aperti della piazza sono sistemati con pietraforte grigia posta in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Sul lato destro della piazza si propone la demolizione dei manufatti recenti, ripristinando il giardino, come documentato nei catasti ottocenteschi.
- -con l'eliminazione dei parcheggi attuali nella piazza, circa 50 stalli, si propone la sistemazione di un nuovo parcheggio nell'area alle spalle della basilica, già utilizzata per varie attività. Il parcheggio, in accordo con il piano della mobilità, può essere interrato e, in questo caso, investire anche l'ambito occupato dal campo di calcio. Sistemazione a verde di uso pubblico di tutta l'area con la

cura delle alberature presenti e dei manufatti di pregio e la demolizione di quelli precari.

5) Piazza San Pietro e dei Servi

Ambito dell'intervento: mq 8.500

Obiettivi dell'intervento:

- -riqualificazione degli spazi ricomponendo in un unico disegno piazza San Pietro, la piazza dei Servi e le aree verdi di fronte ai Servi e quella retrostante al Monastero di San Pier Maggiore. Per piazza San Pietro l'intervento punta a ricostruire la situazione originale, documentata da immagini otto/novecentesche, con il ripristino delle pendenze, (modificate negli anni passati anche per meglio utilizzare lo spazio di parcheggio, che si è dilatato fino ad un diretto contatto con la chiesa di San Pier Maggiore), degli accessi, dei percorsi, riproponendo i materiali più tradizionali: pietraforte grigia per i percorsi, per il sagrato e le fasce lungo gli edifici, prato per il resto dello spazio aperto. Per la via Corilla si mantiene l'attuale selciato in pietraforte grigia a corsi inclinati di 45%, eventualmente completato nell'accesso alla piazza. Nella piazza dei Servi ripristino del sagrato della Chiesa dei Servi e della fascia selciata di fronte al convento dei Servi, con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Per l'area a verde pubblico è opportuno valutare se mantenere la sistemazione attuale, in quanto realizzata di recente e bene organizzata, comunque collegandola e integrandola funzionalmente con gli spazi, ora utilizzati per lo più a parcheggio, di fronte al monastero di San Pier Maggiore.

6) Piazza San Domenico/piazza Garibaldi

Ambito dell'intervento: mq 6.800

Obiettivi dell'intervento:

- -ripristino/riscoperta della piazza e del rapporto della chiesa di San Domenico con il tessuto urbano circostante, compromesso dalla funzione di scorrimento veicolare del Corso.
- -riqualificazione degli spazi recuperando le forme documentate da immagini otto/novecentesche con il ridisegno del sagrato della Chiesa, dei percorsi di attraversamento laterale e trasversale, delle fasce lungo gli edifici segnati con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile, alternati con sistemazioni a prato e con calcestruzzo architettonico. Semplificazione del disegno del verde con la trasformazione delle aiuole in stanze verdi attrezzate per consentire la permanenza e la contemplazione del contesto recuperato.
- -riordino della mobilità carrabile con eventuale parcheggio interrato

7) Piazza Santa Maria Nuova

Ambito dell'intervento: mq 2.700

Obiettivi dell'intervento:

- -ripristino e ridefinizione della piazza, attualmente utilizzata come una rotatoria, con la chiesa, in parziale abbandono, in posizione di spartitraffico. Storicamente rappresentava il terminale del Corso e, come tale, nelle rappresentazioni settecentesche della città, era segnato come il punto di arrivo del palio. Si affacciava direttamente sulla fortezza e sulle aree libere circostanti e rappresentava un punto di riferimento anche per il monastero dei Servi e per il complesso del Nimoreto. La costruzione di nuovi edifici ha interrotto la relazione con la fortezza, senza realizzare una nuova piazza e un luogo pubblico qualificato.
- L'intervento si propone di riconoscere e riqualificare gli spazi con la formazione della piazza partendo dal ridisegno del sagrato della Chiesa, con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Gli altri spazi aperti della nuova piazza sono sistemati sempre con pietraforte grigia posta in opera in fasce a correre di larghezza variabile con un disegno tale da distinguere la parte absidale dal resto e da valorizzare la chiesa di San Desiderio. Due elementi in pietra verticali segnano il punto di arrivo del palio e del percorso che ricuce il rapporto con la fortezza, riscoprendo la facciata di San Desiderio. L'intervento si attua sulla base del riordino della mobilità carrabile, da collegare ai nuovi parcheggi organizzati in prossimità della fortezza.

8) Piazza Gavinana/il Globo

Ambito dell'intervento: mq 2.800

Obiettivi dell'intervento:

- -riqualificazione degli spazi pubblici a seguito degli interventi di pedonalizzazione con la ripavimentazione del Globo, della via Cino da Pistoia e di via Buozzi.
- Per via Cino si propone un lastricato in pietraforte grigia a corsi inclinati di 45 gradi, con fasce laterali in lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera a correre, terminate con cordonato in pietra posto in opera in modo da offrire un riferimento prospettico, come evidenziato nelle immagini d'epoca.
- La fascia laterale continua anche lungo piazza Gavinana e si raccorda con la pavimentazione di via Cavour e di via Buozzi, qui da ripristinare sul modello di via Cavour.
- La piazza poi è pavimentata con calcestruzzo architettonico o soluzioni simili, in modo da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta. Nel punto d'incrocio ideale fra lo spazio del passeggio e quello della sosta, in parte tradizionalmente disponibile per il caffè all'aperto, si propone di collocare una nuova fontana.
- Il progetto esecutivo potrà definire la piazza, con la pavimentazione in calcestruzzo architettonico o simile, estendendola anche verso via Buozzi o terminarla sul limite di via Cavour, riprendendo e prolungando quindi la selciatura esistente, come meglio illustrato nei progetti allegati al piano.

Articolo 28

L'area dell'ospedale del Ceppo

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

L'area occupata dall'ospedale del Ceppo, individuata in cartografia da uno specifico perimetro, è sottoposta ad interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione, nuova edificazione, cambio di destinazione, secondo parametri e definizioni stabilite con una variante al Piano Regolatore Generale vigente, approvata nel 2006, e specificate con Piano Particolareggiato; ad essi si rimanda per l'individuazione e la definizione degli interventi ammessi.

Articolo 29 Il sistema delle mura I manufatti storici e le aree verdi

Lungo le mura sono perimetrati spazi a verde, pubblici o di uso pubblico, aree parzialmente o male utilizzate, non definite urbanisticamente e in attesa di trasformazione, per le quali è possibile pensare piani unitari di valorizzazione che si attuano con progetti o piani attuativi e di recupero di iniziativa pubblica o privata, che si integrino con gli interventi di restauro, in corso, dei manufatti storici del sistema difensivo.

In cartografia sono state perimetrare nel seguente modo:

- m 1: Porta Lucchese e il bastione Ambrogi
- m 2: Porta Carratica, il bastione Tesi e la via lungo le mura
- m 3: La fortezza di Santa Barbara e le aree verdi circostanti
- m 4: L'Arcadia, porta San Marco e il sistema a verde della Brana
- m 5: La nuova passeggiata di Viale Matteotti e del bastione Thyron
- m 6: Porta al Borgo e l'ex mercato ortofrutticolo
- m 7: L'area verde del Seminario vescovile

m 1) Porta Lucchese e il bastione Ambrogi

Ambito dell'intervento: mq 7.800

Obiettivi dell'intervento:

- -ripristino, mediante ricostruzione e sistemazione a verde pubblico, del bastione Ambrogi di Porta Lucchese, collegato alla riorganizzazione della mobilità carrabile con recupero conseguente dell'originario accesso alla città da pavimentare con pietraforte grigia, sistemata ad "opera incerta" (articolo 26/1). Il progetto rappresenta un esempio specifico di restauro urbano. La spaccatura novecentesca (fatta per togliere la soluzione di continuità della strada lucchese) è risanata con una soluzione che rispetta la storia urbana di Pistoia. Come meglio si evince dagli elaborati grafici si ripristina il varco che era compreso fra i due torresotti novecenteschi e si riconnette -mediante lo scalone terminale- i due giardini pensili laterali. Uno, quello di destra, continuerà ad essere occupato dalla villa. L'altro, sede un tempo di un'arena, diventerà di uso pubblico. Si prevede il riuso dei fabbricati esistenti, eventualmente anche con destinazione residenziale, e il ripristino della volumetria d'accesso, da determinare nei progetti attuativi, sulla base delle convenzioni e degli accordi per l'uso pubblico del bastione.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

- -riordino degli spazi esterni circostanti a diretto contatto con il bastione Ambrogi, da valorizzare con una sistemazione a verde (su lato viale Pacinotti) ed eventuale parcheggio interrato a debita distanza dalle mura; demolizione dei manufatti precari e incongrui, individuati in cartografia, addossati alle mura sia nel tratto esterno che in quello interno, per il quale si prevede lo spostamento del distributore di benzina e la creazione di una piazza selciata con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. La stessa pavimentazione si ritrova nella ristrutturazione della piazzetta sul lato opposto del bastione (accesso principale da viale Petrocchi), da progettare anche come ingresso al sistema dei parcheggi e del verde pubblico del Seminario vescovile.

m 2) Porta Carratica, il bastione e la via lungo le mura

Ambito dell'intervento: mq 38.000

Obiettivi dell'intervento:

- -riordino funzionale e formale dell'accesso di Porta Carratica, sulla base della documentazione storica, con l'eventuale ripristino del bastione o con l'interpretazione della sua originaria estensione, per meglio percepire il senso di ingresso alla città;
- -sistemazione unitaria della via Lungo le mura (via Zamenhof, via della Pace, via delle Mura) con fascia lungo le case e l'area urbana di larghezza costante in lastre rettangolari di pietraforte grigia e carreggiata, fino ai piedi delle mura, finita in ciottolame o calcestruzzo architettonico o soluzioni simili. Questo assetto si allarga anche in piazza Treviso, diventato oggi uno degli accessi fondamentali all'area storica, nella quale si trovava la Barriera, anche in questo caso da interpretare nel suo assetto storico per ripristinare il senso di ingresso nella città di antico regime
- -riordino del rivellino di porta Carratica e del tratto di mura circostante, con ristrutturazione degli edifici e mantenimento degli spazi a verde, demolizione degli edifici incongrui e degradati addossati alle mura, individuati in cartografia, recupero degli edifici in cattivo stato di conservazione, formazione di percorsi esterni lungo le mura per la visita del monumento e lo svago, anche a seguito di convenzioni con privati per garantire un uso pubblico regolamentato;
- -riordino della porzione esterna del tratto di mura fra porta Lucchese e piazza Treviso, liberando le mura stesse dai volumi che ne interrompono la continuità, con interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e redistribuzione dei volumi, come individuati in cartografia, in modo da formare un percorso pedonale, spazi verdi e a parcheggio. Riorganizzazione formale dell'accesso pedonale al varco della torre di via Roma.

m 3) La fortezza di Santa Barbara e le aree verdi circostanti

Ambito dell'intervento: mq 75.000

Obiettivi dell'intervento:

- -restauro della fortezza e manutenzione del verde, revisione della mobilità veicolare con conseguente progetto di parcheggio interrato, con accesso da via Martiri della Libertà e dal lato Carratica, sfruttando le sezioni favorevoli.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni

Sistemazione conseguente dei nuovi spazi a verde con prolungamento dell'Arcadia fino alla fortezza, come da immagini otto/novecentesche, reintegrando alcune grandi piante, ora isolate, nel viale alberato.

- -riordino della porzione esterna, rivolta verso sud, delle mura con una nuova configurazione dei parcheggi esistenti, da interrare utilizzando i forti dislivelli; organizzazione di percorsi pedonali e di aree verdi, eventualmente conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica: l'idea è quella di realizzare un'ampia porzione a verde a contatto con mura e fortezza e un percorso che, da via IV Novembre, ricollegli i quartieri esterni alla cinta muraria con piazza della Resistenza.

m 4) L'Arcadia, porta San Marco e il sistema a verde della Brana

Ambito dell'intervento: mq 106.000

Obiettivi dell'intervento:

- -interventi di manutenzione e ricomposizione funzionale del verde, arricchendo la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico; valorizzazione naturalistica e paesaggistica del vecchio tracciato della Brana interno alle mura; organizzazione di percorsi, superando gli attuali dislivelli, tali da garantire un'ampia percorribilità per lo svago e il tempo libero e per l'accesso pedonale e ciclabile alle aree centrali; sistemazione archeologica dell'area dell'antica chiesa di San Michele in Forcole;
- -riconfigurazione formale dell'accesso di Porta San Marco, con ridisegno degli spazi aperti, sulla base della documentazione storica e sistemazione con pietraforte grigia, con carreggiata in lastrico ad "opera incerta" e marciapiede in lastre rettangolari poste in opera a fasce di larghezza variabile, ortogonali alla carreggiata; riordino di viale dell'Arcadia con sistemazione gerarchica dei percorsi che preveda un controviale carrabile per l'accesso alle case, il viale alberato pedonale "il gran passeggio" finito in cocciopesto o calcestruzzo architettonico o soluzioni simili, l'area verde fino ai piedi delle mura.

m 5) La nuova passeggiata di Viale Matteotti e del bastione Thyron

Ambito dell'intervento: mq 60.000

Obiettivi dell'intervento:

- -formazione di una nuova passeggiata alberata lungo tutte le mura del fronte nord della città, fino a raggiungere le aree verdi del bastione Thyron, con interventi di manutenzione, nuove alberature, ampliamento e ricomposizione funzionale del verde, arricchendo la dotazione di spazi pubblici attrezzati. Sistemazione del verde lungo la Brana e dei percorsi pedonali e ciclabili, in modo da creare un rapporto organico fra gli spazi pubblici a contatto delle mura;
- -riordino di viale Matteotti, in accordo con il piano particolareggiato del Ceppo, con la sostituzione della funzione di tangenziale con una nuova di servizio alle attività e alle residenze limitrofe, tale da permettere anche una diminuzione delle sezioni stradali, da recuperare nella migliore organizzazione degli spazi pubblici.

m 6) Porta al Borgo e l'ex mercato ortofrutticolo

Ambito dell'intervento: mq 3.500

Obiettivi dell'intervento:

- -riconfigurazione formale dell'accesso di Porta al Borgo con ridisegno degli spazi aperti, sulla base della documentazione storica e sistemazione con pietraforte grigia, con carreggiata in lastrico ad "opera incerta" e marciapiede in lastre rettangolari poste in opera a fasce di larghezza variabile, ortogonali alla carreggiata;
- -attuazione delle previsioni per l'area dell'ex mercato ortofrutticolo con realizzazione di parcheggio interrato e di un nuovo edificio in sostituzione della struttura di mercato, disposto in modo da chiudere l'isolato. Poiché l'edificio si inserisce in un contesto delicato è necessario che non si collochi fuori scala per parametri urbanistici e per caratteristiche architettoniche, per le quali è opportuno riferirsi all'Atlante dei tipi edilizi, riproponendo una schiera tradizionale o l'equivalente di un edificio di fusione. La superficie utile massima dell'edificio è di mq. 1.500, l'altezza massima è di ml 10.90, la destinazione è residenziale. Il parcheggio interrato deve essere rispettoso delle mura tenendo una giusta distanza e la parte in superficie è sistemata a giardino, secondo gli schemi individuati in cartografia e dedotti dalla documentazione storica.

m 7) L'area verde del Seminario vescovile

Ambito dell'intervento: mq 16.000

Obiettivi dell'intervento:

- -riorganizzazione funzionale e riconfigurazione formale/spaziale del varco da viale Petrocchi per via Bindi che, con percorso pedonale, conduce all'area di verde attrezzato fino a piazza Mazzini, all'Abbazia degli Olivetani, alla chiesa di San Leopoldo e al teatro Manzoni. Ripavimentazione con ripristino del sagrato di fronte agli edifici religiosi con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile per poi proseguire, fino al teatro, con lastre di pietraforte grigia a corsi inclinati di 45% (articolo 26/3).
- -realizzazione di parcheggio interrato sul limite delle aree verdi alle spalle dell'Abbazia e del Seminario vescovile (eliminando l'attuale uso spontaneo in superficie) e sistemazione a verde pubblico dell'intera area con l'organizzazione di un percorso pedonale, che si raccordi con quello dei giardini di Monte Oliveto e con l'accesso da porta Lucchese; il percorso è alberato in modo da realizzare mura verdi per ripristinare il senso del limite urbano in sostituzione delle mura abbattute. Demolizione dei volumi degradati in contrasto con il contesto.

**Articolo 30
Norma transitoria**

Sono fatti salvi gli interventi previsti in piani attuativi presentati in attuazione del PRG previgente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Le relative proposte progettuali verranno valutate peraltro in relazione ai principi generali del presente piano per il centro storico.

N.T.A. del P.R.G. – stato modificato a seguito di accoglimento di osservazioni