



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Urbanistica

**PIANO DI RECUPERO  
DEL COMPLESSO DI SANTA CHIARA**

Norme tecniche di attuazione

Luglio 2013

## **Titolo 1. Disposizioni generali**

### **CAPO 1 – AMBITI DI APPLICAZIONE**

#### **Art.1 – Finalità**

Il presente Piano di Recupero di Riqualficazione Urbanistica del complesso Ospedaliero Universitario di Santa Chiara Prospiciente Piazza Dei Miracoli ha come obiettivi:

- il riconoscimento dei caratteri che determinano l'eccezionalità e la singolarità dell'insieme degli edifici compresi nella zona Ambito N. 27 del Piano Regolatore Generale di Pisa;
- la formulazione di norme che tutelino tale insieme architettonico e monumentale disciplinandone la conservazione, descrivendone il ripristino tipologico, indicandone gli adeguamenti morfologici anche in relazione alle nuove destinazioni d'uso, nonché le trasformazioni finalizzate alla cancellazione di interventi morfologicamente incongrui ed incompatibili.

#### **Art. 2 – Limiti del Piano di Recupero**

Il presente Piano di Recupero è esteso a tutta l'area, contrassegnata come zona Ambito N. 27 – Ospedale Santa Chiara .

#### **Art. 3 Competenze del Piano di Recupero**

Il presente Piano di Recupero coordina e regola l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del perimetro di competenza, evidenziato nell'elaborato 02.02.01, in attuazione delle leggi statali e regionali e delle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti urbanistici comunali vigenti. Si articola pertanto in prescrizioni ed indicazioni, come segue:

1. fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie di intervento;
2. localizza gli interventi di sistemazione di spazi pubblici;
3. fornisce le Norme Prestazionali relative agli interventi di recupero;
4. fornisce le prescrizioni piano volumetriche relative ai ripristini tipologici;
5. indica le linee generali di uso e di riqualficazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee di accesso al Complesso di Santa Chiara, aree da destinare a parcheggio);
6. localizza e fornisce le prescrizioni piano volumetriche relative gli interventi di nuova edificazione;
7. le schede degli edifici allegate e facenti parte delle norme tecniche del piano di recupero hanno carattere prevalente su le altre disposizioni del piano di recupero;
8. il dimensionamento degli edifici esistenti riportato nel presente piano di recupero non ha carattere prescrittivo ma solo indicativo, l'effettive dimensioni dei suddetti edifici saranno individuate a seguito di rilievo da effettuarsi al momento della presentazione delle richieste per la realizzazione degli interventi edilizi ammessi;
9. per quanto non espresso nel presente piano di recupero si rinvia alle norme tecniche del regolamento urbanistico per il centro storico;
10. gli interventi ammessi dal presente piano di recupero sono comunque vincolati, ove ricadono, alla preventiva acquisizione del parere dell'Ente competente preposto al vincolo di tutela ai sensi

del codice dei beni culturali, in tal senso il parere vincolante dell'Ente preposto è prevalente su qualsiasi disposizione del piano di recupero. Tale prevalenza comprende anche l'eventuale possibilità di modificare o di introdurre diverse disposizioni normative e grafiche rispetto al piano di recupero per gli interventi previsti nelle singole UMI motivate e finalizzate alla tutela del vincolo.

#### **Art. 4 Elementi costitutivi del Piano**

Il Piano di Recupero per il Complesso di Santa Chiara è costituito dai seguenti elaborati:

01 relazione Generale (formato A3)

02 elaborati grafici (formato A3)

03 linee guida (formato A3)

03/B linee guida (formato A3)

04 relazione fotografica (formato A3)

05 norme tecniche di attuazione e schede norma

06 tavole grafiche:

*02.1.01 area occupata dal complesso di S. Chiara nell'abitato*

*02.1.02 inserimento del complesso di S. Chiara nel PRG*

*02.1.03 fasi di espansione*

*02.1.04 evoluzione della forma urbana*

*02.1.05 stato di fatto*

*02.1.06 individuazione della forma urbana*

*02.2.02 unità minime di intervento*

*02.2.03 proprietà e uso*

*02.2.04 stato di conservazione*

*02.3.01 stato di fatto: rete idrica*

*02.3.02 stato di fatto: rete fognaria*

*02.3.03 stato di fatto: rete gas metano*

*02.3.04 stato di fatto: rete teleriscaldamento*

*02.3.05 stato di fatto: rete pubblica illuminazione*

*02.3.06 stato di fatto: rete energia elettrica*

*02.3.07 stato di fatto: rete telecomunicazioni*

*02.3.08 stato di fatto: pavimentazioni*

*02.3.09 stato di fatto: modalità circolazione*

*02.4.01 manufatti mantenuti*  
*02.4.02 manufatti demoliti*  
*02.4.03 zonizzazione e destinazioni d'uso: fabbricati*  
*02.4.04 zonizzazione e destinazioni d'uso: spazi aperti*  
*02.4.05 reti*  
*02.4.06 categorie di intervento*  
*02.4.07 planivolumetrico, restituzione tridimensionale*  
*02.4.08 modalità planivolumetriche del ripristino tipologico*  
*02.4.09 prospetti del ripristino tipologico*

*02.5.01 rete idrica*  
*02.5.02 rete fognaria*  
*02.5.03 rete gas metano*  
*02.5.04 rete teleriscaldamento*  
*02.5.05 rete pubblica illuminazione*  
*02.5.06 rete telecomunicazioni*  
*02.5.07 pavimentazioni*  
*02.5.08 modalità circolazione*

## **Art. 5 - Durata del Piano**

Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità 10 anni, salvo quanto diversamente previsto dalla legislazione vigente nazionale e salva revisione anche in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, ovvero inconseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale del Comune di Pisa. Esso si attua mediante gli strumenti e le procedure indicati nei successivi articoli.

## **CAPO 2 – DEFINIZIONI**

### **Art.6 - Unità minime di intervento**

L'area compresa nel perimetro del Piano è suddivisa in sub-aree costituite da 10 aggregati edilizi. Questi sono individuati come Unità Minime di Intervento (UMI) per le quali il Piano indica in modo omogeneo le categorie di intervento e gli interventi di recupero.

Le UMI sono state individuate in modo da restituire centralità alla qualità degli spazi pubblici e dei nuovi edifici, garantendo qualità delle ristrutturazioni. I progetti che attuano il Piano Particolareggiato possono riferirsi ad una o più U.M.I., senza dover necessariamente rispettare l'ordine numerico definito dagli elaborati grafici.

Gli interventi sulle unità edilizie, in relazione alla natura delle opere, possono riguardare:

- a) intere UMI;
- b) più UMI.

Nell'ambito del piano di recupero è concessa la possibilità di incremento delle superfici utili lorde degli immobili esistenti, previo consenso da parte degli Enti competenti preposti alla loro tutela, se compatibili con le esigenze di conservazione e di restauro purchè sia comunque tutelata la riconoscibilità dell'edificio e degli elementi di maggiore interesse che lo caratterizzano, e sia nei

limiti della superficie utile lorda complessiva degli immobili attuali, con riferimento alle superfici legittime esistenti nell'area del S. Chiara alla data di approvazione del Piano di Recupero. L'aumento di superficie utile lorda potrà avvenire mediante l'inserimento di soppalchi, qualora compatibili con le altezze dei vani e nei limiti stabiliti dal R.U. e R. E., oppure mediante recupero dei sottotetti, anche con modifica della quota di imposta dell'ultimo solaio o attraverso la modifica della linea di gronda. L'eventuale incremento di SLU dovrà in ogni caso garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali.

### **Art. 7 – Categorie d'intervento**

Fermo restando quanto previsto dalle schede degli edifici esistenti e previa acquisizione del parere dell'Ente competente alla tutela dei vincoli presenti, le categorie degli interventi previsti possono comprendere:

- la costruzione “una tantum” di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale n.59/80, a condizione che:
  - 1) si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne;
  - 2) siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio;
  - 3) detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la pubblica via;
  - 4) non interessino giardini di pregio, intendendosi per tali quelli oggetto di vincolo ex Legge n. 1497/39 o di specifica individuazione nello Strumento urbanistico;
- il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienicosanitarie per i locali sottotetto già legittimamente abitati alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n.59/80, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e comunque entro il limite massimo di 80 cm da misurarsi in gronda, senza variazioni di pendenza della copertura. In alternativa ed alle medesime condizioni è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura.
- le modifiche di livello esclusivamente verso l'alto dei solai per ottenere i minimi di altezza dei vani previsti dall'Art. 24.2 del R.E.C. nei limiti della sagoma geometrica dell'edificio e con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura e purché non si creino nuovi vani abitabili.
- l'introduzione di soppalchi come definiti dall'Art. 24.2. del R.E.
- è compresa nell'intervento di Ristrutturazione la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori nei limiti del 10% del volume complessivo oggetto di ristrutturazione, finalizzati al soddisfacimento di esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.
- nuova costruzione, per nuova costruzione va inteso qualsiasi intervento - che non sia compreso tra gli interventi di recupero, come sopra definiti - che crei nuova superficie utile, o coperta, o nuovo volume, anche se interrati.
- ampliamenti, sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie utile e volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

## **Art. 8 – Sistemazioni esterne**

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.

Dovranno comunque essere mantenuti i giardini storici e le aree di pertinenza dei fabbricati sottoposti a vincolo, oltre ad essere garantito il mantenimento degli assi viari storicizzati, e delle alberature, compreso i filari lungo la viabilità.

Non sono consentite le recinzioni di qualsiasi tipo.

Per tutte le trasformazioni fisiche, ad esclusione di quelle fino alla sostituzione edilizia senza incremento della superficie coperta, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali tramite un progetto di sistemazione, comprensivo dei manufatti accessori legittimi, alle seguenti condizioni:

- la superficie a verde comunque utilizzata non deve essere inferiore al 30% del lotto;
- la superficie a verde di corredo, quali aiuole divisorie e/o elementi di separazione di carreggiate o di altri spazi, alberature dei parcheggi e simili, non può essere superiore al 20% delle superficie totale a verde minima prescritta;
- la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.

Le sistemazioni esterne sono comunque ammesse previa acquisizione del parere dell'Ente competente alla tutela dei vincoli presenti.

## **Art. 9 – Destinazioni d'uso**

Le destinazioni ammesse potranno essere:

1. Destinazioni private:

- a) Ricettive, compresi gli spazi accessori e complementari (sale convegni, attività espositive, ristorante, bar ecc.)
- b) Residenziali
- c) Commerciali (esercizi di vicinato)
- d) Servizi privati (uffici, sedi aziendali, ambulatori medici)
- e) Scuole private

2. Destinazioni pubbliche

- a) Istruzione
- b) Residenza (ivi comprese foresterie e simili)
- c) Servizi pubblici e di interesse generale (uffici pubblici, posta, banche, ecc..)
- d) Strutture culturali (centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi).

E' ammessa la presenza di destinazioni diverse nello stesso edificio, purchè siano garantiti accessi separati o le destinazioni omogenee siano estese all'intero piano.

Sono escluse comunque attività commerciali di superficie superiore a mq. 300 o la cui superficie totale superi il 10% della SLU complessiva.

Le destinazioni d'uso ammesse dovranno garantire il rispetto della dotazione di aree a standard di verde e parcheggi richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. E' facoltà della Amministrazione Comunale in fase di definizione e sottoscrizione della convenzione, a fronte dell'impossibilità di

reperire, nell'ambito delle singole UMI, gli spazi di verde e di parcheggio di standard e/o della necessità di tutelare la qualità e sistemazione delle aree esterne agli edifici, consentire la loro monetizzazione.

I progetti dovranno perseguire l'obiettivo di limitare gli accessi veicolari a quelli su Via Bonanno e su Via Savi, senza incrementarne il numero, di ridurre i percorsi carrabili interni al minimo necessario per raggiungere gli spazi di parcheggio; di diminuire la superficie asfaltata ed aumentare quella a verde, ripristinando, ove necessario, le caratteristiche originarie dei giardini.

#### **Art. 10 - Parcheggi**

Gli edifici, in relazione alle funzioni loro destinate, dovranno essere dotati di parcheggi pertinenziali nella misura di legge. Per quanto riguarda i parcheggi di relazione dovranno essere previste le quantità necessarie individuate dal Regolamento urbanistico rapportate alle destinazioni previste.

Per limitare al minimo gli spazi di parcheggio scoperto, sono da preferire soluzioni interrato nelle zone sottostanti i nuovi edifici o utilizzando il sedime di edifici demoliti; si dovrà limitare la realizzazione di parcheggi a raso e comunque dovranno essere caratterizzati dalla adozione di soluzioni tali da garantire la limitazione dell'impatto visivo- ambientale, con mantenimento di una percentuale di aree permeabili non inferiore al 25%. E' consentita la realizzazione di parcheggi multipiano, anche mediante riconversione d'uso di edifici esistenti o di nuova realizzazione, nella misura a soddisfare il fabbisogno richiesto purchè nei limiti massimi delle superfici edilizie di cui è prevista la demolizione dal piano di recupero e previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente competente preposto alla tutela del vincolo. In presenza di edifici dotati di piano interrato, qualora compatibili, detti interrati potranno essere riqualificati e destinati a parcheggi pertinenziali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, o nel caso in cui indagini approfondite, in sede di redazione dei singoli progetti, dimostrino l'elevato potenziale archeologico dell'area, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi privati, privati ad uso pubblico o pubblici, in un'area con distanza non superiore a ml 500, dall'unità immobiliare di pertinenza. Limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione, secondo quanto stabilito dal regolamento urbanistico.

#### **Art. 11 – Nuova Edificazione**

Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispondere a quanto stabilito negli elaborati delle linee guida e alle norme del Regolamento Edilizio per l'Edilizia Sostenibile.

#### **Art. 12 – Elaborati aggiuntivi a corredo della presentazione delle pratiche edilizie (SCIA e permesso a costruire)**

Oltre alla documentazione prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento dello Sportello Unico dell'Edilizia e dalle leggi in materia, si richiede la seguente documentazione aggiuntiva:

Opere di manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti lavori di rifacimento delle coperture:

1. Tavola contenente grafici di rilievo e progetto, in scala 1:10 – 1:20, degli elementi presenti (canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernai, cornicioni) che si intendono riparare, sostituire, rifare con materiali diversi dai precedenti.

2. Documentazione fotografica a colori, dimensioni minime 13x18 cm, degli elementi stessi.

3. Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.

Opere di manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti lavori relativi alle facciate:

1. Rilievo architettonico della facciata, esteso a tutti i fronti prospicienti la pubblica via, comprensivo dei particolari architettonici, se presenti, e tecnici (discendenti pluviali, citofoni, campanelli, tubazioni, etc.)

2. Documentazione fotografica a colori, dimensioni minime 13x18 cm con vedute d'insieme comprendenti anche le facciate contigue, e di elementi di dettaglio.

3. Tavola del progetto cromatico, scala 1:100, comprensiva dei particolari architettonici, decorativi, tecnologici anch'essi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc.

4. Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.

Opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti lavori riguardanti opere interne e/o relative all'apparato strutturale:

1. Rilievo quotato dello stato di fatto, piante e sezioni Scala 1:50, completo di indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, volte, archi, pilastri, etc.) e sugli elementi architettonici di rilievo (capitelli, mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi, controsoffittature in camera a canne). In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentate in proiezione sulle planimetrie.

2. Documentazione fotografica a colori, degli ambienti interni e dei particolari strutturali e decorativi se esistenti (la numerazione ed il punto di vista di ogni fotografia sarà indicata negli elaborati).

3. Inoltre accurata relazione tecnica contenente: analisi tipologica e notizie sulla storia dell'edificio ed eventuali planimetrie storiche (catasti, rilievi o altro) allo scopo di facilitare la lettura dell'organismo edilizio e delle sue trasformazioni nel tempo e quindi a definire e motivare gli interventi proposti. Rimane comunque, la facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi a quelli previsti.

### **Art. 13 – Convenzioni**

Per ciascuna delle UMI dovrà essere sottoscritta specifica convenzione per le opere di urbanizzazione, per l'individuazione e modalità di cessione delle aree pubbliche e per l'individuazione delle aree private esclusivamente pertinenziali degli edifici e quelle private aperte alla fruizione pubblica. Alle singole convenzioni dovrà essere allegata la planimetria con riportate le suddette indicazioni.

#### **Art. 14 – Disposizioni transitorie**

Con l'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, gli elementi costruttivi e decorativi realizzati in maniera difforme dalle norme prestazionali, verranno tollerati purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi difformi saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi delle presenti norme di attuazione, ogni qualvolta venga presentata una pratica edilizia (SCIA o permesso di costruire).

#### **CAPO 3 Norme integrative/aggiuntive**

##### **Art. 15 prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Culturali di Pisa e di Firenze**

Sono fatte proprie dal Piano di Recupero le indicazioni della Soprintendenza nel parere espresso in data 23 gennaio 2013 e confermato (allegato 1) nella conferenza dei servizi per il paesaggio del 4 luglio 2013.

Sono altresì fatte proprie dal Piano di Recupero le seguenti prescrizioni espresse dalla Soprintendenza:

- salvaguardare e lasciare libere le visuali tra gli edifici del complesso, le aree verdi e da e verso la piazza del Duomo;
- preservare e valorizzare i coni visivi lungo il percorso pedonale nord-sud quali la facciata monumentale della clinica chirurgica e l'ambito monumentale delle mura urbane, attraverso l'eliminazione degli edifici di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali e di servizio, con possibilità di recupero delle loro superfici utili negli spazi adiacenti all'ex pronto soccorso;
- valorizzare l'intervisibilità con la facciata della chiesa del Sacro Cuore attraverso l'apertura completa dell'area prospiciente i fronti delle ex cliniche pediatrica e psichiatrica.
- mantenere le tipologie a padiglioni e giardini evitando la realizzazione di isolati a corte chiusa e l'addossamento di nuovi volumi alle facciate di edifici vincolati in presenza di aperture, modanature e decorazioni;
- tutelare le recinzioni pertinenziali e in particolare conservare il muro di recinzione del complesso di S. Chiara e in particolare sulla parte che affaccia su Piazza dei Miracoli;
- evitare scavi e/o opere che possano alterare il delicatissimo equilibrio idrogeologico dell'area e in particolare riferimento alle condizioni statiche della Torre pendente;
- verificare e valutare le attività, i progetti e le realizzazioni alla luce del definendo piano di gestione Unesco e della relativa zona di salvaguardia in cui ricade del tutto il complesso Santa Chiara;
- effettuare saggi preventivi per evidenziare eventuali strati decorazioni presenti;
- procedere alle verifiche del rischio sismico degli immobili, soprattutto in caso di demolizioni anche di superfetazioni e in particolare per gli edifici degli Spedalenghi, la Scuola Medica e il Museo della Sinopie.

### **Art. 16 Schede degli edifici**

Delle presenti norme del Piano di Recupero fanno parte le n. 21 Schede (allegato 2) redatte dalla Soprintendenza allegate al parere della conferenza dei servizi per il paesaggio che integrano e sostituiscono per quanto diversamente stabilito le schede allegate al Piano di recupero adottato.

### **Art. 17 Verifiche archeologiche**

E' fatto proprio dal Piano di Recupero come parte integrante il parere della Soprintendenza archeologica (allegato 3) con le relative prescrizioni ed indicazioni alle quali attenersi e fermo restando ogni altra disposizione di legge in merito.

### **Art. 18 Aspetti idrogeologici**

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n.15 del 08.03.2012 l'area risulta classificata (in parte) PI3.

Ai sensi del DPGR 53/R è stata classificata con le seguenti pericolosità attraverso le analisi opportunamente effettuate

Geologica	Idraulica	Sismica
G1	I3	S3

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

Sulla base degli studi e delle verifiche effettuate considerato che l'area di intervento si trova nel tessuto insediativo esistente l'attuazione di quanto previsto è subordinata alla realizzazione di intervento finalizzato a raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a cm. 49 dal p.c. (3,30 m sul l.m.m.)

Modalità Attuative:

Considerato la specialità dei luoghi la messa in sicurezza idraulica dovrà essere conseguita tramite adeguato sistema di auto sicurezza tenendo conto quanto disposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno con specifico parere (allegato 4) con le relative prescrizioni ed indicazioni alle quali attenersi che si allega come parte integrante e fermo restando ogni altra disposizione di legge in merito.

Per quanto riguarda le nuove edificazioni la compensazione dei volumi avverrà con ribassamenti delle aree a verde.

### **Art. 19 Indicazioni a seguito delle osservazioni**

In fase di redazione dei progetti dei singoli interventi pubblici e privati e nel piano della mobilità dovrà essere tenuto conto come indicazioni non vincolanti di quanto espresso nella osservazione

del comitato dei residenti del quartiere di S. Maria (allegato 5), fermo restando la loro compatibilità con le primarie esigenze di tutela che scaturiscono dalle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza.