

APPENDICE

PIANO PER LA CITTA' STORICA

NORMATIVA DI RIFERIMENTO 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

opportunemente dimensionata o nell'esistente sistema di gore senza che questo aggravi il rischio idraulico a valle.

Articolo 2 **Processo strategico per l'attuazione**

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 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

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'ammodernamento 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;
 - 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.

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.

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 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 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 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;
- 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, impiantiti 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)

-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 classificata 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.

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)

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 pre-esistente, sostituendolo e alterando la fisionomia della strada o piazza; ovvero inserito un 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 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**

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 Pazienza 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

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.
- -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. 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 ciottolame 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 Thyryon

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 Thyryon, 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.