



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

PROVINCIA DI PISTOIA

**PIANI PARTICOLAREGGIATI
PER I CENTRI DI SERRAVALLE PISTOIESE,
CASTELLINA E VINACCIANO**

Funzionario Area Tecnica:

Ing. Gaetano Pollerone

Collaboratore Amministrazione Comunale:

Geom. Sabato Tedesco
Geom. Federico Salvadeo

RICERCA RELATIVA A
*ANALISI CONOSCITIVA E PROGETTUALE DI ASPETTI ARCHITETTONICI E URBANI
PER LA REDAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI
PER I CENTRI DI SERRAVALLE PISTOIESE, CASTELLINA E VINACCIANO*

Ricerca svolta da:

Università degli Studi di Firenze
*Dipartimento di Architettura - Disegno, Storia,
Progetto, Università degli Studi di Firenze*

Responsabile della ricerca:

Prof. Arch. Fabrizio Rossi Prodi

Titolare borsa di studio e di ricerca:

Arch. Silvia Viviani

<p>Serravalle Pistoiese, Castellina e Vinacciano</p>	<p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>

luglio 2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1	Ambito di applicazione, finalità, contenuti.....	2
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	3
Art. 3	Efficacia, validità, soggetti e modalità per l'attuazione	4
CAPO II	REGOLE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO E PER GLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI.....	6
Art. 4	Destinazioni d'uso	6
Art. 5	Categorie di intervento.....	9
Art. 6	Verde urbano pubblico	17
Art.7	Verde urbano privato, orti e giardini.....	17
Art. 8	Area rurale del centro storico	19
CAPO III	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE	20
Art. 9	Ambiti di riqualificazione urbana e relativi interventi.....	20
ALLEGATO	IDENTIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI E MATERIALI INCONGRUI	21

NTA

Art. 2 Elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi dei Piani particolareggiati sono:

Relazione

Norme tecniche di attuazione

Schedatura del patrimonio edilizio esistente

Cartografia:

TAV.1 Serravalle Pistoiese, Castellina, Vinacciano - <i>Estratto R.U. Stato di Fatto</i>	scala 1:5000
TAV.2a Serravalle Pistoiese – <i>Usa del suolo attuale</i>	scala 1:1000
TAV.2b Castellina, Vinacciano – <i>Usa del suolo attuale</i>	scala 1:1000
TAV.3a Serravalle Pistoiese – <i>Tipologia dei tessuti insediativi</i>	scala 1:1000
TAV.3b Castellina, Vinacciano – <i>Tipologia dei tessuti insediativi</i>	scala 1:1000
TAV.4a Serravalle Pistoiese – <i>Tipologie edilizie</i>	scala 1:1000
TAV.4b Castellina, Vinacciano – <i>Tipologie edilizie</i>	scala 1:1000
TAV.5a Serravalle Pistoiese – <i>Datazione edifici</i>	scala 1:1000
TAV.5b Castellina, Vinacciano – <i>Datazione edifici</i>	scala 1:1000
TAV.6a Serravalle Pistoiese – <i>Percorsi e accessibilità</i>	scala 1:1000
TAV.6b Castellina, Vinacciano – <i>Percorsi e accessibilità</i>	scala 1:1000
TAV.7a Serravalle Pistoiese – <i>Illuminazione pubblica</i>	scala 1:1000
TAV.7b Castellina, Vinacciano – <i>Illuminazione pubblica</i>	scala 1:1000
TAV.8a Serravalle Pistoiese – <i>Materiali delle componenti urbane</i>	scala 1:1000
TAV.8b Castellina, Vinacciano – <i>Materiali delle componenti urbane</i>	scala 1:1000
TAV.9a Serravalle Pistoiese – <i>Criticità e scelte strategiche: proposte di intervento</i>	
TAV.9b Castellina, Vinacciano – <i>Criticità e scelte strategiche: proposte di intervento</i>	
TAV.10a Serravalle Pistoiese – <i>Individuazione delle aree di intervento</i>	scala 1:1000
TAV.10b Castellina, Vinacciano – <i>Individuazione delle aree di intervento</i>	scala 1:1000
TAV.11a Serravalle Pistoiese – <i>Inserimento dei progetti nel contesto</i>	scala 1:1000
TAV.11b Castellina, Vinacciano – <i>Inserimento dei progetti nel contesto</i>	scala 1:1000

NTA

TAV.12a Serravalle Pistoiese – *Destinazione di zona e categorie di intervento* scala 1:1000

TAV.12b Castellina, Vinacciano – *Destinazione di zona e categorie di intervento* scala 1:1000

Art. 3 Efficacia, validità, soggetti e modalità per l'attuazione

I Piani particolareggiati assumono la fisionomia giuridica del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio e Urbanistico di cui agli articoli 27 e seguenti della Legge 457/78 ed agli articoli 65, 68 e 73 della L.R. 1/2005 vigente.

I Piani particolareggiati hanno validità decennale dal momento della loro entrata in vigore.

Per quanto non specificato dalle presenti Norme, vale quanto contenuto nelle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.

Le attuali destinazioni d'uso degli edifici sono registrate dai Piani particolareggiati, indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni; l'eventuale omissione o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale carenza di aggiornamento dello stato di fatto, fisico e giuridico, dell'ambito di applicazione dei Piani particolareggiati, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni contenute nei Piani particolareggiati medesimi.

L'inclusione negli elaborati grafici dei Piani particolareggiati di edifici o parti di edifici non autorizzati, eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, o eseguiti in virtù di atti autorizzativi, che possono essere assoggettati ad un riesame amministrativo o giurisdizionale, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico; pertanto tali edifici o parti di edifici restano sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Nell'applicazione delle prescrizioni dei Piani particolareggiati, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diverse scale, prevale quello a scala con denominatore minore.

L'approvazione dei Piani particolareggiati, per le finalità di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, equivale a dichiarazione di pubblica utilità per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per le prescrizioni, le destinazioni d'uso prescritte ed ammesse, per le dotazioni di attrezzature e servizi sociali esistenti e previsti, ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444.

I Piani particolareggiati si attuano mediante:

- progetti di opere pubbliche,
- interventi edilizi diretti,
- comparti nel caso delle azioni specifiche di riqualificazione.

Gli interventi possono essere attuati:

- dai proprietari privati, singoli o associati;
- dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sul patrimonio pubblico e nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico;

- da altri soggetti pubblici, nei limiti delle rispettive competenze istituzionali e nel rispetto delle presenti Norme;
- da soggetti privati in caso di affidamento pubblico ai sensi della legislazione vigente in materia Codice degli Appalti).

I soggetti pubblici abilitati all'intervento nell'ambito di applicazione dei Piani particolareggiati possono intervenire:

- sulla sistemazione ed attrezzatura degli spazi pubblici;
- sul recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali pubblici;
- sulla valorizzazione delle risorse artistiche, storiche, monumentali ed archeologiche esistenti.

Per la sistemazione ed attrezzatura degli spazi pubblici l'Amministrazione Comunale, o gli altri soggetti pubblici eventualmente competenti, intervengono nel rispetto delle indicazioni degli elaborati grafici dei Piani particolareggiati mediante predisposizione di progetti esecutivi relativi a:

- realizzazione o rifacimento di reti tecniche e tecnologiche;
- realizzazione o rifacimento di spazi e attrezzature di interesse pubblico o pubbliche;
- illuminazione pubblica;
- sistemazione di verde urbano pubblico;
- pavimentazione di strade e piazze;
- arredo urbano.

NTA

In caso di evidenti condizioni di degrado o di sotto utilizzo del patrimonio edilizio esistente o per sollecitare il recupero da parte dei privati in aree che possono provocare effetti dannosi per la collettività in termini di degrado urbanistico e sociale, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, l'Amministrazione Comunale può disporre con delibera consiliare, d'ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, secondo la normativa vigente in materia, la formazione di comparti unitari assoggettati a convenzione, ove dare priorità all'offerta di edilizia residenziale pubblica o a valenza sociale, di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Reperti archeologici

Ogni operazione di scavo e/o di movimento di terra (per la formazione di vespai, sottofondazioni, messa in opera di fosse biologiche, etc.) deve essere segnalata al Comune.

CAPO II REGOLE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO E PER GLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 4 Destinazioni d'uso

In ottemperanza a quanto disposto dal regolamento urbanistico, sono confermate le seguenti disposizioni.

a. SERRAVALLE PAESE:

- Non sono ammessi interventi che rechino pregiudizio e modifiche alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche, ponendo particolare attenzione alla immagine architettonica ed urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione.
- Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi sia degli spazi scoperti dovranno essere conservate mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative, ovvero ripristinate, mediante trasformazione degli elementi fisici, in cui e per quanto, esse siano state alterate.
- Sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico.
- Sono consentite le trasformazioni urbanistiche tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici. Non sono comunque ammesse nuove costruzioni, se non ad uso pubblico, ad eccezione di quelle derivanti dalle categorie di intervento individuate in maniera puntuale dagli elaborati dei Piani Particolareggiati.

NTA

Le destinazioni d'uso consentite hanno le seguenti limitazioni:

- *Residenza*: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva (misurata come all'art 28 c. 14 delle NTA del RU) minore di mq. 60. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

- *Artigianale tipica e di servizio*: si intendono botteghe artigiane non inquinanti con attività inerenti e a servizio della residenza la cui superficie utile netta, ove non già esistenti, non potrà essere superiore a mq. 40.

- *Commerciale al dettaglio di vicinato*: Si intendono i negozi di piccola dimensione come definiti nella Legge Regionale di settore e al Regolamento Comunale anonario per il commercio al dettaglio su aree private in sede fissa approvato.

- *Attività turistico-ricettive e di ristoro*: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

- *Attività direzionali private*: è ammessa la realizzazione di uffici, ambulatori e studi medici, sedi di associazioni a scopo culturale e ricreativo e sportelli bancari.

b. CASTELLINA

- Non sono ammessi interventi che rechino pregiudizio e modifiche alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche dei centri, ponendo particolare attenzione alla immagine architettonica ed urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione.
- Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti dovranno essere conservate mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative, ovvero ripristinate, mediante trasformazione degli elementi fisici, in cui e per quanto, esse siano state alterate.
- Sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico.
- Sono consentite le trasformazioni urbanistiche tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici. Non sono comunque ammesse nuove costruzioni, se non ad uso pubblico, ad eccezione di quelle derivanti dalle categorie di intervento individuate in maniera puntuale dagli elaborati dei Piani Particolareggiati.

NTA

Le destinazioni d'uso consentite hanno le seguenti limitazioni:

- *Residenza*: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva (misurata come all'art 28 c. 14 delle NTA del RU) minore di mq. 60. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

- *Artigianale tipica e di servizio*: si intendono botteghe artigiane non inquinanti con attività inerenti e a servizio della residenza la cui superficie utile netta, ove non già esistenti, non potrà essere superiore a mq. 40.

- *Commerciale al dettaglio di vicinato*: Si intendono i negozi di piccola dimensione come definiti nella Legge Regionale di settore e al Regolamento Comunale anonario per il commercio al dettaglio su aree private in sede fissa approvato.

- *Attività turistico-ricettive e di ristoro*: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

NTA

- *Attività direzionali private*: è ammessa la realizzazione di uffici, ambulatori e studi medici, sedi di associazioni a scopo culturale e ricreativo e sportelli bancari.

c. VINACCIANO

- Non sono ammessi interventi che rechino pregiudizio e modifiche alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche, ponendo particolare attenzione alla immagine architettonica ed urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione.
- Sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico-rurale, pubbliche o di interesse pubblico. Non sono comunque ammesse nuove costruzioni.

Le destinazioni d'uso consentite hanno le seguenti limitazioni:

- *Residenza*: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva (misurata come all'art 28 c. 14 delle NTA del RU) minore di mq. 60. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

- *Attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico rurale*: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

Art. 5 Categorie di intervento

Ai fini e per l'applicazione delle presenti norme, si danno le seguenti specifiche delle categorie di intervento. Tali definizioni prevalgono su quelle contenute nel Piano Strutturale, nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento dovrà essere congruo alle indicazioni su materiali e finiture presenti nel Piano Particolareggiato.

Eventuali indicazioni specifiche inerenti gli interventi ammessi sugli immobili sono descritti all'interno degli elaborati denominati *Schedatura Edifici* facenti parte integrante dei Piani Particolareggiati.

Tutti gli interventi dovranno comunque concorrere al miglioramento della qualità complessiva dell'edificio e degli spazi aperti, anche tramite l'eliminazione di manufatti di qualunque forma e natura che risultino incongrui e la riorganizzazione degli spazi secondo un assetto formale e funzionale compiuto che valorizzi le parti edificate.

MO - Manutenzione ordinaria

Al fine di mantenere il patrimonio edilizio e adeguarvi le condizioni abitative e di lavoro ai requisiti della contemporaneità, senza incidere sulle caratteristiche strutturali e tipologiche, sono opere di manutenzione ordinaria, comprensive di modifiche interne ed esterne, quelle di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

Esse comprendono:

- le tinteggiature delle facciate senza alterazione della cromia esistente;
- la pulitura esterna di facciate, il ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- la pulitura, verniciatura, riparazione, e il ripristino di infissi esterni, ringhiere;
- la riparazione o la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, ringhiere,

balaustre, con altri aventi materiali e tipologie congrue;

- la riparazione o il rifacimento delle pavimentazioni esterne (cortili, terrazze), purché con impiego di materiali con le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, qualora gli stessi risultino congrui al contesto di intervento, e tecniche di posa in opera tradizionali;
- la riparazione del manto di copertura, con eventuale sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto e dell'impermeabilizzazione, e la riparazione di comignoli, grondaie, pluviali, converse, nonché l'eventuale loro sostituzione con materiali compatibili;
- il rifacimento degli intonaci interni, la pavimentazione dei locali interni, la riparazione e sostituzione dei serramenti interni, la sostituzione di controsoffittature ed isolanti interni termici e acustici;

MS - Manutenzione straordinaria

Al fine di mantenere il patrimonio edilizio e adeguarvi le condizioni abitative e di lavoro ai requisiti della contemporaneità, senza incidere sulle caratteristiche strutturali e tipologiche, sono opere di manutenzione straordinaria, comprensive di modifiche interne ed esterne, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quelle necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché tali interventi non alterino le superfici delle singole unità immobiliari ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

NTA

Esse comprendono:

- la coibentazione del manto di copertura, e la riparazione o rifacimento di manti impermeabili;
- la realizzazione, il rifacimento o l'adeguamento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnici (idrici, igienico-sanitari, termici, elettrici, ecc.), che non comportino la costruzione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici, né la modifica di locali esistenti in termini di superficie o di aperture verso l'esterno;
- il rifacimento degli intonaci esterni e relativa tinteggiatura anche con modifica della cromia esistente, congrua al contesto di intervento.
- la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- il rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.) e la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente purché congrui;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne;

- la costruzione di solai di sottotegola di edifici di interesse storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali;
- l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie;
- eventuali modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a interventi di adeguamento impiantistico e igienico sanitario, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate;
- parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali interne (architravi, solai, volte) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
- demolizioni e spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e ad impianti tecnici

Sono inoltre consentiti, previa dimostrazione di compatibilità con i valori formali e funzionali compiuti dell'edificio, gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, secondo le definizioni stabilite dalle presenti norme.

La categoria MS comprende le opere di cui alla categoria MO.

NTA

RSF - restauro scientifico e filologico

Le opere di restauro scientifico e filologico si applicano agli edifici e complessi aventi rilevante valore, di tipo storico architettonico e per la rilevanza nel contesto, al fine di mantenerli integri quale patrimonio della collettività.

Dette opere consistono in un insieme sistematico tramite il quale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione nei diversi aspetti specifici formali e funzionali, sì da renderne compatibili nuovi usi, rispettosi delle medesime.

Esse comprendono:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- il restauro delle componenti architettoniche;
- il ripristino delle parti alterate, sia dei fronti esterni ed interni, che degli spazi interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli

orti, i giardini, i chiostri;

- la manutenzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, tramite sostituzione parziale o totale dei materiali, e, solo in caso dimostrato di impossibilità di tale tipo di intervento, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, il consolidamento e il risanamento con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi; in particolare il consolidamento e il risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- la manutenzione delle sottofondazioni, e opere di risanamento quali iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali congrui;
- la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;
- le opere di adeguamento a requisiti igienici ed edilizi contemporanei, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture;
- l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

NTA

La categoria RSF comprende le opere di cui alla categoria MO .

RRC - restauro e risanamento conservativo

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono applicate al fine di mantenere gli edifici esistenti e conservarne, quale bene della collettività, i caratteri specifici e le relazioni con il contesto, assicurandone la funzionalità e l'utilizzo con nuove destinazioni compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Dette opere comprendono:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni e/o secondari, anche con parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- la realizzazione di nuove aperture purché non venga danneggiata la grammatica compositiva del prospetto, unicamente sui fronti secondari e interni e non si danneggi il rapporto tra il prospetto e lo spazio libero su cui esso si affaccia;

- il restauro e il ripristino degli ambienti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- il riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo;
- la realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici;
- la sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie;
- la sostituzione con componenti architettoniche di segno e immagine contemporanei di parti crollate o demolite;
- il ripristino tipologico ossia la ricostruzione di parti crollate e demolite che possano essere documentate o rappresentate per analogia con altri edifici o unità tipologiche della stessa epoca e originaria concezione culturale e architettonica (ripristino di collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; di elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura);
- la riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
- modifiche o incrementi dei collegamenti interni, reversibili ossia tali da non danneggiare l'impianto funzionale architettonico
- eventuali aperture nelle pareti interne
- l'eliminazione delle superfetazioni non consolidate e non compatibili.

La categoria RRC comprende le opere di cui alla categoria RSF.

REV - ristrutturazione edilizia vincolata al mantenimento della sagoma dell'edificio

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, purché restino immutate le pendenze medie delle coperture e l'altezza massima di ciascun fronte.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ovvero lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali, non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti, comprendenti la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Vi è compreso l'aumento della superficie utile tramite modifiche distributive interne o la realizzazione di soppalchi e solai per l'utilizzo delle altezze, anche ai fini del risparmio energetico.

Non sono compresi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione.

Devono essere garantiti il restauro e il ripristino degli elementi interni ed esterni di particolare valore stilistico ed il mantenimento delle porzioni originarie ancora esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (REV) di cui al presente punto e quelli di cui al punto successivo (REA) sono obbligati al rispetto del criterio dell'adeguamento tipologico, pertanto dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti;
- i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

NTA

La categoria REV comprende le opere di cui alla categoria RRC.

REA - ristrutturazione edilizia con ampliamento

Comprendono tutte le opere di cui al precedente punto, oltre a:

- REA.a ampliamento in orizzontale verso spazi liberi pertinenziali attraverso l'accorpamento all'edificio principale, previa demolizione delle superfetazioni, elementi o annessi incongrui nel resede;
- REA.b ampliamento in sopraelevazione, massimo di un piano e comunque fino ad allineare la nuova copertura a quella del fabbricato adiacente (tipo di copertura, quote di gronda e di colmo, inclinazione delle falde);
- REA.c piccoli ampliamenti per la costruzione o ampliamento di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della superficie utile lorda, e comunque di dimensione massima di 14 mq.;

REA.d ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0.60, anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari, dimostrandone, negli elaborati di progetto, il rapporto armonico e coerente con gli edifici contigui. L'addizione deve costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

SEV - sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento

L'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione secondo le stesse sagome di ingombro - o con limitati scostamenti - del precedente edificio, sia in pianta che in prospetto. Esso deve portare all'aumento della qualità specifica dell'edificio, e delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica.

SEA - sostituzione edilizia con ampliamento

SEA.a l'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione con la possibilità di ampliamento planimetrico.

SEA.b l'intervento consiste nella demolizione e successiva ricostruzione con la possibilità di sopraelevazione. La sopraelevazione si intende consentita fino alla quota di gronda riferita alla strada principale o fino ad allineare la nuova copertura in tutto e per tutto a quella del fabbricato adiacente (tipo di copertura, quote di gronda e di colmo, inclinazione delle falde).

NTA

D - demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si applicano a componenti edilizie e urbane incongrue quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con il contesto nel quale si collocano o con l'edificio principale al quale comportano danneggiamento percettivo e funzionale. Detti interventi incrementano quantità e qualità degli spazi liberi privati e pubblici e di conseguenza la qualità complessiva del contesto. Vi sono compresi la demolizione dei manufatti incongrui e opere di sistemazione esterna a verde e arredo.

CDU - cambiamento di destinazione d'uso

I cambiamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono assoggettati alla presentazione di titolo abilitativo edilizio.

Il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato, nell'unità tipologica o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi.

Sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore dei Piani Particolareggiati. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della suddetta disciplina. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

F/A - frazionamenti e accorpamenti

Lo stato di fatto esistente alla data di adozione del Piano Particolareggiato può essere modificato per accorpamento e/o suddivisione di unità immobiliari o parti di esse, dimostrando il non danneggiamento delle parti comuni e delle componenti di pregio delle unità tipologiche e dei complessi edilizi, e comunque secondo quanto stabilito dalle presenti norme all'art.1.

Ove ammesso, il frazionamento delle unità immobiliari non può comportare manomissione dei caratteri storici, tipologici e architettonici degli edifici, le caratteristiche dell'unità tipologica di cui fanno parte, i loro rapporti con gli spazi esterni.

L'intervento di frazionamento può comportare modifiche dell'impianto distributivo solo nel caso in cui non ne siano danneggiate componenti architettoniche o funzionali di pregio, e in modo da ottenere unità edilizie dotate dei prescritti requisiti di abitabilità e di servizi igienici, per i quali devono essere garantite aerazione e illuminazione naturali. Solo in caso di più servizi igienici, quelli oltre il principale possono essere dotati di aerazione e illuminazione forzate.

NTA

Il frazionamento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari la cui Superficie netta Complessiva sia minore di mq. 60 misurata secondo quanto indicato al c.14 dell'art.28 del RU.

E' consentito l'abbinamento di più unità abitative contigue, al fine di consentire migliori condizioni igieniche e distributive, a condizione che venga conservata la maglia strutturale o memoria di essa.

Nei casi di ristrutturazione edilizia REV, REA e di sostituzione edilizia SEV e SEA, nei progetti deve essere data esplicita dimostrazione di aver tenuto conto dei seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni;
- allineamento delle componenti architettonico edilizie quali marcapiani, marca davanzali, cornicioni, tettoie, portici, logge, balconi;
- continuità dei percorsi pubblici;
- qualificazione di immagine degli spazi pubblici;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei.

Interventi nelle aree di pertinenza

Per gli annessi legittimi alla data di adozione delle presenti norme, ricadenti nelle aree di pertinenza private e risultanti, da apposito rilievo documentato a cura dell'avente titolo, si possono attuare i seguenti interventi:

- per quelli non congrui al contesto per forma o materiale, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria MO e straordinaria MS;
 - interventi di sostituzione edilizia vincolata SEV, con il mantenimento delle caratteristiche funzionali e di linguaggio architettonico della sua funzione originale al fine di ottenere un organismo edilizio maggiormente compatibile col contesto.
- per gli annessi congrui al contesto per forma o materiale, sono ammessi:
 - interventi fino alla ristrutturazione edilizia REV con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Art. 6 Verde urbano pubblico

Le aree di cui al presente articolo sono aree pubbliche interne al perimetro di centro storico, che contribuiscono alla qualità urbana, nelle quali si percepisce la significatività delle relazioni fisiche e visuali fra l'abitato ed il territorio aperto, e che apportano effetti positivi all'ambiente, alla percezione estetico percettiva e sul clima.

NTA

In dette aree è fatto obbligo di provvedere a opere manutentive costanti per garantirne uno stato di decoro e pulizia.

Vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino e di arredo pubblico.

Ove già esistano oliveti consolidati o sistemazioni a verde unitarie e dotate di riconoscibilità per impianti arborei e trama morfologica, esse dovranno essere mantenute tali.

Alberature e componenti vegetazionali di alto fusto o comunque di rango ornamentale devono essere mantenuti in buono stato e reintegrate in caso di morte o deperimento.

Art.7 Verde urbano privato, orti e giardini

Gli spazi di verde urbano privato contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano.

Le aree di cui al presente articolo sono:

- aree private interne al perimetro di centro storico che contribuiscono alla qualità urbana, nelle quali si percepisce la significatività delle relazioni fisiche e visuali fra l'abitato ed il territorio aperto;

- aree di pertinenza di complessi edilizi e di edifici privati;

In dette aree è fatto obbligo ai proprietari di provvedere a opere manutentive costanti per garantirne uno stato di decoro e pulizia.

Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici e a complessi edilizi esistenti, sistemate a parchi, giardini, orti devono essere conservate nelle loro caratteristiche ambientali.

Vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino e ortive, nonché l'utilizzo per la sosta per veicoli a servizio delle attività principali, purché senza impermeabilizzazione del suolo né alcun movimento di terra, sempre che vi siano condizioni di accessibilità e di collegamento con la rete viaria esistente che non provochino danni alla sicurezza delle persone e che non necessitino di opere stradali.

Ove già esistano oliveti consolidati o sistemazioni a verde unitarie e dotate di riconoscibilità per impianti arborei e trama morfologica, esse dovranno essere mantenute tali.

Non è ammessa la trasformazione in impianti a verde urbano tipo giardino nei casi in cui l'area libera si configuri come connessione fra l'abitato e il territorio aperto, dotata di riconoscibilità come componete di un paesaggio rurale e non urbano.

Sono ammesse la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia REV, con esclusione del cambio di destinazione d'uso, dei manufatti eventualmente esistenti e legittimi alla data di adozioni delle presenti norme, purché compatibili con il contesto, presenti nelle pertinenze ed a servizio delle coltivazioni e sistemazioni unitarie a verde. Nel caso in cui vi siano manufatti legittimi ma da ritenersi incompatibili con il contesto per forma o materiale, è consentito unicamente l'intervento di sostituzione edilizia vincolata SEV, con il mantenimento delle caratteristiche funzionali e di linguaggio architettonico della sua funzione originale al fine di ottenere un organismo edilizio maggiormente compatibile col contesto.

NTA

Alberature e componenti vegetazionali di alto fusto o comunque di rango ornamentale devono essere mantenuti in buono stato e reintegrate in caso di morte o deperimento.

Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenesse necessario dovranno essere delimitate sui lati prospicienti aree pubbliche o d'uso collettivo con tipi di recinzione consone all'ambiente circostante.

Dovranno essere demolite le costruzioni precarie e tutti i manufatti di carattere provvisorio esistenti e non autorizzati.

Dovranno essere mantenuti e restaurati i manufatti esistenti (muri a retta, pozzi, etc.); dovranno altresì essere curate le colture esistenti, le alberature di alto fusto e tutti gli elementi caratterizzanti l'ambiente esistente.

Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici ed a complessi edilizi esistenti non concorrono alla determinazione di alcuna capacità edificatoria dei lotti e sono inedificabili, ma vi è ammessa la installazione di manufatti per la cura della vegetazione, per i quali si intende anche la piccola serra, per il godimento dello spazio pertinenziale, e anche piccole serre purché si utilizzino materiali e forme consone al contesto, quali il legno o similare per effetti percettivi, di facile rimozione, che non comportino alterazione dei suoli e del sottosuolo. Detti manufatti non possono essere più alti di 2,00 mt, non possono avere superficie maggiore di 10 mq e non costituiscono diritti edificatori riutilizzabili. Per ogni pertinenza si possono realizzare da uno a due manufatti, in ragione della grandezza della pertinenza, della gradevolezza della sistemazione e delle relazioni fra la pertinenza e gli spazi pubblici sui quali eventualmente essa prospetta. La valutazione spetta all'Ufficio Comunale, consultata la Commissione Edilizia.

Art. 8 Area rurale del centro storico

Per "area rurale del centro storico" si intendono tutti quegli spazi a prevalente carattere rurale interni al perimetro di Centro Storico, che:

- contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano;
- sono di rilevante valore paesaggistico sia per i rapporti visuali che stabiliscono con il Centro Storico sia per specifici caratteri di integrità e naturalità pur essendo compresi in ambiente urbano consolidato.

NTA

Al fine di mantenerne dette connotazioni, sono prescritte:

- la tutela delle visuali che si aprono sul/dal Centro Storico;
- la conservazione delle sistemazioni agrarie e delle colture tradizionali.

Sono ammessi:

- la sostituzione, anche graduale, di eventuali specie improprie con alberature autoctone;
- il recupero dei ciglionamenti e impianto di colture arboree tradizionali.

Non sono ammessi:

- la chiusura del territorio aperto con reti e strutture fisse e la sua parcellizzazione in giardini o piccole unità;
- la realizzazione di manufatti ancorché precari.

CAPO III INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 9 Ambiti di riqualificazione urbana e relativi interventi

I Piani Particolareggiati individuano Ambiti di Riqualificazione Urbana individuati volti ad incrementare la qualità e la quantità degli spazi pubblici fruibili.

Tali ambiti, individuati con i numeri "1" e "2" nelle tavole 9a e 12a per Serravalle paese e con il numero "1" nelle tavole 9b e 12b per Castellina, sono come di seguito denominati:

a. SERRAVALLE PAESE:

- 1) INTERVENTO SU AREA SPORTIVA – CREAZIONE DI NUOVO GIARDINO, PARCHEGGIO E LOCALI DI SERVIZIO PER LE MANIFESTAZIONI SVOLTE IN PROSSIMITA' DELLA ROCCA NUOVA;
- 2) NUOVO COLLEGAMENTO DALLA TORRE DI CASTRUCCIO ALLA VIA SAN LODOVICO;

b. CASTELLINA:

- 1) RECUPERO E VALORIZZAZIONE DELLA PIAZZA A LATO DELLA CHIESA;

Per quanto concerne le prestazioni quantitative e qualitative delle azioni di trasformazione volte al perseguimento degli obiettivi specifici che i Piani particolareggiati definiscono per risolvere le criticità rilevate, si rimanda alle schede n.1 e n.2 della Tavola *9a Serravalle Pistoiese Criticità e scelte strategiche: proposte di intervento* e alla scheda n.1 della Tavola *9b Castellina, Vinacciano Criticità e scelte strategiche: proposte di intervento*.

NTA

ALLEGATO - IDENTIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI E MATERIALI INCONGRUI



- Uso di avvolgibili in legno o PVC. E' preferibile l'uso persiane o scuri in legno.
- Facciata non congrua sia come colore della tinteggiatura che come elementi di finitura.



- Il movimento eccessivo tra intonaco e pietra faccia a vista. Evitare che l'intonaco sia così marcato e spesso rispetto al livello della pietra.
- Prediligere scelte nette tra intonaco e pietra faccia – vista.



- Uso di serramenti in alluminio anodizzato.

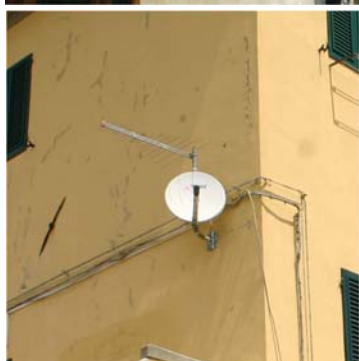
NTA



- Chiusura di balconi ed uso di materiali di natura plastica.



- Tettoie in acciaio o lamiera.



- Installazione di antenne paraboliche sui muri verticali.

Queste devono essere posizionate sul tetto preferibilmente nelle cartelle che si formano fra diverse falde, e devono sempre essere di colore marrone/rosso in modo da mimetizzarsi con la copertura.



- Cavi e quadri elettrici in vista sulla facciata del fabbricato.



- Gronde e Pluviali in materiale plastico di color arancio. E' preferibile utilizzare materiale in rame o di colore simile.