



Città  
di Lucca

La casa  
della Città

# il Piano Operativo

Quadro propositivo (progettuale)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e GESTIONE  
**Norme per la città, i centri e nuclei storici**

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Serena Mammini

SINDACO DI LUCCA  
Alessandro Tambellini

QP.IVa



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e GESTIONE Norme per la città, i centri e nuclei storici

### INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Titolo I. DISPOSIZIONI COMUNI E DI RACCORDO GENERALE .....</b>  | <b>5</b>  |
| Art. 1. Disposizioni di raccordo con la “Disciplina generale” .....  | 5         |
| Art. 2. Articolazione, previsioni e indicazioni progettuali di dettaglio. Atlanti .....                        | 5         |
| Art. 3. Distribuzione e localizzazione delle funzioni. Dettaglio della disciplina.....                         | 6         |
| Art. 4. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali. Norme di dettaglio.....                   | 6         |
| Art. 5. Ulteriori disposizioni e norme di dettaglio. Rinvio al Regolamento Edilizio.....                       | 7         |
| <b>Titolo II. DISPOSIZIONI PER LA CITTÀ ANTICA ENTRO LE MURA.....</b>  | <b>9</b>  |
| Art. 6. Previsioni di dettaglio della Città antica entro le Mura (Zone) .....                                  | 9         |
| <b>Capo I – Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti .....</b>                                      | <b>9</b>  |
| Art. 7. Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza .....                        | 9         |
| Art. 8. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza .....                             | 11        |
| Art. 9. Palazzetti ed edifici dell’edilizia di base e relativi spazi di pertinenza.....                        | 13        |
| Art. 10. Schiere dell’Anfiteatro romano e relativi spazi di pertinenza .....                                   | 14        |
| Art. 11. Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza.....          | 15        |
| Art. 12. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza .....                    | 15        |
| Art. 13. Grandi fabbriche e complessi e complessi architettonici rilevanti (Gf).....                           | 16        |
| Art. 14 Spazi aperti pubblici (strade, piazze, slarghi e altri spazi aperti).....                              | 19        |
| Art. 15. Giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città antica (Qs) .....                           | 21        |
| <b>Capo II - Disciplina delle trasformazioni .....</b>   | <b>23</b> |
| Art. 16. Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs).....                             | 23        |
| Art. 17. Strumenti attuativi (Piani e programmi) convenzionati e non decaduti, varianti al previgente RU ..... | 25        |

|   |           |
|---|-----------|
| Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio .....  | 25        |
| Art. 18. Caratteri ed efficacia delle indicazioni e prescrizioni di dettaglio .....                                   | 25        |
| Art. 19. Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione .....                | 26        |
| Art. 20. Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione.....                  | 28        |
| Art. 21. Spazi aperti pertinenziali diversi dallo spazio pubblico.....  | 29        |
| <b>Titolo III. DISPOSIZIONI PER I CENTRI ANTICHI E I NUCLEI STORICI .....</b>   | <b>31</b> |
| Art. 22. Previsioni di dettaglio dei Centri di antica formazione e dei Nuclei rurali di impianto storico (Zone) ..... | 31        |
| Capo I - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti .....  | 31        |
| Art. 23. Palazzi ed edifici a carattere storico - monumentale e relativi spazi di pertinenza .....                    | 31        |
| Art. 24. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza .....                                   | 33        |
| Art. 25. Edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza.....  | 34        |
| Art. 26. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza .....                  | 35        |
| Art. 27. Edifici allo stato di rudere e relativi spazi di pertinenza .....  | 36        |
| Art. 28. Beni storico – culturali e manufatti di interesse documentale .....  | 37        |
| Art. 29. Edifici recenti pubblici e di uso pubblico e relativi spazi di pertinenza .....                              | 37        |
| Art. 30. Spazi aperti pubblici o di uso pubblico.....   | 38        |
| Art. 31. Centralità dello spazio pubblico e capisaldi degli insediamenti.....   | 40        |
| Art. 32. Altri spazi aperti.....  | 41        |
| Capo II - Disciplina delle trasformazioni .....   | 42        |
| Art. 33. Strumenti attuativi (Piani e programmi) convenzionati e non decaduti .....                                   | 42        |
| Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio .....  | 42        |
| Art. 34. Caratteri ed efficacia delle indicazioni e prescrizioni di dettaglio .....                                   | 42        |
| Art. 35. Fronti (prospetti) degli edifici a diversa classificazione.....  | 43        |
| Art. 36. Coperture e tetti degli edifici a diversa classificazione .....  | 44        |
| Art. 37. Spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico) .....   | 45        |



## TITOLO I. DISPOSIZIONI COMUNI E DI RACCORDO GENERALE

### Art. 1. Disposizioni di raccordo con la “Disciplina generale”

1. Le presenti disposizioni normative costituiscono integrazione e dettaglio delle previsioni concernenti:
  - a) la “Città antica entro il perimetro delle mura” (A1), di cui all’art. 23 delle Norme tecniche di attuazione e gestione dello stesso PO, secondo quanto a tal fine disposto al successivo Titolo II;
  - b) i “Centri di antica formazione” (A3) e i “Nuclei rurali di impianto storico” (Ns) di cui agli art.li 25 e 59 delle Norme tecniche di attuazione e gestione dello stesso PO, secondo quanto a tal fine disposto al successivo Titolo III.
2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 lettera a) perseguono in particolare gli obiettivi specifici e costituiscono attuazione delle disposizioni applicative concernenti gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti della Città antica e pianificata” e “Ambiti dei settori strategici”, in particolare quelli comprendenti la città antica delimitata e definita dal perimetro delle mura urbane cinquecentesche.
3. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 lettera b) perseguono in particolare gli obiettivi specifici e costituiscono attuazione delle disposizioni applicative concernenti gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti dei Centri di antica formazione” e “Ambiti dei Presidi territoriali delle frazioni”, nonché “Ambiti degli Insediamenti del territorio rurale” ed in particolare “Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico”.
4. In conformità a quanto disposto all’art. 4 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO, nel caso di contrasto tra le Norme tecniche di attuazione e gestione e le presenti disposizioni di dettaglio prevalgono queste ultime. Nel caso di contrasto tra le indicazioni degli elaborati cartografici QP.I. Quadro generale delle previsioni e gli elaborati di cui al successivo art. 2, prevalgono questi ultimi in quanto di maggior dettaglio.

### Art. 2. Articolazione, previsioni e indicazioni progettuali di dettaglio. Atlanti

1. Le disposizioni normative di cui al precedente art. 1 comma 1 lettera a) sono riferite alla sub-articolazione della “Città antica entro il perimetro delle mura” (A1) che è definita mediante l’individuazione di apposite previsioni di dettaglio (Zone) contenute nell’elaborato denominato QP.II Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici (Cartografie di dettaglio in scala 1:1.000) composto dai seguenti quadranti cartografici (contraddistinti con codice unico alfanumerico)
  - “Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone”, composta da 2 quadranti cartografici contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.1a al QP.II.1b.
  - “Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi”, composta da 2 quadranti cartografici contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.1c al QP.II.1d.
2. Le disposizioni normative di cui al precedente art. 1 comma 1 lettera b) sono riferite alla sub-articolazione della “Centri di antica formazione” (A3) e i “Nuclei rurali di impianto storico” (Ns) che il PO definisce mediante l’individuazione di apposite previsioni di dettaglio (Zone) contenute negli elaborati denominati QP.II. “Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici” (Cartografie di dettaglio in scala 1:1.000) composto dai seguenti quadranti cartografici (contraddistinti con codice unico alfanumerico)
  - per i “Centri di antica formazione” (A3), “Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone”, composta da 4 elaborati cartografici contraddistinti con codice unico alfanumerico dal QP.II.2.a. al QP.II.2.d.
  - per i “Nuclei rurali di impianto storico” (Ns), “Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone”, composta da 13 elaborati cartografici contraddistinti con codice unico alfanumerico dal

QP.II. 3.a. al QP.II.3.o.

**3.** Il PO attraverso i suddetti elaborati definisce ed articola le previsioni di dettaglio in “Zone” secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico costitutivi della Città antica, dei Centri di antica formazione e dei Nuclei rurali di impianto storico, tenendo conto dei contenuti del quadro conoscitivo ed in particolare negli elaborati afferenti alla sezione QC.III di cui all’art. 3 comma 2 delle Norme tecniche di attuazione e gestione e secondo la definizione tematica di cui ai successivi art.li 6 e 22.

**4.** Sulla base dell’articolazione in Zone e della corrispondente classificazione morfotipologica indicate ai precedenti commi, il PO definisce le specifiche disposizioni normative di dettaglio secondo la seguente articolazione:

- *“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti”*, di cui ai successivi Titolo II, Capo I e Titolo III Capo I;
- *“Disciplina delle trasformazioni”*, di cui ai successivi Titolo II, Capo II e Titolo III, Capo II;
- *“Indicazioni di dettaglio”*, di cui ai successivi Titolo II, Capo III e Titolo III, Capo III.

**5.** Ai fini della corretta applicazione della disciplina generale del PO, le diverse cartografie di cui al precedente comma 1, riportano inoltre il dettaglio e la declinazione di scala delle seguenti Zone:

- *Parco urbano delle Mura della città antica (Qm)*;
- *Parco lineare del Condotto pubblico (Qc)*;

per le quali si applicano le disposizioni normative di cui agli art.li 73 e 74 delle Norme tecniche di attuazione e gestione.

### **Art. 3. Distribuzione e localizzazione delle funzioni. Dettaglio della disciplina**

**1.** La disciplina della “Distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui al Titolo I Capo IV delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO, si integra e completa con le disposizioni normative di dettaglio contenute nelle presenti norme.

**2.** Nello specifico, per le diverse “Zone”, ovvero per le corrispondenti classificazioni morfotipologiche degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, individuate dal PO in riferimento alla *“Città antica entro il perimetro delle mura” (A1)*, i *“Centri di antica formazione” (A3)* e i *“Nuclei rurali di impianto storico” (Ns)*, la presente disciplina definisce in dettaglio le “categorie funzionali” principali e le “sub-categorie funzionali” (destinazioni d’uso) ammesse, secondo quanto a tal fine riportato agli art.li 16 e 17 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO.

**3.** La presente disciplina definisce inoltre i casi e le condizioni per il mutamento di destinazione d’uso degli immobili. Restano in ogni caso fatti salvi i casi di esclusione di cui all’art. 16 comma 5 delle Norme tecniche di attuazione e gestione.

### **Art. 4. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali. Norme di dettaglio**

**1.** Nella *“Città antica entro il perimetro delle mura” (A1)*, nei *“Centri di antica formazione” (A3)* e nei *“Nuclei rurali di impianto storico” (Ns)*, in attuazione delle disposizioni di cui all’art. 20 delle Norme tecniche di attuazione e gestione, con riferimento alla sola categoria funzionale “residenziale”, sono stabilite le seguenti dimensioni minime delle Unità Immobiliari (UI) residenziali (alloggi) da osservarsi in qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente (PEE) che comporti frazionamento, accorpamento e cambio d’uso anche in assenza di opere.

**2.** L’aumento di unità immobiliari (UI) residenziali o il frazionamento di quelle esistenti deve rispettare le seguenti superfici minime, espresse secondo il parametro della *“Superficie utile” (Su)*:

**Città Antica entro il perimetro delle mura (A1)**

|  |  |
|--|--|
| Palazzi ed edifici a carattere monumentale e spazi di pertinenza               | UI non inferiore a mq. 90 di Superficie utile (Su) |
| Edifici con tipologie caratterizzanti e spazi di pertinenza                    | UI non inferiore a mq. 60 di Superficie utile (Su) |
| Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e spazi di pertinenza              | UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su) |
| Schiere dell'Anfiteatro romano e spazi di pertinenza                           | UI non inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su) |
| Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e spazi di pertinenza | UI non inferiore a mq. 60 di Superficie utile (Su) |
| Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati                         | UI non inferiore a mq. 80 di Superficie utile (Su) |
| Grandi fabbriche e complessi e complessi architettonici rilevanti (Gf)         | UI non inferiore a mq. 90 di Superficie utile (Su) |

**"Centri di antica formazione" (A3) e "Nuclei rurali di impianto storico" (Ns)**

|  |  |
|--|--|
| Palazzi ed edifici a carattere storico - monumentale e spazi di pertinenza   | UI non inferiore a mq. 70 di Superficie utile (Su)   |
| Edifici con tipologie caratterizzanti e spazi di pertinenza                  | UI non inferiore a mq. 40 di Superficie utile (Su)   |
| Edifici dell'edilizia di base e spazi di pertinenza                          | UI non inferiore alle dimensioni (misurate in superficie Utile Su) minime indicate all'art. 3 del DM 5 luglio 1975 o come definita dal RE. |
| Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza | UI non inferiore a mq. 60 di Superficie utile (Su)   |
| Edifici allo stato di rudere e spazi di pertinenza                           | UI non inferiore alle dimensioni (misurate in superficie Utile Su) minime indicate all'art.3 del DM 5 luglio 1975 o come definita dal RE.  |
| Edifici recenti pubblici e di uso pubblico                                   | UI non inferiore alle dimensioni (misurate in superficie Utile Su) minime indicate all'art. 3 del DM 5 luglio 1975 o come definita dal RE. |

3. Nell'ambito della "Disciplina delle trasformazioni", il numero delle UI residenziali ammissibili è disciplinato, caso per caso, nelle disposizioni di cui ai successivi Titolo II, Capo II e Titolo III, Capo II.

4. Il numero delle UI indicate al precedente comma 3 può essere derogato nei soli casi in cui il proponente, mediante convenzione, si impegni alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e/o convenzionata in alternativa a quella privata (a libero mercato). In questo caso la dimensione minima non potrà essere inferiore a mq. 50 di Superficie utile (Su).

5. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli interventi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale:

- da realizzarsi mediante intervento di iniziativa pubblica, per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle norme regionali in materia;
- da realizzarsi mediante l'applicazione delle politiche per la casa, di cui all'art. 63 della LR 65/201, secondo quanto a tal fine disposto all'art. 21 delle Norme tecniche di gestione e attuazione.

6. Salvo quanto disposto al presente articolo, in tutti gli altri casi la dimensione delle unità immobiliari (UI residenziali) non potrà comunque essere inferiore a mq 60 di Superficie utile (Su).

**Art. 5. Ulteriori disposizioni e norme di dettaglio. Rinvio al Regolamento Edilizio**

1. Fermo restando quanto disposto al successivo Titolo II, Capo III e Titolo III, Capo III in relazione alle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi edilizi, il RE comunale, secondo le diverse "Zone" e le corrispondenti classificazioni morfotipologiche degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori della "Città antica entro le mura" (A1), dei "Centri di antica

*formazione” (A3) e dei “Nuclei rurali di impianto storico” (Ns)”, definisce specifiche prescrizioni con riferimento a:*

- a) *il decoro e la cura dei fronti prospicienti viabilità e spazi pubblici ed in particolare:*
- *paramenti e finiture esterne (quali intonaci, coloriture e tinteggiature, iconografia storica);*
  - *aperture, porte e finestre (forma e ubicazione, infissi, oscuramenti esterni, serrande);*
  - *componenti architettoniche (balconi, terrazze, ringhiere, parapetti; tettoie, pensiline, altane);*
  - *elementi di corredo (campanelli, targhe, buche, numeri civici, insegne, tende, gazebo);*
  - *impianti tecnologici (apparecchiature, antenne, parabole, canalizzazioni, cavi, contatori).*
- b) *Il decoro e la cura dei tetti e delle coperture degli edifici e con specifico riferimento a:*
- *strutture, manti e superfici di copertura;*
  - *elementi e manufatti di corredo (comignoli, areatori, canne fumarie, abbaini, linee di vita);*
  - *gronde, canale e pluviali e altre opere di lattoneria;*
- c) *il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali e/o accessori e con specifico riferimento a:*
- *spazi aperti a comune, giardini e parchi privati, cortili e corti, androni e chiostrii;*
  - *manufatti e strutture minori di interesse storico – testimoniale e documentale;*
  - *sistemazioni esterne, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi e manufatti accessori.*

**2.** Fermo restando quanto disciplinato agli art.li 14, 15, 30 e 31 delle presenti norme, il RE comunale o uno specifico piano / programma settoriale definisce altresì le indicazioni tecniche e metodologiche per il decoro e la cura della viabilità, dei percorsi, degli spazi aperti e dei giardini pubblici e di uso pubblico.



## TITOLO II. DISPOSIZIONI PER LA CITTÀ ANTICA ENTRO LE MURA

### Art. 6. Previsioni di dettaglio della Città antica entro le Mura (Zone)

1. La disciplina della **“Città antica entro il perimetro delle mura” (A1)** si applica alle seguenti previsioni di dettaglio (Zone), individuate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici di dettaglio del quadro progettuale:

#### **Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti, di cui al successivo Capo I**

##### *Classificazione morfotipologica della città antica*

- Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza
- Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza
- Palazzetti ed edifici dell’edilizia di base e spazi di pertinenza
- Schiere dell’Anfiteatro romano, case torre e relativi spazi di pertinenza
- Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza
- Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza
- Grandi fabbriche e complessi architettonici rilevanti (Gf)

##### *Spazi aperti pubblici o di uso pubblico*

- A prevalente dominanza delle strutture pavimentate impermeabili
- A prevalente dominanza delle forme vegetate e permeabili
- Giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città antica

#### **Disciplina delle trasformazioni, di cui al successivo Capo II**

- Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)
- Strumenti attuativi (Piani e programmi) convenzionati e non decaduti (SAC)

2. Per ogni singola Zona e corrispondente classificazione morfotipologica il PO reca in particolare le apposite disposizioni normative di dettaglio comprendenti: la definizione tematica, le categorie di intervento ammesse, le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio.

3. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 4, la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui al successivo Capo I e la Disciplina delle trasformazioni di cui al successivo Capo II, si integrano con le ulteriori indicazioni e prescrizioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi di cui al successivo Capo III.

## Capo I – Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti

### Art. 7. Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza

1. **Definizione.** Comprende il vasto sistema di immobili corrispondente ai palazzi e agli edifici a carattere monumentale e specialistico di diversa matrice ed impianto. Accomunati dal rilevante valore storico - architettonico, rappresentano le emergenze costitutive ed i capisaldi urbani della città antica entro le mura. Il sistema dei giardini, dei cortili e degli spazi aperti a carattere monumentale di loro pertinenza qualifica, sotto il profilo storico e paesaggistico, i tessuti urbani caratterizzati dalla presenza dei tipi edilizi di cui al presente articolo.

2. **Categorie di intervento.** Oltre all’attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) *residenziale*, con esclusione delle chiese e degli immobili a carattere e di impianto religioso con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sub categoria funzionale b.5.2); b.11); b.12) con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

c) *commerciale al dettaglio* con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

d) *turistico – ricettivo*, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

e) *direzionale e di servizio con esclusione delle sub categorie funzionali e.a.7.* Limitatamente alle chiese e agli immobili a carattere e di impianto religioso, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione elaborato QC.III.1.1a, è ammessa la sola sub categoria funzionale e.b., limitatamente alle sub categorie e.b.2.; e.b.3.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

a) *residenziale*, con esclusione delle chiese e dei soli immobili a carattere e di impianto religioso con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.a;

c) *commerciale al dettaglio* con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

d) *turistico – ricettiva* con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione, elaborato QC.III.1.1a;

e) *direzionale e di servizio con esclusione delle e.a.7.* Limitatamente alle chiese e agli immobili a carattere e di impianto religioso, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione elaborato QC.III.1.1a, è ammessa la sola sub categoria funzionale e.b., limitatamente alle sub categorie e.b.2.; e.b.3.

In ragione della stratificazione storica e dell'articolazione morfotipologica degli attuali impianti, per i soli complessi di seguito elencati è altresì ammessa la funzione residenziale:

- Complesso denominato "Istituto S.Dorotea" in via del Giardino Botanico;
- Complesso denominato "Oratorio di S. Anna delle Cappuccine" in via dei Borghi.

In questi casi gli interventi ammessi si attuano previa realizzazione di un PA (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero).

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Sono ulteriori condizioni per gli interventi:

a) gli interventi edilizi devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali;

b) nell'ambito degli interventi edilizi ammessi è fatto obbligo di:

- salvaguardare le caratteristiche tipologiche e quelle degli impianti planimetrici di ciascun edificio, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali, con particolare riguardo alle caratteristiche distributive relative agli spazi principali e secondari e a quelli caratterizzanti il tipo edilizio di riferimento;
- nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il loro ripristino sulla base degli elementi superstiti, della documentazione disponibile o per analogia rispetto ai tipi edilizi cui afferiscono

- gli immobili oggetto dell'intervento. Parimenti è ammessa l'eliminazione di elementi superfetativi ed aggiunti, oppure incoerenti, incongrui e non compatibili con il tipo edilizio considerato e privi di interesse per la lettura filologica o per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione;
- c) gli interventi sugli elementi strutturali devono in particolare salvaguardare le murature esterne e interne, i solai, le volte, i vani scala e le cupole, le colonne, i pilastri, le arcate, le coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, privilegiando sempre l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- d) gli interventi sugli elementi strutturali e in particolare la realizzazione di bucatore nelle murature portanti o nei solai non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare minime bucatore dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista;
- e) gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici murarie devono salvaguardare sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, nonché i singoli elementi decorativi, senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati;
- f) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo devono assicurare il restauro e il mantenimento di volte, archi e arcate, affreschi, stucchi, modanature, paraste, pavimenti in marmo e pietra, mattonati e comunque delle componenti architettoniche ed edilizie qualificative del tipo e la connotazione storica dell'edificio;
- g) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio devono assicurare il consolidamento o il ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari laddove presenti e rintracciabili. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi è necessario affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando a quelli originari la mera funzione di soffitto, con la sola eccezione di insuperabili e comprovate limitazioni derivanti dall'adeguamento/miglioramento sismico delle strutture e degli immobili;
- h) negli interventi sugli elementi architettonici deve essere assicurata la salvaguardia e il restauro degli elementi decorativi di facciata, comprendenti lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco o polifore, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre realizzati in pietra, stucco o mattoni, griglie, balconi in pietra o ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni a graffite e ad affresco e simili;
- i) negli interventi sugli elementi architettonici e decorativi è vietato:
- procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche;
  - rimuovere gli intonaci esterni esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti.

## Art. 8. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende specifici immobili corrispondenti all'edilizia di base derivanti dalla trasformazione e dall'adattamento in epoca storica di ex opifici e manufatti specialistici proto industriali, cui si aggiungono i tipi edilizi già riconosciuti come "casa fondaco", oggi persistenti nelle forme derivanti dalle trasformazioni e fusioni intercorse nel tempo. Gli edifici così riconosciuti dal PO hanno un elevato valore tipologico e sono elementi costitutivi dei tessuti urbani della città antica entro le mura.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di

dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- gli “interventi pertinenziali” limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) *residenziale*, limitatamente alle sole destinazioni d'uso accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.; b.11; b.12;

c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;

e) *direzionale e di servizio*, con esclusione delle sub categorie funzionali e.a.5. ed e.a.7

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

a) *residenziale*;

e) *direzionale e di servizio*.

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Sono ulteriori condizioni per gli interventi:

a) gli interventi edilizi devono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali;

b) le modificazioni del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici sono ammesse in misura circoscritta e limitata, senza comprometterne le caratteristiche e l'integrità tipologica. In particolare riguardo ai collegamenti verticali e orizzontali relativi alle eventuali parti a comune, comunque denominati e come risultanti dalle trasformazioni delle diverse unità edilizie di appartenenza, non possono essere frazionati, alterati, modificati in quanto ritenuti propri del tipo edilizio caratterizzante.

- nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi comuni siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile;

c) gli interventi sugli elementi strutturali devono assicurare la salvaguardia di pilastri, architravi e archi di scarico, nonché murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, con l'impiego prevalente di materiali e tecniche di consolidamento tradizionali.

d) negli interventi sugli elementi strutturali la bucatatura dei solai e delle murature interne portanti, dovute a motivate esigenze di carattere distributivo, non deve interferire con decorazioni e superfici murarie di pregio;

e) negli interventi sugli elementi architettonici e sulle superfici murarie è vietato la rimozione, alterazione e la intonacatura di testimonianze architettoniche, archeologiche e delle stratificazioni murarie che rendono conto delle particolari modalità costruttive che sono alla base dei tipi edilizi considerati, con particolare riferimento per archi in pietra e laterizio, contrafforti ed elementi di appoggio a muri e pilastri. Ove presenti nelle apparecchiature murarie a faccia vista, si avrà cura di mantenere anche le decorazioni in laterizio, pietre di spoglio e eventuali tracce di modificazioni

nel tempo della forma degli archi.

## Art. 9. Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende i numerosi immobili corrispondenti all'edilizia di base quali case a schiera, in linea (nella versione a corpo unico e doppio, plurifamiliare, ecc.) e i già riconosciuti "palazzetti di impianto omogeneo" caratterizzanti le cortine edificate degli isolati per il trattamento omogeneo dei prospetti e la discontinuità imposta alle serrate schiere dell'edilizia di base. Aveni valore storico – tipologico, i tipi edilizi di cui al presente articolo sono omogeneamente diffusi nei diversi tessuti urbani della città antica entro le mura.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:
  - a) *residenziale*, limitatamente alle sole destinazioni d'uso accessorie, pertinenti e complementari della residenza.
  - b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.; b.11; b.12;
  - c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;
  - d) *turistico – ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;
  - e) *direzionale e di servizio*.
- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:
  - a) *residenziale*;
  - d) *turistico – ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;
  - e) *direzionale e di servizio*.

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Sono ulteriori condizioni per gli interventi:

- a) gli interventi edilizi devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali;
- b) gli interventi sugli elementi distributivi, quali elementi dirimenti al fine della conservazione del tipo edilizio, devono salvaguardare le caratteristiche dell'impianto planimetrico e la sua organizzazione, pertanto sono vietati interventi che ne compromettano la lettura e il riconoscimento formale, soprattutto in relazione agli spazi ed elementi distributivi verticali e orizzontali principali (vani scala a comune, logge, androni, elementi distributivi interni e/o spazi qualificanti e caratterizzanti il tipo edilizio considerato) posti ai diversi piani;
- c) gli interventi sugli elementi strutturali devono salvaguardare le murature esterne e interne, i solai, le volte, i vani scala, le colonne, i pilastri, le arcate, le coperture con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali;
- d) gli interventi sugli elementi strutturali di parziale o totale sostituzione di parti o elementi dettate da oggettive necessità devono sempre privilegiare l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- e) negli interventi sugli elementi strutturali la realizzazione di bucatore/aperture nelle murature

- portanti o nei solai non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- f) negli interventi sugli elementi architettonici deve essere assicurata la salvaguardia e il restauro degli elementi decorativi di facciata, caratterizzanti il tipo edilizio e i suoi caratteri storici;
- g) negli interventi sugli elementi architettonici e decorativi è vietato:
- procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche;
  - rimuovere gli intonaci esterni esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti.

## Art. 10. Schiere dell'Anfiteatro romano e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende i soli immobili del complesso dell'Anfiteatro e l'edilizia di base ricavata da preesistenti strutture medievali (quali ad esempio, mura e porte della seconda cinta muraria), aventi eccezionale valore storico – tipologico. Per origine, caratteri strutturali e qualificazione formale, costituiscono un unicum insediativo della città antica entro le mura, le cui regole di aggregazione e sviluppo nell'ambito dell'edilizia di base sono irripetibili.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI non è ammesso.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:
  - b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.
  - c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;
- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.
  - a) *residenziale*.

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Sono ulteriori condizioni per gli interventi:

- a) gli interventi edilizi devono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali;
- b) gli interventi sugli elementi distributivi (collegamenti orizzontali e verticali) devono garantire la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche e la coerenza con l'impianto originario o con il suo processo di trasformazione organica, accertato anche sulla base della documentazione disponibile e di tracce e reperti visibili.
- c) le modifiche del sistema distributivo atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici, sono ammesse in misura limitata e circoscritta e purché esse non alterino le caratteristiche, l'integrità tipologica e non disturbino eventuali testimonianze storiche ed archeologiche degli edifici;
- d) gli interventi di modifica delle parti strutturali sono ammessi in misura limitata e volte ad integrare le testimonianze delle precedenti configurazioni tipologiche e architettoniche all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo;
- e) gli interventi sugli elementi strutturali devono assicurare la salvaguardia di pilastri, arcate, nonché murature portanti interne ed esterne, volte, scale e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti;
- f) negli interventi sugli elementi architettonici e decorativi è vietata la rimozione e alterazione testimonianze architettoniche e archeologiche, nonché delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle fasi costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione del monumento e degli edifici residenziali ad esso afferenti.



## Art. 11. Edifici a diversa connotazione storica e/o specialistici e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende immobili che, seppure di impianto storico, sono stati realizzati in epoche più recenti le cui architetture riflettono sia il gusto dell'epoca in cui sono stati realizzati e progettualità singole ed isolate, sia accezioni specialistiche dei tipi edilizi. Tali immobili aventi valore storico – documentale costituiscono singoli episodi nell'ambito dei tessuti urbani della città antica entro le mura.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;
- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- gli “interventi pertinenziali” limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

*a) residenziale;*

*c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;*

*d) turistico – ricettivo;*

*e) direzionale e di servizio.*

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

*a) residenziale;*

*d) turistico – ricettivo;*

*e) direzionale e di servizio.*

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle “*indicazioni e prescrizioni di dettaglio*” per il controllo degli interventi edilizi di cui al successivo Capo III.

## Art. 12. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende immobili realizzati in epoche recenti e privi di interesse storico - architettonico, decontestualizzati, spesso corrispondenti a episodi di saturazione e completamento degli isolati e dei tessuti di impianto storico.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera ed escludendo espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;

- la “ristrutturazione edilizia conservativa”;
- la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;
- gli “interventi pertinenziali” limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all’interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all’edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.
- la “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 4 delle presenti Norme. E’ ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d’uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:
  - a) *residenziale.*
  - c) *commerciale al dettaglio;*
  - d) *turistico – ricettivo,*
  - e) *direzionale e di servizio.*
- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.
  - a) *residenziale.*
  - d) *turistico – ricettivo,*
  - e) *direzionale e di servizio.*

### Art. 13. Grandi fabbriche e complessi architettonici rilevanti (Gf)

**1. Definizione.** Comprende immobili a prevalente carattere specialistico, contraddistinti con apposito singolo codice alfa numerico, per lo più pubblici o di uso pubblico, corrispondenti ad edifici prevalentemente storici anche di rilevante carattere monumentale. Valutando gli usi in atto, l’articolazione dei diversi impianti e il valore storico architettonico, si riconosce un sistema di corpi complessi a carattere specialistico in cui la specifica caratterizzazione funzionale, le consistenze edilizie e le singole articolazioni planivolumetriche comportano l’individuazione della seguente sub-articolazione morfotipologica:

**Gf.a. Grandi fabbriche di carattere monumentale a prevalente funzione pubblica**

- 01 - Ex Ospedale Galli Tassi
- 02 - Real Collegio
- 03 - Chiostro di Santa Caterina ed edifici contermini
- 04 - Palazzo Ducale
- 05 - Complesso del Teatro del Giglio e di San Girolamo
- 06 - Complesso museale espositivo di Palazzo Guinigi
- 07 - Convento di Santa Maria dei Servi, oggi Agorà
- 08 - Complesso socio-assistenziale della Casa Pia
- 09 - Complesso di San Micheletto

**Gf.b. Grandi fabbriche dei presidi atipici**

- 10 - Cinema Centrale
- 11 - Cinema Moderno
- 12 - Cinema Astra
- 13 - Casa di cura Santa Zita
- 14 - Casa di cura Barbantini

**Gf.c. Grandi fabbriche delle attrezzature generali e scolastiche**

- 15 - Complesso della casa circondariale di San Giorgio



16 - *Complesso scolastico di Sant'Agostino*

17 - *Mercato del Carmine*

18 - *Complesso scolastico e per l'alta formazione di San Ponziano*

19 - *Complesso scolastico Giovanni Pascoli, ex monastero chiesa S.Maria Forisportam*

20 - *Complesso scolastico del convento di San Nicolao*

21 - *Palestra Bacchettoni*

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fatto salvo quanto specificatamente indicato nel successivo comma 4 per le diverse sub-articolazioni morfotipologiche, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

**3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e quanto specificatamente indicato nel successivo comma 4 per le diverse sub-articolazioni morfotipologiche, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:
  - e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) di servizio.
- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.
  - e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b) di servizio.

**4. Dettaglio delle previsioni, ulteriori categorie di intervento e funzionali.** Secondo la diversa sub-articolazione morfotipologica di cui al precedente comma 1 e fatte salve le categorie di intervento e funzionali di cui ai precedenti commi 2 e 3, il PO definisce le seguenti ulteriori disposizioni normative:

- **4.1. Grandi fabbriche di carattere monumentale a prevalente funzione pubblica (Gf.a).** Variamente distribuite nei tessuti della città antica, secondo impianti di diversa matrice ed epoca storica, per lo più di valore monumentale, sono immobili attualmente destinati ad attività amministrative dello Stato, all'alta formazione e a funzioni pubbliche o di tipo pubblico di livello locale. In particolare:

- *Categorie di intervento, ulteriori prescrizioni.* Deve essere garantita la salvaguardia dei complessi storici e monumentali cui appartengono, comprensivi degli spazi scoperti quali giardini, chiostri e cortili, nonché l'originaria struttura architettonica: pertanto gli interventi sono indirizzati alla conservazione e alla tutela degli immobili senza precludere interventi atti al miglioramento delle condizioni di lavoro e pieno svolgimento delle funzioni sopra richiamate. In particolare è ammessa, attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica o la formazione di un PUC di iniziativa privata:
  - la realizzazione di spazi a parcheggio pertinenziali con esclusione di localizzazioni interferenti con gli spazi scoperti facenti parte integrante e sostanziale della struttura storica, riferibile al tipo che origina la "grande fabbrica" individuata dal PO (ad esempio convento, ospedale, palazzo);
  - la realizzazione di pensiline e camminamenti coperti e chiusi da realizzarsi secondo progetti organici ed integrati con la struttura storica,
  - la realizzazione di manufatti tecnici ed accessori finalizzati al permanere delle funzioni esistenti e allo svolgimento delle eventuali e connesse manifestazioni temporanee, senza che interferiscano con i chiostri, i giardini e gli spazi aperti comunque denominati aventi valore storico – architettonico.

I suddetti interventi possono consistere in un'"addizione volumetrica" purché rimangano circoscritti in una dimensione non superiore al 10% della Superficie edificabile (o edificata) del piano terra o rialzato dell'edificio esistente, individuato in cartografia con apposita campitura grafica e relativo codice alfanumerico.

- *Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.* E' sempre ammesso il frazionamento delle UI esistenti.

- *Categorie funzionali, ulteriori prescrizioni.* Il PO prevede il consolidamento ed il permanere delle funzioni in essere e ad esse assimilabili, comprensive di quelle accessorie e complementari, nonché di spazi di sosta e parcheggi pertinenziali. Pertanto i mutamenti di destinazione d'uso, devono essere supportati da adeguati approfondimenti in termini di effetti indotti sulla città antica in ragione della rilevanza dei complessi considerati.
- In ragione della dell'articolazione morfotipologica e funzionale degli attuali impianti, per i soli complessi di seguito elencati è altresì ammessa funzione b) industriale e artigianale, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.:
  - 02 - Real Collegio
  - 03 - Chiostrò di Santa Caterina ed edifici contermini
- **4.2. Grandi fabbriche dei presidi atipici (Gf.b).** Si tratta di edifici e manufatti generalmente privi di valore storico architettonico, se non per parti minime dei complessi considerati. Sono immobili destinati a funzioni culturali o socio – sanitarie che li rendono irrinunciabili presidi della città antica e per i quali devono pertanto essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti.
  - *Categorie di intervento, ulteriori prescrizioni.* Sono ammessi tutti gli interventi necessari al mantenimento in essere delle funzioni esistenti, attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica o la formazione di un PUC di iniziativa privata. Distinguendo le circoscritte parti storiche, da dettagliare mediante apposita documentazione e rilievo critico nella presentazione dei titoli, rispetto a quelle recenti, le categorie di intervento ammesse, oltre a quelle già specificate al comma 2, sono:
    - per gli edifici ed i manufatti di recente formazione: ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva; addizione volumetrica nella misura del 20% della superficie edificabile (o edificata) esistente con un incremento delle altezze esistenti nei limiti strettamente necessari all'adeguamento funzionale e tecnico delle strutture considerate e comunque non oltre i 5 mt di altezza; in alternativa alle addizioni volumetriche è ammessa inoltre la sostituzione edilizia con contestuale incremento volumetrico pari a quello stabilito per le addizioni volumetriche.
    - per gli edifici ed i manufatti di impianto storico, la ristrutturazione edilizia conservativa e gli interventi pertinenziali.
  - *Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.* E' sempre ammesso il frazionamento delle UI esistenti.
  - *Categorie funzionali, ulteriori prescrizioni.* Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso anche urbanisticamente non rilevante.
- **Grandi fabbriche delle attrezzature generali e scolastiche (Gf.c).** Si tratta di immobili circoscritti nel numero, afferenti per lo più ad impianti di matrice conventuale di cui conservano in tutto o in parte le consistenze storiche. Sono immobili a forte caratterizzazione pubblica rifunzionalizzati ad uso scolastico, casa circondariale o parzialmente utilizzati (Mercato del Carmine e complesso della Palestra Bacchettoni), per i quali si consentono interventi finalizzati al mantenimento, miglioramento e potenziamento delle funzioni in essere nonché funzioni pubbliche o di tipo pubblico da allocare nei complessi ancora non pienamente utilizzati.
  - *Categorie di intervento, ulteriori prescrizioni.* Deve essere in via prioritaria garantita la salvaguardia del complesso storico, sia che afferisca agli impianti conventuali che a strutture specialistiche di epoca napoleonica o più recenti, comprensivi di chiostrì, cortili, giardini e comunque degli spazi aperti pertinenziali. Gli interventi dovranno attuarsi attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica o attraverso la formazione di un Permesso di costruire (PdC) convenzionato, se di iniziativa privata, ad eccezione del Complesso della casa circondariale di San Giorgio per il quale è previsto l'intervento diretto di iniziativa pubblica o la formazione di un Progetto Unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata. Gli interventi sono indirizzati alla conservazione e alla tutela dell'immobile di valore storico, senza precludere quelli atti al miglioramento delle condizioni di lavoro e pieno svolgimento delle

funzioni ammesse. In particolare, le categorie di intervento ammesse, oltre a quelle già specificate al comma 2, sono:

- la ristrutturazione edilizia conservativa;
- gli interventi pertinenziali comprensivi della realizzazione di spazi di sosta e a parcheggio pertinenziali;
- la realizzazione di pensiline e camminamenti coperti e chiusi, comprensivi degli elementi distributivi e di collegamento verticali (scale), da realizzarsi secondo progetti organici ed integrati con il contesto storico della città antica, soprattutto nei tratti prospicienti la passeggiata urbana delle mura;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico degli edifici e dei manufatti privi di interesse storico, nonché di quelli superfetativi che nel tempo si sono consolidati a completamento delle diverse strutture, con la finalità di migliorare la qualità della vita delle comunità che operano e vivono tali spazi, adeguandone le strutture a consono standard qualitativi.

I suddetti interventi possono configurarsi anche quale “addizione volumetrica” purché rimangano circoscritti in una dimensione non superiore al 15% della Superficie edificabile (o edificata) anche con un incremento delle altezze esistenti nei limiti strettamente necessari all’adeguamento funzionale e tecnico delle strutture considerate e comunque non oltre i 3 mt di altezza.

In alternativa alle addizioni volumetriche è ammessa la sostituzione edilizia con contestuale incremento volumetrico non superiore a quello delle precedenti addizioni volumetriche, per le sole parti prive di valore storico da documentare mediante apposita documentazione e rilievo critico nei titoli abilitativi diretti o convenzionati.

- *Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.* E’ sempre ammesso il frazionamento delle UI esistenti.
- *Categorie funzionali, ulteriori prescrizioni.* Il PO prevede il mantenimento delle funzioni in essere, comprensive di quelle accessorie e ad esse complementari, nonché di spazi di sosta e parcheggio pertinenziali. Qualora gli immobili considerati vadano in dismissione, le funzioni ammesse sono quelle pubbliche o di tipo pubblico, comprensive dell’edilizia sociale. Per il solo complesso del Carmine, in ragione della sottoutilizzazione degli spazi e delle strutture e del rischio di irreversibili fenomeni di degrado ed abbandono, sono ammesse altresì le seguenti funzioni:
  - *b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub categorie funzionali: b.5.2.);*
  - *c) commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie funzionali c.2; c.3; c.4; c.5; c.13; c.14; c.6;*
  - *d) turistico – ricettiva;*
  - *e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria funzionale e.a) direzionale circoscritta alle seguenti categorie: e.a.1, e.a.3; e.a.4; e.a.6.*

**4. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel prioritario rispetto e alle condizioni definite nelle Le “*Indicazioni e prescrizioni di dettaglio*” per il controllo degli interventi edilizi di cui al successivo Capo III.

## **Art. 14 Spazi aperti pubblici (strade, piazze, slarghi e altri spazi aperti)**

**1. Definizione.** Sono costituiti dal complesso ed articolato sistema di spazi aperti pubblici e di uso pubblico caratterizzanti la città antica entro le mura. Si tratta dei principali luoghi di identificazione collettiva della comunità, per i quali si definisce un integrato, organico e coordinato sistema di interventi di manutenzione, restauro e se necessario recupero, riqualificazione e valorizzazione, in continuità con gli interventi, le opere e i progetti già realizzati. In particolare si individuano gli spazi aperti:

- **A prevalente dominanza delle strutture pavimentate e impermeabili,** comprendenti la viabilità

carrabile, i percorsi pedonali, le aree di sosta e parcheggio, le piazze, gli slarghi, i chiassi, i cortili e le corti, pubblici o di uso pubblico che innervano e strutturano i tessuti della città antica.

- **A prevalente dominanza delle forme vegetate e permeabili**, comprendenti un numero circoscritto di aree a verde pubblico, per lo più originate da un disegno risalente ai diversi periodi storici di crescita e trasformazione della città antica che permangono come elementi di valore testimoniale. Pertanto tali aree non si configurano come un sistema organico di spazi a verde, ma come singoli episodi variamente distribuiti in prossimità delle porte di accesso alla città antica, di piazze e slarghi o viabilità.

In considerazione della diversa caratterizzazione degli spazi aperti pubblici il PO individua nel dettaglio le relative disposizioni normative.

## 2. A prevalente dominanza delle strutture pavimentate e impermeabili

- **2.1. Categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questi spazi deve essere garantita la manutenzione e, se necessario, la riqualificazione funzionale e prestazionale, nonché l'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie (come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas) e delle infrastrutture per la corretta fruizione della viabilità da parte di utenze allargate, secondo una progettualità conforme al contesto storico di riferimento. E' inoltre da garantire il recupero delle pavimentazioni, al fine di meglio integrare nel contesto storico della città antica il sistema della viabilità carrabile. In particolare, è ammesso che:

- a) nelle aree di sosta e parcheggio e negli altri spazi carrabili, possano trovare collocazione adeguate attrezzature e strutture di servizio alla mobilità, arredi fissi e strutture di ausilio alla fruizione lenta ciclo – pedonale ed il necessario sistema di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e per il miglioramento dell'accessibilità ai diversi tessuti urbani. Non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari in forma permanente;
- b) nelle piazze e negli slarghi non carrabili possono trovare collocazione adeguati arredi fissi e strutture di ausilio alla fruizione lenta ciclo – pedonale, statue, sculture, opere d'arte, fontane, vasche ed altre strutture o infrastrutture di qualificazione dell'ambiente urbano;
- c) nei percorsi pedonali dovranno essere mantenuti i caratteri (materiali e tecniche di pavimentazione) originali, ovvero recuperati con tecniche e materiali conformi ai contesti storici.

La predisposizione dei progetti concernenti interventi ed opere aventi per oggetto questa morfotipologia degli "spazi aperti pubblici" applica soluzioni di natura formale, tecnica e di impiego dei materiali compatibili con la qualificazione formale della città antica, fermo restando le prescrizioni ed i vincoli derivanti dalla presenza di beni sottoposti alle tutele formalmente riconosciute.

- **2.2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di cui al Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristruttura edilizia conservativa".

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture di servizio e reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati ed energia elettrica, ecc.) purché interrato, nonché di manufatti e strutture funzionali o correlati alla erogazione dei servizi di pubblico interesse, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche tecniche, dalla regolamentazione e legislazione settoriale in materia e dal RE.

- **2.3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali

ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b.9, e.b.10, e.b.11.

### 3. A prevalente dominanza delle forme vegetate e permeabili

- **3.1. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questi spazi deve essere garantita la manutenzione, il restauro, la rimessa in pristino degli assetti originari al fine di meglio integrare nel contesto storico della città antica il sistema del verde; non sono pertanto ammesse trasformazioni urbanistiche e frazionamenti delle aree. In particolare, si prevede:

- a) la salvaguardia e la tutela degli spazi e dei seguenti beni ad essi relazionati: filari alberati, siepi, sistemazioni ornamentali e relativi arredi, compreso gli elementi di contenimento delle aiuole e delle superfici inerbite, alberature singole e macchie di bosco o raggruppamenti di più elementi arborei ad alto fusto;
- b) la sostituzione di essenze vegetali purché non siano alterati i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica e spaziale delle masse di verde. Nei soli casi di necessità e per comprovati motivi di pubblica incolumità, è ammessa la sostituzione delle alberature esistenti. In questi casi la salvaguardia di tali spazi comporta il ricorso solo ed esclusivamente all'uso di essenze vegetali simili o uguali a quelle originarie, a meno di indicazioni specifiche da parte di soggetti tecnici competenti in materia;
- c) il ripristino di elementi, manufatti, opere d'arte e arredi eventualmente perduti, solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente;
- d) il divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e testimoniali presenti quali fontane, muri perimetrali, esedre, statue, edicole, lapidi, stemmi, cancellate;
- e) il divieto di utilizzazione delle aree a verde al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblica sosta o parcheggio di automezzi;
- f) il divieto di alterazione dei profili e delle sezioni orografiche e morfologiche dei terreni, nonché dei piani di campagna esistenti.

- **3.2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di cui al Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristruttura edilizia conservativa".

E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di servizio e reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotti, elettrodotti, linee telefoniche e di trasferimento di dati, ecc.) purché interrato, nonché di manufatti e strutture funzionali o correlati alla erogazione dei servizi di pubblico interesse, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche tecniche, dalla regolamentazione e legislazione settoriale in materia e del RE.

- **3.3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse sono:

e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b.7, e.b.10.

**4. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 si applicano nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 5.

## Art. 15. Giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città antica (Qs)

**1. Definizione.** Comprende spazi aperti a prevalente dominanza del verde, per lo più pubblici o di uso pubblico, contraddistinti con apposito singolo codice alfa numerico, anche correlati a immobili e complessi di rilevante carattere monumentale. Valutando gli usi in atto, l'articolazione dei diversi impianti e il valore storico architettonico, si individua per questa specifica "Zona" un sistema di parchi e giardini in cui la caratterizzazione funzionale, le consistenze dei singoli spazi e il valore

connotativo rispetto alla città storica comportano l'individuazione della seguente sub-articolazione morfotipologica:

**A. Spazi a verde e parchi pubblici di recente formazione**

01 - Parco pubblico dell'ex Caserma Mazzini

02 - Parco pubblico e orti urbani di Via Santa Chiara

**B. Spazi di valore storico documentale e testimoniale**

03 - Gli spazi commemorativi di Piazzale Verdi e Piazzale S. Donato

04 - Gli spazi del Prato del Marchese

05 - Giardini della cattedrale di San Martino

**C. Giardini storici a carattere pubblico**

06 - Giardino del Loreto

07 - Il parco di villa Bottini

08 - Orto botanico

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fatto salvo quanto specificatamente indicato nel successivo comma 4 per le diverse sub-articolazioni morfotipologiche, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

**3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e quanto specificatamente indicato nel successivo comma 4 per le diverse sub-articolazioni morfotipologiche, le categorie funzionali ammesse sono:

*e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria e.b.7.*

**4. Dettaglio delle previsioni, ulteriori categorie di intervento e funzionali.** Secondo la diversa sub-articolazione morfotipologica di cui al precedente comma 1 e fatte salve le categorie di intervento e funzionali di cui ai precedenti commi 2 e 3, si definiscono le seguenti ulteriori disposizioni normative:

- **4.1. Spazi a verde e parchi pubblici di recente formazione (A).** Si tratta di spazi di per sé privi di valore storico architettonico, ma a corredo o in prossimità di complessi edilizi a carattere monumentale. Di recente formazione e in buono stato di manutenzione, rappresentano consistenti presidi verdi di moderna concezione, prevalentemente utilizzati come orti urbani o parco pubblico. Nel dettaglio:
  - *Categorie di intervento, ulteriori prescrizioni.* Sono ammessi tutti gli interventi e le opere necessari al mantenimento in essere delle funzioni esistenti, attraverso intervento diretto di iniziativa pubblica. In particolare, fermo restando quanto disposto al precedente comma 2, si ammettono gli "interventi pertinenziali". E' inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti da gioco, reti tecnologiche e manufatti di servizio nei limiti di un indice massimo di copertura non superiore al 10% del lotto urbanistico di riferimento.
  - *Categorie funzionali, ulteriori prescrizioni.* Si prevede il mantenimento delle funzioni in essere e sono ammesse funzioni pubbliche o di tipo pubblico ad esse assimilabili, comprensive di quelle accessorie, complementari o pertinenziali.
- **4.2. Spazi di valore storico documentale e testimoniale (B).** Costituiscono sistemazioni storiche o ormai storicizzate sviluppatasi a corredo della Cattedrale e nella polarità di Piazzale Verdi, che assumono valore testimoniale, storico, documentale ed archeologico. Queste specifiche aree presentano assetti ormai consolidati che dotano gli spazi urbani cui afferiscono di articolate visuali che vanno ad inquadrare l'architettura absidale della cattedrale, piuttosto che le ampie prospettive urbane di via Vittorio Emanuele. Nel dettaglio:
  - *Categorie di intervento, ulteriori prescrizioni.* Sono ammessi gli interventi e le opere volti a mantenere le attuali configurazioni e consistenze, attraverso interventi diretti di iniziativa pubblica. In particolare, fermo restando quanto disposto al precedente comma 2, si prevede gli interventi di cui al precedente articolo 14 comma 3, punti 3.1 e 3.2.



- *Disciplina delle funzioni, ulteriori prescrizioni.* Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti sono inoltre ammesse le seguenti sub categorie funzionali e.b.8, e.b.3.
- **4.3. Giardini storici a carattere pubblico (C).** Costituiscono giardini storici di palazzi e dimore signorili di carattere monumentale che permangono in forma integra o residua come spazi verdi in dotazione alla città antica e alla sua comunità che ne fa luogo di identificazione collettiva. Queste specifiche aree presentano assetti propri dello spazio concluso della città antica e pertanto non si limitano alle dotazioni verdi, ma associano alle aree dedicate al tempo libero e allo svago, architetture ed elementi architettonici di riconosciuto valore.
- *Categorie di intervento, ulteriori prescrizioni.* Sono ammessi gli interventi e le opere volti a mantenere le attuali configurazioni e consistenze, attraverso interventi diretti di iniziativa pubblica. In particolare, fermo restando quanto disposto al precedente comma 2, si prevede gli interventi di cui al precedente articolo 14 comma 3 punti 3.1 e 3.2. Per i soli manufatti secondari, accessori o pertinenziali è ammessa inoltre la ristrutturazione edilizia conservativa. Per il solo orto botanico è inoltre ammessa la “nuova edificazione” di strutture pertinenziali e accessorie di servizio (serre) funzionali alle attività di conservazione e documentazione di specie arboree e vegetali, di manufatti e locali complementari quali ad esempio servizi igienici, magazzini, ricovero di mezzi e attrezzi, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche e comprovate esigenze e da eventuali norme di regolamentazione o gestione o dal RE.
- *Disciplina delle funzioni, ulteriori prescrizioni.* Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti sono inoltre ammesse le seguenti sub categorie funzionali e.b.8, e.b.3.

## Capo II - Disciplina delle trasformazioni

### Art. 16. Complessi a disciplina speciale di recupero e riqualificazione (Ucs)

**1. Definizione.** Comprendono immobili a varia destinazione, di diverse matrici di impianto e differente grado di conservazione e uso, distribuiti in diversi isolati della città antica entro le mura. Per stato di conservazione fisica, condizioni d'uso e potenzialità intrinseche necessitano di una disciplina speciale finalizzata al recupero e alla riqualificazione dei singoli complessi che il PO formula in specifiche “schede norma”. In particolare il PO individua con apposita simbologia e codice unico alfanumerico le seguenti “Zone”:

- 01 - Scuderie di Palazzo Ducale
- 02 - Ex Caserma Lorenzini
- 03 - Edificio dei Bagni Comunali in via delle Chiavi d'oro
- 04 - Complesso ex Artigianelli in Via dell'Angelo Custode
- 05- Ex Garage Berutto in Via della Zecca
- 06 - Complesso di Palazzo Garzoni - Ex Istituto Giorgi

**2. Disposizioni generali e strumenti attuativi.** Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi differenziati secondo quanto indicato al successivo comma 3, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di “Piani Attuativi” (PA) o “Progetti Unitari Convenzionati (PUC), ovvero “Permessi di Costruire” (PdC) convenzionati e interventi diretti di iniziativa pubblica, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell’art. 23 della Disciplina Generale di Piano del PS e dell’art. 9 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO, alla contestuale realizzazione di “Urbanizzazioni primarie” e “Standard urbanistici e spazi pubblici”, nonché all’esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

**3. Disposizioni di dettaglio. Rinvio alle “Schede – norma”.** Per ogni “Zona”, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le

apposite “schede - norma” di dettaglio di cui all’elaborato “QP.IV.b. *Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche*”, facente parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione e gestione, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA o dei PUC, ovvero dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica, mediante i quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi, interventi ed opere, secondo quanto indicato agli articoli 9 e 84 delle Norme tecniche di Gestione e Attuazione. In particolare nelle “schede norma” sono individuate:

- a) *Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:*
  - *Inquadramento geografico;*
  - *Identificazione catastale;*
  - *Riferimenti catastali;*
  - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO.*
- b) *Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:*
  - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
  - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) *Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:*
  - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni);*
  - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) *Descrizione e obiettivi della previsione*
- e) *Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:*
  - *Urbanizzazioni primarie;*
  - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
  - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
  - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
  - *Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza Paesaggistica.*

Ai fini della corretta identificazione della previsione, nel caso di differenze tra quanto rappresentato nella cartografia generale di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle singole “Schede - norma” prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze tra la perimetrazione riportata su base CTR e la perimetrazione riportata su base catastale, prevale quest’ultima, tenendo conto in questo caso degli specifici “*Riferimenti catastali*” sempre indicati nella stessa scheda – norma. E’ comunque fatto salvo quanto disposto all’art. 84 comma 5 delle Norme tecniche di Gestione e Attuazione.

**4. Disposizioni attuative ed operative.** Fermo restando quanto disposto all’art. 84 comma 5, delle Norme tecniche di attuazione e gestione, l’*“Articolazione territoriale. Definizione delle superfici di riferimento”* (lettera b) e il *“Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni”* (lettera c) del precedente comma 3 risultano vincolanti ai fini della formazione del PA, del PUC ovvero dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica. Per tutte le “Zone” sono ammesse le deroghe di cui all’art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati).

**5. Disciplina delle funzioni.** In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo IV delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO, le categorie funzionali ammesse dal PO per le *diverse “Zone”* sono quelle specificatamente indicate nelle apposite “schede norma” di cui all’elaborato “QP.IV.b. *Disciplina delle trasformazioni. Schede – norma delle Nuove previsioni urbanistiche*”.

**6. Disposizioni transitorie e di decadenza.** La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA, dei PUC, dei PdC convenzionati e degli interventi diretti di iniziativa pubblica per la realizzazione degli interventi e delle opere da essi previsti, nonché per la realizzazione e la cessione degli spazi pubblici. In mancanza di attivazione della scheda norma, fermo restando l’attività edilizia libera, sono ammesse le categorie di intervento della “manutenzione straordinaria”, del “restauro e risanamento conservativo” e degli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”, senza cambio di destinazione d’uso degli immobili.

Alla scadenza di validità quinquennale della previsione, ai sensi dell’art. 95 comma 8 della LR



65/2014, si attuano le disposizioni di cui all'art. 108 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO.

Successivamente alla realizzazione o alla decadenza dei PA e dei PUC, non è ammesso il frazionamento delle UI realizzate e sono invece esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- a) gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- b) la "manutenzione straordinaria";
- c) il "restauro e risanamento conservativo";
- d) la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Le categorie funzionali ammesse e i mutamenti di destinazione d'uso rimangono vincolati a quanto indicato nelle singole schede – norma.

### **Art. 17. Strumenti attuativi (Piani e programmi) convenzionati e non decaduti, varianti al previgente RU**

1. Il PO conferma l'efficacia delle previsioni delle "Varianti al previgente RU" che risultano identificate nella cartografia del Quadro progettuale di cui al precedente art. 2 con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico.

Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina e le eventuali relative convenzioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme

2. Il PO conferma e mantiene l'efficacia dei "Piani attuativi" (comunque denominati) non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d'obbligo stipulati. Nell'arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi.

3. Per le "Varianti al previgente RU" di cui al precedente comma 1 e per i "Piani attuativi" convenzionati di cui al precedente comma 2, si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO.

## **Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio**

### **Art. 18. Caratteri ed efficacia delle indicazioni e prescrizioni di dettaglio**

1. In coerenza con le previsioni di cui ai precedenti Capi I e II e ad integrazione delle disposizioni normative definite per le diverse Zone e corrispondenti classificazioni morfotipologiche degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, le "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi edilizi sono da osservare nella redazione dei progetti, ai fini della corretta e compatibile determinazione delle modalità di attuazione e realizzazione delle categorie di intervento ammesse.

2. Le "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi edilizi di cui al precedente comma 1, sulla base delle specifiche indagini, dei rilievi e delle analisi di dettaglio contenute nel quadro conoscitivo (elaborati QC.III.1.1.a e QC.III.1.1.b), di cui all'art. 3 comma 2 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO, sono in particolare riferite a:

- a) i Fronti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione, di cui al successivo art. 19;
- b) le Coperture (tetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione, di cui al successivo art. 20;
- c) gli Spazi aperti pertinenziali diversi dallo spazio pubblico, di cui al successivo art. 21.

3. Ai fini della corretta applicazione delle "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli

interventi edilizi, di cui ai precedenti commi 1 e 2, il PO negli elaborati QP.II. “Quadro di dettaglio delle previsioni: Città antica entro il perimetro delle mura” (A1), Atlanti in scala 1:1.000 ed in particolare negli elaborati denominati “Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi” di cui al precedente art. 1, indica con apposita simbologia e rappresentazione grafica:

- a) *la diversa caratterizzazione dei Fronti degli isolati e dei corrispondenti edifici*, secondo quanto definito al successivo art. 19 comma 1;
- b) *la diversa caratterizzazione delle Coperture (tetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici*, secondo quanto definito al successivo art. 20 comma 1;
- c) *la diversa caratterizzazione degli Spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico)*, secondo quanto definito al successivo art. 21 comma 1.

**4.** Le “Indicazioni e prescrizioni di dettaglio”, costituiscono una disciplina di dettaglio, con valore prescrittivo, finalizzata a garantire la corretta ed efficace applicazione delle disposizioni normative di cui ai precedenti Capi I e II e le conseguenti modalità di elaborazione degli specifici contenuti tecnici dei progetti e dei conseguenti titoli abilitativi o autorizzativi, con l’intento di assicurare il controllo qualitativo e la corretta configurazione formale e architettonica degli interventi e delle opere e dei conseguenti effetti attesi che sottendono al fattivo perseguimento degli obiettivi di tutela, conservazione, recupero e valorizzazione della città antica entro le mura.

### **Art. 19. Fronti (prospetti) degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione**

**1. Indicazioni di dettaglio.** Si definisce la seguente classificazione del sistema dei fronti dei diversi isolati che compongono i tessuti della città antica entro le mura che costituisce riferimento per l’applicazione delle prescrizioni di cui al successivo comma 2:

- *Fronti di valore architettonico;*
- *Fronti di interesse architettonico;*
- *Fronti di valore non rilevante.*

**2. Prescrizioni di dettaglio.** Sulla base della classificazione dei fronti (prospetti) di cui al comma 1, valgono le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- a) Gli interventi edilizi che interessano il sistema delle aperture devono rispettare il disegno degli alzati, l’impaginazione dei prospetti e la scansione della facciata intesa come il sistema degli allineamenti sia orizzontali, che verticali delle aperture medesime e quello dei rapporti tra pieni e vuoti esistenti. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse al precedente Capo I e II, si prescrive quanto segue:
  - nei “*fronti di valore architettonico*” sono vietate le modifiche delle aperture esistenti e la realizzazione di nuove aperture;
  - nei “*fronti di interesse architettonico*” la modifica delle aperture esistenti è ammessa nel solo caso in cui sia finalizzata al ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o alla riapertura di portali, di porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate. La realizzazione di nuove aperture è ammessa nei soli casi in cui si completi il disegno della facciata e si introducano aperture coerenti e conformi all’impaginazione dei prospetti per allineamento, posizionamento nel sistema degli alzati, forma, dimensione e caratterizzazione formale, compreso le finiture, la tipologia degli infissi e dei sistemi di oscuramento esterni. Il PO, nel solo caso delle zone di cui al precedente art. 9, equipara i fronti di interesse architettonico ai “*fronti di valore architettonico*” e conseguentemente valgono le prescrizioni di questi ultimi;
  - nei “*fronti di valore non rilevante*” è ammessa la realizzazione di nuove aperture, nonché il ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o la riapertura di portali, porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate, producendo comunque modifiche coerenti e contestualizzate con il disegno e le impostazioni dei prospetti.
- b) La realizzazione degli interventi pertinenziali, ove previsti secondo le disposizioni di cui ai precedenti capi I e II, e degli eventuali accorpamenti di volumi secondari ed accessori, deve

produrre un volume che risulti compatibile nel suo impianto planivolumetrico con il tipo edilizio cui afferisce, secondo regole compositive proprie del processo di crescita del tipo medesimo, sia che si scelga una linea progettuale di integrazione e mimesi con l'edificio principale di riferimento, sia che si opti per una soluzione progettuale che evidenzi l'intervento con soluzioni architettoniche più contemporanee. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, si prescrive quanto segue:

- la realizzazione degli interventi pertinenziali deve essere eseguita esclusivamente in aderenza ai soli *"fronti di valore non rilevante"* dell'edificio, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dello stesso fronte e senza interferire con il sistema delle coperture a prescindere dalla classificazione di queste ultime;
  - qualora gli interventi non comportino l'accorpamento di volumi all'edificio principale, ma generino un corpo isolato nell'area di pertinenza dell'edificio cui afferiscono, la volumetria pertinenziale ricostruita, a prescindere dalle soluzioni progettuali selezionate che non costituiscono oggetto di questa disciplina, deve essere realizzata secondo impianti planivolumetrici volti alla massima semplicità, mutuando dai tipi edilizi storici le regole compositive soprattutto in riferimento agli allineamenti all'interno degli spazi pertinenziali, al passo costruttivo e agli attacchi a terra dell'edificio;
  - è comunque vietata la realizzazione di volumetrie pertinenziali con copertura piana.
- c) Nella realizzazione degli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" al fine di esprimere un'idea inclusiva della città antica entro le mura, si fa obbligo al ricorso di soluzioni progettuali ampie ed aperte che vedano il tema dell'accessibilità come parte sostanziale del progetto e quindi offrano soluzioni integrate con le singole architetture, coerenti con il contesto storico ed il più possibile utilizzabili da tutti, non ponendo il PO limitazioni di parametri, indici ed ingombri. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, si prescrive quanto segue:
- la realizzazione degli interventi volti a favorire l'accessibilità alle utenze allargate, diversamente abili o utenze deboli, ricompresi negli interventi ammessi di cui al Capo I, non deve ove possibile interferire con i *"fronti di valore architettonico"*, tenendo presente che, nel solo caso delle zone di cui al precedente art. 9, i *"fronti di interesse architettonico"* sono equiparati ai *"fronti di valore architettonico"* e conseguentemente valgono le prescrizioni di questi ultimi;
  - il posizionamento delle strutture e dei manufatti aventi rilevanza e consistenza volumetrica (ascensori, montacarichi, ecc.), deve, ove possibile, allocarsi senza interferenze con i *"fronti di valore architettonico"* e generare aree, spazi, manufatti e soluzioni, comunque denominate, integrate e coerenti rispetto all'organismo edilizio storico su cui si opera.
- d) Gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di manufatti tecnici, tecnologici, di adeguamento, sostituzione, rinnovo e realizzazione degli impianti o destinati all'efficientamento energetico degli edifici non possono interferire con i *"fronti di valore architettonico"*. L'interferenza con i *"fronti di interesse architettonico"* non è ammessa nel caso che questi fronteggino la strada pubblica. Nel solo caso delle zone di cui al precedente art. 9, i *"fronti di interesse architettonico"* sono equiparati ai *"fronti di valore architettonico"* e conseguentemente valgono le prescrizioni di questi ultimi.
- e) E' sempre e comunque vietata la realizzazione:
- di scale esterne, con eccezione delle scale antincendio;
  - balconi, terrazzi e terrazze
- Le scale antincendio di norma devono interferire con i soli *"fronti di valore non rilevante"*, fatto salvo diverse e comprovate esigenze determinate da normative sovraordinate e di settore, o di pubblica sicurezza.
- f) Indipendentemente dalla classificazione dei fronti, è vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare

le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Tali reintegrazioni devono essere precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata si deve di norma procedere secondo quanto precedentemente indicato. Qualora sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura e l'individuazione della tecnica alternativa di trattamento della superficie dovrà essere valutata, caso per caso, in relazione alla rilevanza degli elementi che si intende valorizzare.

## Art. 20. Coperture e tetti degli isolati e dei corrispondenti edifici a diversa classificazione

**1. Indicazioni di dettaglio.** Il PO definisce e identifica in dettaglio la seguente classificazione del sistema delle coperture dei diversi isolati che compongono i tessuti della città antica entro le mura che costituisce riferimento per l'applicazione e il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 2:

- Coperture unitarie, omogenee e continue;
- Coperture variamente articolate e composte;
- Coperture piane e terrazze;
- Altre coperture, diverse dalle precedenti.

**2. Prescrizioni di dettaglio.** Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base della classificazione delle coperture di cui al comma 1, il PO definisce le seguenti prescrizioni di dettaglio:

a) In ragione degli effetti che la realizzazione di aperture sulle coperture degli edifici produce nel rilevante contesto della città antica, soprattutto in considerazione delle innumerevoli viste sulla città di cui si gode dalle torri, dalla passeggiata urbana delle mura e dagli affacci dei palazzi, il PO, quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, prescrive quanto segue:

- nelle "coperture unitarie, omogenee e continue" è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) solo ed esclusivamente secondo un progetto unitario esteso alla copertura uniformemente classificata che garantisca un disegno organico e compatibile con le interferenze paesistico – percettive di cui al precedente punto, senza limitazione del numero e secondo le indicazioni dimensionali del RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, al pari del numero, non devono produrre in termini di effetti paesistico – percettivi apprezzabili interferenze;
- nelle "coperture variamente articolate e composte" è ammessa la realizzazione di una sola apertura complanare alle falde di tetto (apribile o fissa) per singola falda di tetto secondo le indicazioni dimensionali del RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, non devono essere prevalenti rispetto alla superficie della falda di tetto oggetto dell'intervento;
- nei restanti tipi di copertura non è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto, con eccezione di quelle strettamente necessarie all'ispezione delle coperture medesime, specificatamente definite e dimensionate dal RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, devono essere ridotte alla minima misura atta a consentire il passaggio per l'ispezione delle coperture.

b) Non è in nessun caso ammessa la realizzazione di aperture costituite da porzioni di copertura in contropendenza, comunque denominate, finalizzate sia all'ispezione delle coperture che all'illuminazione dei locali sottotetto. Nel rispetto di quanto prescritto alle precedenti lettere, non è quindi ammissibile la realizzazione di aperture che non siano complanari alle falde di tetto.

c) Non è ammessa la modifica della tipologia delle coperture con esclusione dei manufatti superfetativi e precari legittimati. Il rifacimento della copertura non può comportare la modifica

del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti e dell'aggetto e della tipologia di gronda rispetto all'esistente; deve altresì comportare il mantenimento o la rimessa in pristino del manto di copertura originario. E' ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti, impermeabilizzanti o per l'efficientamento energetico, purché non modifichino in forma rilevante gli spessori originari delle gronde.

d) E' sempre e comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca o a vasca.

## Art. 21. Spazi aperti pertinenziali diversi dallo spazio pubblico

**1. Indicazioni di dettaglio.** Il PO definisce ed identifica in dettaglio la seguente classificazione del sistema degli spazi aperti pertinenziali dei diversi isolati che compongono i tessuti della città antica entro le mura che costituisce riferimento per l'applicazione e il rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 2:

- Cortili chiusi;
- Pozzi di luce, cavedi e chiostrine;
- Giardini, orti e verde di corredo degli edifici;
- Chiostri.

**2. Prescrizioni di dettaglio.** Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base della classificazione degli spazi aperti pertinenziali di cui al comma 1, il PO definisce le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- a) Gli spazi aperti comunque classificati sono sempre parte integrante di uno o più edifici dei diversi isolati, pertanto - fatto salvo l'esistente e le strutture storiche quali muri, recinzioni, cancellate di impianto storico o ormai storicizzate rispetto al contesto della città antica - non possono essere alterati, suddivisi o trattati separatamente dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.
- b) Gli interventi edilizi devono produrre assetti formali e tipologici coerenti e compatibili con la caratterizzazione degli assetti storici originari, da definire mediante specifica documentazione e rilievo critico. Devono, in particolare, essere prese in considerazione le sistemazioni arboree, il disegno dei giardini, le tipologie e i materiali delle pavimentazioni esterne, i dettagli costruttivi, le sistemazioni e le tipologie degli accessi agli spazi interclusi al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie, avendo nel RE lo strumento che ne specifica i materiali, gli arredi e le finiture da utilizzare. Il PO quale condizione alle categorie di intervento ammesse ai precedenti Capi I e II, prescrive quanto segue:
  - la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio, nonché la conservazione degli elementi caratterizzanti e/o esistenti all'interno di tali spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole e simili;
  - la salvaguardia e la conservazione di elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino.
- c) Al fine di recuperare l'assetto originario degli spazi aperti pertinenziali, gli interventi edilizi devono tendere ad eliminare o riconfigurare i manufatti decontestualizzati e precari, le superfetazioni che ne compromettono le caratteristiche dimensionali e formali, nonché, ove presenti, gli elementi incongrui di divisione interna.
- d) Fermo restando quanto prescritto ai precedenti art.li 19 e 20, negli spazi classificati come "pozzi di luce, cavedi e chiostrine" è ammesso l'alloggiamento e l'ubicazione degli impianti, manufatti tecnologici e tecnici comunque denominati e l'alloggiamento di ascensori o montacarichi.
- e) Ad esclusione delle zone di cui ai precedenti art. 11 e 12, non è ammessa l'apertura di nuovi passi carrabili nei muri perimetrali degli spazi conclusi, configurandosi questi ultimi come qualificanti gli assetti paesaggistici della città antica.
- f) Negli spazi aperti classificati come "chiostri", in ragione del riconosciuto alto valore storico - architettonico, non sono ammessi interventi che alterino o semplicemente ne modifichino

l'integrità e ne compromettano gli assetti storici consolidati, comprensivi degli elementi architettonici, tipologici e di corredo.

g) Gli interventi edilizi comportanti il frazionamento di unità immobiliari o la rifunzionalizzazione di immobili devono conservare l'unitarietà degli spazi aperti pertinenziali classificati "*Giardini, orti e verde di corredo degli edifici*" e "*Chiostri*", quando riconducibili al disegno storico accertato a mezzo di fonti archivistiche e documentali e in tutti gli immobili di cui agli art.li 7 e 8 delle presenti norme. In tutti gli altri casi, nel rispetto delle prescrizioni del presente capo, sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali in forme facilmente reversibili e secondo quanto previsto ai precedenti Capi I e II quando l'intervento proposto si configura come progetto unitario. Deve comunque essere sempre garantito:

- la conservazione degli alberi di pregio, delle essenze vegetali e di ogni altra condizione ambientale che caratterizza e qualifica gli spazi aperti della città antica;
- il mantenimento, ove presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, limonaie, ricoveri per attrezzi ecc.

Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, sempre con l'uso di essenze simili e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

h) La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo quali magazzini, ripostigli, serre fisse, chioschi, simili, non è ammessa nei "*Giardini, orti e verde di corredo degli edifici*" e "*Chiostri*", ancorché corrispondente ad interventi ammessi al Capo I. In tutti gli altri casi, essi possono essere realizzati secondo le indicazioni del RE.



## TITOLO III. DISPOSIZIONI PER I CENTRI ANTICHI E I NUCLEI STORICI

### Art. 22. Previsioni di dettaglio dei Centri di antica formazione e dei Nuclei rurali di impianto storico (Zone)

1. La disciplina dei “**Centri di antica formazione**” (A3) e dei “**Nuclei rurali di impianto storico**” (Ns) di cui agli art.li 25 e 59 delle Norme tecniche di attuazione e gestione, secondo la specifica classificazione morfotipologica degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico, si applica alle seguenti previsioni di dettaglio (Zone) individuate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici di dettaglio del quadro progettuale:

#### **Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti, di cui al successivo Capo I**

*Classificazione morfotipologica dei Centri di antica formazione e dei Nuclei rurali di impianto storico*

- Palazzi ed edifici a carattere storico -monumentale e spazi di pertinenza
- Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza
- Edifici dell'edilizia di base e spazi di pertinenza
- Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza
- Edifici allo stato di rudere e spazi di pertinenza
- Beni storico – culturali e manufatti di interesse documentale e relativi spazi di pertinenza
- Edifici recenti pubblici e di uso pubblico e spazi di pertinenza

*Spazi aperti pubblico o di uso pubblico*

- Spazi aperti pubblici o di uso pubblico (esistenti e di progetto)
- Centralità dello spazio pubblico e capisaldi degli insediamenti

*Altri spazi aperti (prevalentemente privati)*

#### **Disciplina delle trasformazioni, di cui al successivo Capo II**

- Strumenti attuativi (Piani e programmi) convenzionati e non decaduti

2. Per ogni singola Zona e corrispondente classificazione morfotipologica valgono le apposite disposizioni normative di dettaglio comprendenti: la definizione tematica, le categorie di intervento ammesse, le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio.

3. Fermo restando quanto disposto al precedente art. 4, la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui al successivo Capo I e la Disciplina delle trasformazioni di cui al successivo Capo II, si integrano con le ulteriori indicazioni e prescrizioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi di cui al successivo Capo III.

## Capo I - Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti

### Art. 23. Palazzi ed edifici a carattere storico - monumentale e relativi spazi di pertinenza

1. **Definizione.** Comprende singoli immobili corrispondenti ai palazzi signorili, dimore di campagna diverse dalle ville, palazzetti antichi e case padronali la cui caratterizzazione architettonica e formale non le rende assimilabili alla semplice edilizia rurale. Sono comunque ricompresi in questa “Zona” gli edifici ed i complessi di matrice religiosa, per lo più chiese, unitamente a singoli immobili a carattere specialistico di impianto storico. Comprendono altresì il sistema dei giardini e dei cortili pertinenziali che qualificano, sotto il profilo storico e paesaggistico, i centri antichi ed i nuclei storici di matrice rurale caratterizzati dalla presenza dei tipi edilizi di cui al presente articolo.

2. **Categorie di intervento.** Oltre all’attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l’aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all’art. 4 delle presenti Norme. E’ ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d’uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) *residenziale*, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sub categoria funzionale b.5.2) con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

c) *commerciale al dettaglio con esclusione della media struttura di vendita* con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

d) *turistico – ricettivo* con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

e) *direzionale e di servizio con esclusione delle e.a.7.*; con esclusione delle chiese e degli immobili a carattere e di impianto religioso con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione per le quali è ammessa la sola sub categoria funzionale e.b. limitatamente alle sub categorie e.b.2.; e.b.3.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

a) *residenziale*, con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

d) *turistico – ricettiva* con esclusione delle chiese con riferimento alla classificazione di cui all’art. 3 comma 2 elaborato QC.III.1.1a delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione;

e) *direzionale e di servizio con esclusione delle e.a.7.* Limitatamente alle chiese e agli immobili a carattere e di impianto religioso sono ammesse le sole sub categorie funzionali e.b.2.; e.b.3.

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Sono ulteriori condizioni per gli interventi:

a) gli interventi edilizi devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali;

b) nell’ambito degli interventi edilizi ammessi è fatto obbligo di:

- salvaguardare le caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici di ciascun edificio, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali, con particolare riguardo alle caratteristiche distributive relative agli spazi principali e secondari e per quelli caratterizzanti il tipo edilizio di riferimento (loggia, vano scale principali, hall del piano nobile);

- nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il loro ripristino sulla base degli elementi superstiti, della documentazione disponibile o per analogia rispetto ai tipi edilizi cui afferiscono gli immobili oggetto dell’intervento. Parimenti è ammessa l’eliminazione di elementi superflui ed aggiuntivi, oppure incoerenti, incongrui e non compatibili con il tipo edilizio considerato;

c) gli interventi sugli elementi strutturali devono in particolare salvaguardare le murature esterne e interne, i solai, le volte, i vani scala e le cupole, le colonne, i pilastri, le arcate, le coperture con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e con l’impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Qualora,



- a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, privilegiando sempre l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- d) gli interventi sugli elementi strutturali e in particolare la realizzazione di bucaure nelle murature portanti o nei solai non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare minime bucaure dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista;
- e) gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici murarie devono salvaguardare sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, nonché i singoli elementi decorativi, senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati;
- f) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo devono assicurare il restauro e il mantenimento di volte, archi e arcate, affreschi, stucchi, modanature, paraste, pavimenti in marmo e pietra, mattonati e comunque delle componenti architettoniche ed edilizie qualificative il tipo e la connotazione storica dell'edificio;
- g) gli interventi sugli elementi architettonici riferiti ad ambienti interni di particolare pregio devono assicurare il consolidamento o il ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari laddove presenti e rintracciabili. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi è necessario affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto;
- h) negli interventi sugli elementi architettonici deve essere assicurata la salvaguardia e il restauro degli elementi decorativi di facciata, comprendenti lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre realizzati in pietra, stucco o mattoni, griglie, balconi in pietra o ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni a graffite e ad affresco e simili;
- i) negli interventi sugli elementi architettonici e decorativi è vietato:
- procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche;
  - rimuovere gli intonaci esterni esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti.
- j) Non è ammessa l'apertura di nuovi passi carrabili nei muri perimetrali degli spazi conclusi configurandosi questi ultimi come qualificanti gli assetti paesaggistici degli insediamenti considerati e dei tipi edilizi oggetto del presente articolo.

## Art. 24. Edifici con tipologie caratterizzanti e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende immobili a prevalente carattere agricolo e tipologia rurale, per lo più fienili, stalle e cantine dominate dalla semplicità delle forme e dalla modularità degli alzati. Non necessariamente aggregati ad altri edifici e manufatti, non sempre utilizzati, costituiscono tipi edilizi caratterizzanti i contesti insediativi storici che enfatizzano, nei cromatismi delle pietre e dei laterizi, gli elementi e le componenti strutturali, fino a renderli una dominante della composizione architettonica.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della

sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 15, per ogni UI esistente;

- Gli "interventi pertinenziali", limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento e senza accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

a) *residenziale*.

b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.

c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;

d) *turistico – ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

a) *residenziale*;

d) *turistico – ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel rispetto e alle condizioni definite nelle "indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi" di cui al successivo Capo III.

## Art. 25. Edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende i numerosi immobili a prevalente tipologia a schiera o in linea, cui si aggiungono case coloniche e padronali dominate dalla semplicità delle forme e dalla linearità degli alzati. Le aggregazioni spontanee delle serrate schiere dell'edilizia di base si modellano sulla morfologia dei versanti collinari, assecondandone le forme e l'acclività così da enfatizzare le cortine edificate dominate dallo scarno disegno dei prospetti, dalla semplicità dei paramenti e dalle esigue discontinuità dei vuoti.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali

ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

- a) *residenziale*;
- b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.;
- c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;
- d) *turistico – ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;
- e) *direzionale e di servizio*.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:

- a) *residenziale*;
- d) *turistico – ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;

**5. Ulteriori disposizioni di dettaglio.** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel rispetto e alle condizioni definite nelle "indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi" di cui al successivo Capo III.

## Art. 26. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende immobili realizzati in epoche recenti e privi di interesse storico - architettonico, spesso corrispondenti a episodi di saturazione e completamento dei tessuti storici. Difformi per impianto planivolumetrico, caratteri dell'architettura e finiture, questi edifici restano in continuità ed aggregati agli edifici di impianto storico.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera ed escludendosi espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (Se) non superiore a mq. 15, per ogni UI esistente;
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico della dimensione non superiore all'addizione volumetrica indicata al precedente punto (mq. 15 di Superficie edificabile o edificata);
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

**3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari.** Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. E' ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:

- a) *residenziale*.
- c) *commerciale al dettaglio*;
- d) *turistico – ricettivo*,
- e) *direzionale e di servizio*.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

- a) *residenziale*.
- d) *turistico – ricettivo*,

e) *direzionale e di servizio.*

## Art. 27. Edifici allo stato di rudere e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprende immobili in avanzato stato di degrado fisico, con consistenti parti crollate o demolite a seguito dei diversi eventi (bellici, abbandono, inutilizzo), spesso consistenti nella permanenza di facciate e residuali muri perimetrali, o nella permanenza dell'impronta a terra degli delle strutture portanti. Circostritti nel numero, possono localizzarsi sia nelle schiere edificate che in posizione isolata rispetto ai centri storici o ai nuclei rurali di impianto storico.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera ed escludendo espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, per gli edifici ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra delle strutture (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), è ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire, nel rispetto delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria.

L'intervento di ricostruzione è da intendersi come la possibilità di ricostruire lo stesso manufatto - edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare i manufatti - edifici dovranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti. Ove l'altezza dei piani originaria risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal RE, è ammessa la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. Gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie.

In particolare sono ritenuti documenti indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo, oltre a quelli stabiliti dal RE:

- adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, i cui elementi fondamentali dovranno essere dedotti da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e planimetrie storiche, altri documenti di archivio;
- relazione storica con confronto tra catasti di diverso impianto, contenente almeno l'estratto del catasto ottocentesco, di quello d'impianto e di quello attuale;
- documentazione fotografica "d'epoca" e storica.

In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di mt 3 fuori terra.

Fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non è ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili. Le destinazioni d'uso e le unità immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato nel presente articolo, ovvero quelle ammesse al successivo comma 3.

**3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse sono:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sub categoria funzionale b.5.2;
- c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione della media struttura di vendita;
- d) *turistico - ricettiva nella tipologia dell'albergo diffuso;*
- e) *direzionale e di servizio.*

## Art. 28. Beni storico – culturali e manufatti di interesse documentale

**1. Definizione.** Comprende un vasto e diffuso sistema di immobili corrispondenti a beni culturali minori di tipo religioso, quali cappelle, maestà, marginette, tabernacoli, croci, anche non più utilizzate e talvolta in abbandono, cui si aggiungono manufatti di carattere civile complementari alle diverse tipologie di insediamento, quali lavatoi, abbeveratoi, panche di via che, variabili nel numero e accomunati da esigue consistenze edilizie, qualificano gli insediamenti di impianto storico.

**2. Categorie di intervento.** Escludendo espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

**3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse sono:

- e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub articolazione funzionale e.b.2).*

## Art. 29. Edifici recenti pubblici e di uso pubblico e relativi spazi di pertinenza

**1. Definizione.** Comprendono immobili destinati a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, sociali, culturali, associative ed aggregative, ricreative riconducibili a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 dal D.M. 1444/1968. Comprendono altresì, in limitati casi, le attrezzature per l'istruzione e l'educazione quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza quali parchi, giardini, cortili, riconducibili a quelle indicate alla lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.

**2. Modalità di intervento e disposizioni generali.** Per queste zone, oltre all'attività edilizia libera, si prevede la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e, più in generale, la riqualificazione funzionale e tipologica delle aree e degli spazi esistenti, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica.

I parametri edilizi ed urbanistici per la definizione degli interventi e delle opere sono stabiliti in sede di progetto di opera pubblica sulla base delle esigenze funzionali, amministrative e di programmazione, secondo quanto disposto dalle eventuali specifiche norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Gli interventi e le opere possono essere realizzati anche con iniziativa privata previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici e la formazione di un Permesso di costruire (PdC) Convenzionato, fermo restando la garanzia ed il mantenimento dell'uso pubblico. Nel caso di intervento privato la convenzione prevede in particolare l'erogazione di specifici servizi di uso pubblico e le modalità, le condizioni e la frequenza temporale mediante le quali è assicurato l'uso pubblico degli impianti e delle strutture.

**3. Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio.** Oltre all'attività edilizia libera ed escludendosi espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria;
- il "restauro e di risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale;
- la “sostituzione edilizia”, alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per gli interventi di “addizioni volumetriche” di cui al precedente punto.

E’ sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, di aree di sosta e parcheggio, di magazzini, spazi variamente attrezzati, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi generali e di interesse collettivo, ovvero di uso pubblico, che si intendono erogare.

In queste “Zone” possono anche essere realizzate opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensivi di quelle destinate all’emergenza abitativa e la residenza pubblica quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto “dopo di noi”, in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259).

**4. Disciplina delle funzioni.** Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 5, le categorie funzionali ammesse sono:

*e) direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b.2; e.b.3; e.b.4.; e.b.5.

Restano altresì salve le categorie funzionali di cui al precedente comma 3.

**5. Ulteriori prescrizioni e condizioni.** In deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici dismessi o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità circa l’uso cui sono preposti, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali) compatibili con le condizioni degli immobili.

È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti per legge e dal PS per le singole UTOE:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l’edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell’art. 63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alla funzione precedentemente indicata (residenziale pubblica);
- la dismissione e il mutamento della destinazione d’uso in altre categorie funzionali purché compatibili con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza, ovvero quelle assimilabili alle categorie funzionali ammesse nelle zone contermini ed adiacenti.

I proventi che perverranno dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune per la costruzione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse generale o per l’adeguamento o l’ampliamento di quelle esistenti.

### Art. 30. Spazi aperti pubblici o di uso pubblico

**1. Definizione.** Sono costituiti dal sistema di spazi aperti pubblici e di uso pubblico strutturanti i centri storici e i nuclei rurali di impianto storico. Si tratta dei principali luoghi di aggregazione della comunità, per i quali si prevede un integrato, organico e coordinato sistema di interventi di manutenzione, restauro e se necessario di recupero, riqualificazione e valorizzazione, in continuità con gli interventi, le opere e i progetti già realizzati. In particolare si individuano i seguenti spazi aperti:

- **A prevalente dominanza delle strutture pavimentate e impermeabili.** Comprendenti la viabilità carrabile, i percorsi pedonali, le aree di sosta e parcheggio, le piazze, i belvedere, gli slarghi, i chiassi, i cortili e le corti, pubbliche e di uso pubblico che innervano centri storici e i nuclei rurali di impianto storico.
- **A prevalente dominanza delle forme vegetate e permeabili.** Comprendenti un numero



circoscritto di aree a verde pubblico, spesso ricavate in ambiti di origine rurale in prossimità delle strutture religiose, talvolta realizzati ex novo a miglioramento della qualità degli insediamenti. Pertanto non si configurano come un sistema organico di spazi a verde, ma come singoli episodi variamente localizzati, anche in considerazione della morfologia e dell'acclività dei suoli. In considerazione della diversa caratterizzazione degli spazi aperti pubblici si individuano nel dettaglio le relative disposizioni normative.

## 2. A prevalente dominanza delle strutture pavimentate e impermeabili (costruito)

- **2.1. Categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questi spazi deve essere perseguita la manutenzione e, se necessario, la riqualificazione funzionale e prestazionale, nonché l'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie (come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas) e delle infrastrutture per la corretta fruizione della viabilità da parte di utenze allargate, secondo una progettualità conforme al contesto storico di riferimento, al fine di meglio integrare nei contesti storici il sistema della viabilità carrabile è da garantire il recupero delle pavimentazioni storiche se persistenti ancorché in forme degradate. In particolare, si prevede che:

- a) nelle aree di sosta e parcheggio e negli altri spazi carrabili, possano trovare collocazione adeguate attrezzature e strutture di servizio alla mobilità anche ciclo - pedonale ed il necessario sistema di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e per il miglioramento dell'accessibilità ai diversi centri e nuclei. Non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari in forma permanente;
- b) nelle piazze e negli slarghi non carrabili possono trovare collocazione adeguati arredi fissi e strutture di ausilio alla fruizione lenta ciclo – pedonale, statue, sculture e opere d'arte, fontane, vasche ed altre strutture o infrastrutture di qualificazione dell'ambiente urbano e dei contesti edificati;
- c) nei percorsi pedonali dovranno essere mantenuti i caratteri (materiali e tecniche di pavimentazione) originali, ovvero recuperati con tecniche e materiali conformi ai contesti storici.

Nella predisposizione dei progetti concernenti interventi ed opere aventi per oggetto questa tipologia degli "spazi aperti pubblici" devono trovare applicazione linee di progetto tese a qualificare gli spazi e le infrastrutture coerentemente e compatibilmente con i contesti storici, valorizzandone attraverso l'opera pubblica i caratteri paesaggistici ed insediativi.

- **2.2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristruttura edilizia conservativa".

E' sempre ammessa la realizzazione di infrastrutture di servizio e reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotti, elettrodotti, line telefoniche e di trasferimento di dati, ecc.) purché interrato, nonché di manufatti e strutture funzionali o correlati alla erogazione dei servizi di pubblico interesse, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche tecniche, dalla regolamentazione e legislazione settoriale in materia.

- **2.3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- e) *direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b.9, e.b.10, e.b.11.*

## 3. A prevalente dominanza delle forme vegetate e permeabili

- **3.1. Modalità e categorie di intervento. Disposizioni generali.** Per questi spazi deve essere garantita la manutenzione, il restauro, la rimessa in pristino degli assetti originari qualora rintracciabili in fonti archivistiche e documentali; non sono ammesse trasformazioni urbanistiche e frazionamenti delle aree, al fine di meglio integrare nel contesto storico il sistema del verde. In particolare, si prevede che:
  - a) gli interventi debbano garantire la salvaguardia e la tutela morfotipologica degli spazi e dei seguenti beni ad essi relazionati: filari alberati, siepi, arredi, compreso le superfici inerbite, alberature singole e macchie di bosco o raggruppamenti di più elementi arborei ad alto fusto, ciglioni e terrazzi;
  - b) è ammessa la sostituzione di essenze vegetali per comprovati motivi di pubblica incolumità con sostituzione di alberature esistenti. In questi casi la salvaguardia di tali spazi comporta il ricorso solo ed esclusivamente all'uso di essenze vegetali autoctone;
  - c) è vietato procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche, architettoniche e testimoniali esistenti;
  - d) è vietata l'utilizzazione delle aree a verde al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e pubblica sosta o parcheggio di automezzi;
  - e) è vietato alterare i profili e le sezioni orografiche e morfologiche dei terreni, nonché i piani di campagna esistenti.
- **3.2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:
  - la "manutenzione straordinaria";
  - il "restauro e risanamento conservativo";
  - la "ristruttura edilizia conservativa".
 E' ammessa dal PO la realizzazione di infrastrutture di servizio e reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, metanodotti, elettrodotti, line telefoniche e di trasferimento di dati, ecc.) purché interrato, nonché di manufatti e strutture funzionali o correlati alla erogazione dei servizi di pubblico interesse, secondo standard dimensionali e prestazionali stabiliti dalle specifiche tecniche, dalla regolamentazione e legislazione settoriale in materia.
- **3.3. Disciplina delle funzioni.** Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:
  - e) *direzionale e di servizio*, limitatamente alla sub categoria funzionale e.b.7, e.b.10.

## Art. 31. Centralità dello spazio pubblico e capisaldi degli insediamenti

**1. Definizione.** Sono elementi progettuali che integrano le "Zone" di cui ai precedenti articoli del presente Titolo e sono specificatamente riferiti ai principali percorsi di matrice storica o di attraversamento, nonché ai luoghi di aggregazione dei centri e nuclei per meglio valorizzare le centralità locali.

**2. Disposizioni normative. Rinvio alle "Zone" e specifiche limitazioni e condizioni.** Le centralità pubbliche e i capisaldi degli insediamenti, non aventi valore conformativo del regime e della destinazione dei suoli, sono individuati con apposta simbologia e caratterizzazione grafica.

I progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata devono garantire il miglioramento in termini di prestazioni e dotazioni dell'immagine degli spazi urbani interessati dagli spazi aperti delle centralità degli insediamenti, in termini di miglioramento delle prestazioni paesaggistiche e di ambientazione della strada, di potenziamento del verde e dei parcheggi, di miglioramento degli arredi, dell'accessibilità e della fruizione, nonché di valorizzazione dei capisaldi degli insediamenti, intesi come il complesso delle funzioni pubbliche esistenti.

**3. Modalità e categorie di intervento. Prescrizioni e condizioni di dettaglio.** Si prevede la formazione di progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata volti all'adeguamento dotazionale della viabilità esistente e degli spazi aperti ad essa adiacenti, finalizzati alla prioritaria



realizzazione di percorsi ciclo – pedonali opportunamente corredati dalla organica sistemazione degli arredi, dei corredi infrastrutturali e delle attrezzature di servizio alla mobilità lenta, nonché alla realizzazione di interventi ed opere di mitigazione e attenuazione della velocità di traffico (traffic calming), con la contestuale messa in sicurezza dei principali attraversamenti e degli spazi aperti prospicienti lo spazio urbano, quale prioritari connettori di accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche e infrastrutture.

Si prevede altresì analoghi progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata finalizzati alla valorizzazione degli edifici e degli spazi con funzioni pubbliche, all'uso esteso di tali attrezzature per funzioni collettive da svolgersi anche all'aperto, per la realizzazione di un connettivo sociale che vede nei caposaldi degli insediamenti i cardini fisici della sua costruzione.

## Art. 32. Altri spazi aperti

**1. Definizione.** Sono identificati con apposta simbologia e caratterizzazione grafica, quali spazi aperti facenti parte integrante e sostanziale dei centri storici e dei nuclei rurali di impianto storico, le seguenti aree a diversa connotazione morfotipologica e funzionale:

- **Giardini e spazi a verde di connotazione paesaggistica:** sono costituiti da ambiti rurali anche di versante, dove si riscontrano forme residue di tessuti agrari, spesso in decadenza rispetto alle strutture storiche. Sono spazi aperti di valenza paesistico percettiva rispetto agli insediamenti esistenti e di originaria destinazione agricola che costituiscono quinta scenica dei centri e rilevanti scenari per la definizione del quadro paesistico locale.

- **Orti, aree agricole, spazi a verde residuali degli insediamenti:** sono spazi aperti residuali interni e di stretta relazione con gli insediamenti storici di cui fanno parte integrante e sostanziale, di contenute dimensioni, spesso accolgono usi complementari alla residenza, come gli orti o più marginali aree da sfalcio.

**2. Categorie di intervento.** Per i soli manufatti esistenti, fatta salva l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- la "manutenzione straordinaria";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

**3. Disciplina delle funzioni.** Le categorie funzionali ammesse sono:

*f) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

**4. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni**

**4.1 Giardini e spazi a verde di connotazione paesaggistica.** Fatti salvi gli interventi di edilizia libera, è prevista la conservazione degli assetti esistenti con il contestuale mantenimento delle aree e degli spazi aperti, anche in relazione al rafforzamento delle relazioni paesistico – percettive o naturalistico – ambientali con il conterminare territorio rurale.

E' vietata la realizzazione di "interventi pertinenziali" anche nel caso in cui le "Zone" risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici esistenti.

E' consentita la realizzazione di Nuovi manufatti agricoli amatoriali secondo le disposizioni dell'art. 47 delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione.

**4.2. Orti, aree agricole, spazi a verde residuali degli insediamenti.** Si prevede la conservazione degli assetti ineditati e il contestuale mantenimento degli spazi aperti, quale tutela dei presidi insediati. Per i manufatti esistenti, fatta salva l'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse, oltre a quelle di cui al comma 2, sono "gli interventi pertinenziali" nel caso in cui le "Zone" risultino ricomprese in aree e spazi aperti catastalmente collegati o riferibili ad edifici esistenti. Gli interventi pertinenziali si intendono limitati alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

E' consentita la realizzazione di Nuovi manufatti agricoli amatoriali secondo le disposizioni dell'art. 47

di delle Norme Tecniche di Gestione e Attuazione.

## Capo II - Disciplina delle trasformazioni

### Art. 33. Strumenti attuativi (Piani e programmi) convenzionati e non decaduti

1. Il PO conferma l'efficacia delle previsioni delle "Varianti al previgente RU" che risultano identificate nella cartografia del Quadro progettuale di cui al precedente art. 2 con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico.

Nell'arco di validità temporale del PO, le previsioni, la disciplina e le eventuali relative convenzioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme

2. Il PO conferma e mantiene l'efficacia dei "Piani attuativi" (comunque denominati) non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d'obbligo stipulati. Nell'arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi.

3. Per le "Varianti al previgente RU" di cui al precedente comma 1 e per i "Piani attuativi" di cui al precedente comma 2, si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO.

## Capo III - Indicazioni e prescrizioni di dettaglio

### Art. 34. Caratteri ed efficacia delle indicazioni e prescrizioni di dettaglio

1. In coerenza con le previsioni di cui ai precedenti Capi I e II e ad integrazione delle disposizioni normative definite per le diverse Zone e corrispondenti classificazioni morfotipologiche degli edifici e dei relativi spazi aperti pertinenziali e/o accessori, le seguenti "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi edilizi sono da osservare e rispettare nella redazione dei progetti ai fini della corretta e compatibile determinazione delle modalità di attuazione e realizzazione delle categorie di intervento ammesse per i "Centri di antica formazione" ed i "Nuclei rurali di impianto storico".

2. Le "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi edilizi di cui al precedente comma 1, sulla base delle specifiche indagini, dei rilievi e delle analisi di dettaglio contenute nel quadro conoscitivo (elaborati QC.III.2.a e QC.III.2.b, nonché QC.III.3.a e QC.III.3.b), di cui all'art. 3 delle Norme tecniche di attuazione e gestione, sono in particolare riferite a:

- a) i Fronti (prospetti) degli edifici a diversa classificazione, di cui al successivo art. 35;
- b) le Coperture (tetti) degli edifici a diversa classificazione, di cui al successivo art. 36;
- c) gli Spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico), di cui al successivo art. 37.

3. Le "Indicazioni e prescrizioni di dettaglio" per il controllo degli interventi di cui al precedente comma 2, costituiscono una disciplina di dettaglio, con valore prescrittivo, finalizzata a garantire la corretta ed efficace applicazione delle disposizioni normative di cui ai precedenti Capi I e II e le conseguenti modalità di elaborazione degli specifici contenuti tecnici dei progetti e dei conseguenti titoli abilitativi o autorizzativi, con l'intento di assicurare il controllo qualitativo e la corretta configurazione formale e architettonica degli interventi e delle opere e dei conseguenti effetti attesi che sottendono al fattivo perseguimento degli obiettivi di tutela, conservazione, recupero e valorizzazione dei Centri di antica formazione ed i Nuclei rurali di impianto storico.

## Art. 35. Fronti (prospetti) degli edifici a diversa classificazione

**1. Indicazioni di dettaglio.** Si definiscono specifiche prescrizioni volte alla tutela dei fronti degli edifici e dei manufatti che compongono i tessuti dei centri storici e dei nuclei rurali di impianto storico, per il controllo degli interventi urbanistico – edilizi e per il contenimento degli effetti di tipo paesaggistico, in considerazione dei contesti storici di pregio in cui si opera.

**2. Prescrizioni di dettaglio.** Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base delle analisi di quadro conoscitivo (elaborati QC.III.2.a, QC.III.2b, QC.III.3.a e QC.III.3.b), debbono osservarsi le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- a) Gli interventi edilizi che interessano il sistema delle aperture devono rispettare il disegno degli alzati, l'impaginazione dei prospetti e la scansione della facciata, intesa come il sistema degli allineamenti sia orizzontali, che verticali delle aperture medesime e quello dei rapporti tra pieni e vuoti esistenti. In particolare la modifica delle aperture esistenti sui fronti principali e su quelli prospicienti la strada pubblica, le piazze ed i belvedere è ammessa nel solo caso in cui sia finalizzata al ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o alla riapertura di portali, di porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate. La realizzazione di nuove aperture è ammessa nei soli casi in cui si completi il disegno della facciata e si introducano aperture coerenti e conformi all'impaginazione dei prospetti per allineamento, posizionamento nel sistema degli alzati, forma, dimensione e caratterizzazione formale, compreso le finiture, la tipologia degli infissi e dei sistemi di oscuramento esterni. Sui fronti secondari (come individuati in sede di formazione del titolo abilitativo sulla base della lettura analitica degli edifici e dei manufatti) o su quelli prospicienti cortili interni, chiostrine, cortili chiusi è ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o il ripristino delle originarie configurazioni dei prospetti e/o la riapertura di portali, porte e finestre originariamente esistenti ed attualmente tamponate, producendo comunque modifiche coerenti e contestualizzate con il disegno e le impostazioni dei prospetti.
- b) La realizzazione degli interventi pertinenziali e degli eventuali accorpamenti di volumi secondari ed accessori, deve produrre un volume che risulti compatibile nel suo impianto planivolumetrico con il tipo edilizio cui afferisce, secondo regole compositive proprie del processo di crescita del tipo medesimo, sia che si scelga una linea progettuale di integrazione e mimesi con l'edificio principale di riferimento, sia che si opti per una soluzione progettuale che evidenzi l'intervento con soluzioni architettoniche più contemporanee. In particolare, quale condizione alle categorie di intervento ammesse al precedente Capo I, si prescrive quanto segue:
- la realizzazione degli interventi deve essere eseguita esclusivamente in aderenza ai soli fronti secondari (come evidenziati in sede di formazione del titolo abilitativo sulla base della lettura analitica degli edifici e dei manufatti), sui retri o su quelli prospicienti cortili interni, chiostrine, cortili chiusi, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella dello stesso fronte e senza interferire con il sistema delle coperture a prescindere dalla tipologia di queste ultime;
  - qualora gli interventi non comportino l'accorpamento di volumi all'edificio principale, ma generino un corpo isolato nell'area di pertinenza dell'edificio cui afferiscono, la volumetria pertinenziale generata, a prescindere dalle soluzioni progettuali selezionate che non costituiscono oggetto di questa disciplina, deve essere realizzata secondo impianti planivolumetrici volti alla massima semplicità, mutuando dai tipi edilizi storici le regole compositive soprattutto in riferimento agli allineamenti all'interno degli spazi pertinenziali, al passo costruttivo e agli attacchi a terra degli edifici;
  - è comunque vietata la realizzazione di volumetrie pertinenziali con copertura piana.
- c) Nella realizzazione degli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" al fine di esprimere un'idea inclusiva degli insediamenti storici, si fa obbligo al ricorso a soluzioni progettuali ampie ed aperte che vedano il tema dell'accessibilità come parte sostanziale del progetto e quindi offrano soluzioni integrate con le singole architetture, coerenti con il contesto storico ed il più possibile utilizzabili da tutti, non

ponendo il PO limitazioni di parametri, indici ed ingombri. In particolare quale condizione alle categorie di intervento ammesse al precedente Capo I, si prescrive quanto segue:

- la realizzazione degli interventi volti a favorire l'accessibilità alle utenze allargate, diversamente abili o utenze deboli ricompresi negli interventi ammessi di cui al Capo I, non deve di norma interferire con elementi di valore architettonico, siano essi decorativi, strutturali o funzionali;
  - il posizionamento delle strutture e dei manufatti aventi rilevanza e consistenza volumetrica (ascensori, montacarichi, ecc.), deve ove possibile allocarsi senza interferenze con i fronti principali (come individuati in sede di formazione del titolo abilitativo sulla base della lettura analitica degli edifici e dei manufatti) e su quelli prospicienti, la strada pubblica, le piazze ed i belvedere, generando altresì aree, spazi, manufatti e soluzioni comunque denominate integrate con l'organismo edilizio storico cui si opera.
- d) Gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di manufatti tecnici, tecnologici, di adeguamento, sostituzione, rinnovo e realizzazione degli impianti o destinati all'efficientamento energetico degli edifici non possono interferire con i fronti principali (come evidenziati in sede di formazione del titolo abilitativo sulla base della lettura analitica degli edifici e dei manufatti) e su quelli prospicienti, la strada pubblica, le piazze ed i belvedere.
- e) Fatto salvo quanto disposto alla precedente lettera c) è sempre e comunque vietata la realizzazione:
- di scale esterne ad eccezione di quelle antincendio;
  - balconi, terrazzi, terrazze.
- Le scale antincendio di norma non devono interferire con i principali e con quelli prospicienti, la strada pubblica, le piazze ed i belvedere, fatto salvo diverse e comprovate esigenze determinate da normative sovraordinate e di settore, o di pubblica sicurezza.
- f) Indipendentemente dalla tipologia dei fronti, è vietata la demolizione ed asportazione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti, con l'eccezione di quegli organismi edilizi che per tipologia o per caratteri costruttivi sono originariamente nati privi di intonaco, ovvero in presenza di elementi di speciale interesse architettonico.

## Art. 36. Coperture e tetti degli edifici a diversa classificazione

**1. Indicazioni di dettaglio.** Si definiscono specifiche prescrizioni volte alla tutela delle coperture degli edifici e dei manufatti che compongono i tessuti dei centri storici e dei nuclei rurali di impianto storico, per il controllo degli interventi urbanistico – edilizi e per il contenimento degli effetti di tipo paesaggistico, in considerazione dei contesti storici di pregio in cui si opera.

**2. Prescrizioni di dettaglio.** Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base delle analisi di quadro conoscitivo con particolare riferimento agli elaborati QC.III.2.a, QC.III.2b, QC.III.3.a e QC.III.3.b, debbono osservarsi le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- a) Gli interventi edilizi non devono interferire con le coperture omogenee e continue associate agli edifici religiosi e campanili, alle canoniche, ai palazzi e dimore signorili, ovvero con quelle di cui agli edifici di cui al precedente art. 23, nonché con gli allineamenti dell'edificio principale interessato fatto salvo le sole aperture complanari alle falde di tetto come definite e dimensionate dal RE.
- b) In ragione degli effetti che la realizzazione di aperture sulle coperture degli edifici produce nel rilevante contesto paesaggistico in cui si collocano i centri storici e i nuclei rurali di impianto storico, soprattutto in considerazione delle visuali aperte e libere sui centri offerte dai percorsi storici che innervano le colline o da quelli rettilinei della pianura, il PO quale condizione alle categorie di intervento ammesse al precedente Capo I, prescrive quanto segue:
- è ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto (apribili o fisse) solo ed esclusivamente secondo un progetto unitario esteso alla copertura uniforme ed omogenea

- che, nella modifica dell'attuale assetto, garantisca un disegno organico e compatibile con le interferenze paesistico – percettive sopra richiamate, senza limitazione del numero e dimensionate dal RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, al pari del numero, non devono produrre in termini di effetti paesistico – percettivi apprezzabili interferenze;
- è sempre ammessa la realizzazione di aperture complanari alle falde di tetto strettamente necessarie all'ispezione delle coperture specificatamente definite e dimensionate dal RE. Nelle more della redazione del RE le dimensioni proposte dai singoli progetti, devono essere ridotte alla minima misura atta a consentire il passaggio per l'ispezione delle coperture.
- c) Non è in nessun caso ammessa la realizzazione di aperture costituite da porzioni di copertura in contropendenza comunque denominate finalizzate sia all'ispezione delle coperture che all'illuminazione dei locali sottotetto. Nel rispetto di quanto prescritto alle precedenti lettere, non è quindi ammissibile la realizzazione di aperture che non siano complanari alle falde di tetto.
- d) Non è ammessa la modifica della tipologia delle coperture con esclusione dei manufatti superfetativi e precari legittimati. Il rifacimento della copertura non può comportare la modifica del numero e dell'inclinazione delle falde esistenti e dell'aggetto e della tipologia di gronda rispetto all'esistente; deve altresì comportare il mantenimento o la rimessa in pristino del manto di copertura originario. E' ammesso l'utilizzo di materiali di recente concezione con funzioni strutturali, isolanti, impermeabilizzanti o per l'efficientamento energetico, purché non modifichino in forma rilevante gli spessori originari delle gronde.
- e) E' sempre e comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca o a vasca.

### Art. 37. Spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico)

**1. Indicazioni di dettaglio.** Si definiscono specifiche prescrizioni volte alla tutela degli spazi aperti pertinenziali dei centri storici e dei nuclei rurali di impianto storico, per il controllo degli interventi urbanistico – edilizi e per il contenimento degli effetti di tipo paesaggistico, in considerazione dei contesti storici di pregio in cui si opera

**2. Prescrizioni di dettaglio.** Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, sulla base delle analisi di quadro conoscitivo con particolare riferimento agli elaborati QC.III.2.a, QC.III.2b, QC.III.3.a e QC.III.3.b, debbono osservarsi le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- a) Gli spazi aperti comunque classificati sono sempre parte integrante di uno o più edifici delle diverse aggregazioni o cortine edilizie degli insediamenti considerati, pertanto - fatto salvo l'esistente e le strutture storiche quali muri, recinzioni, cancellate di impianto storico o ormai storicizzate rispetto al contesto storico in cui si opera - non possono essere alterati, suddivisi o trattati separatamente dall'edificio cui costituiscono pertinenza.
- b) Gli interventi edilizi devono produrre assetti formali e tipologici coerenti e compatibili con la caratterizzazione degli assetti storici originari, anche in considerazione della caratterizzazione rurale degli insediamenti, considerando in particolare le sistemazioni arboree, il disegno dei giardini, le tipologie e ai materiali delle pavimentazioni esterne, i dettagli costruttivi, le sistemazioni e tipologie degli accessi agli spazi interclusi che costituiscono riferimento per il progetto, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie, avendo nel RE lo strumento che ne specifica i materiali, gli arredi e le finiture da utilizzare. Quale condizione alle categorie di intervento ammesse al precedente Capo I, si prescrive quanto segue:
- la conservazione e il ripristino delle tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio, ove presenti, nonché la conservazione degli elementi caratterizzanti e/o esistenti all'interno di tali spazi;
  - la salvaguardia e la conservazione di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino secondo le disposizioni del RE.

- c) Al fine di recuperare l'assetto originario degli spazi aperti pertinenziali, gli interventi edilizi devono tendere ad eliminare o riconfigurare i manufatti decontestualizzati e precari, le superfetazioni che ne compromettono le caratteristiche dimensionali e formali, nonché, ove presenti, gli elementi incongrui di divisione interna per la riqualificazione degli spazi in oggetto.
- d) La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo quali magazzini, ripostigli e simili, non è ammessa negli spazi aperti pertinenziali degli edifici di cui al precedente art. 23. In tutti gli altri casi, essi possono essere realizzati secondo le indicazioni del RE.

---

GRUPPO DI LAVORO

**Responsabile Unico Procedimento (RUP)**

Antonella Giannini

**Progettisti**

Antonella Giannini e Monica Del Sarto

**Coordinamento generale e scientifico (quadro conoscitivo e progettuale)**

Società Terre.it srl (*Fabrizio Cinquini, Michela Biagi, Valeria Dini*)

**Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

**Fattibilità idrogeologica e sismica**

Studio di Geologia Barsanti Sani & Ass.ti (*Paolo Sani*)

**Studi idrologici e idraulici**

Studio Ingeo – Ingegneri e Geologi associati (*Paolo Barsotti*)

**Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Andrea Giraldi

**Consulenza giuridico – amministrativa**

Giuseppe Morbidelli e Duccio Traina

**Schedatura delle ville storiche**

Gilberto Bedini

**Indagini di fattibilità dei corridoi infrastrutturali**

Università di Pisa – *Polo universitario "Sistemi logistici"*

**Indagini di compatibilità acustica**

Università di Pisa – Dipartimento di Ingegneria dell'Energia, dei Sistemi, del territorio e delle Costruzioni

**Indagini del territorio rurale**

Francesco Lunardini con la collaborazione di Caterina Poli

**Ufficio di Piano**

Carla Villa, Silvia Lovi, Alessandro Paoli, Cinzia Rovai, Delia Vecchi, Andrea Biggi, Paolo Paoli

**Elaborazioni cartografiche**

Nicola Bianchi, Francesca Furter, Kalin Gemignani, Sheila Lazzerini, Riccardo Masoni, Alessandro Petroni, Sara Piancastelli, Francesco Rinaldi

**Rilievi e schedature patrimonio edilizio storico**

Giulio Galletti, Giovanna Montoro, Marco Natali, Antonio Pacino, Sara Piancastelli, Martina Ranieri

**Processo Partecipativo e Comunicativo**

Cantieri Animati (*Chiara Pignaris*)

---

**Garante della partecipazione**

Nicoletta Papanicolau