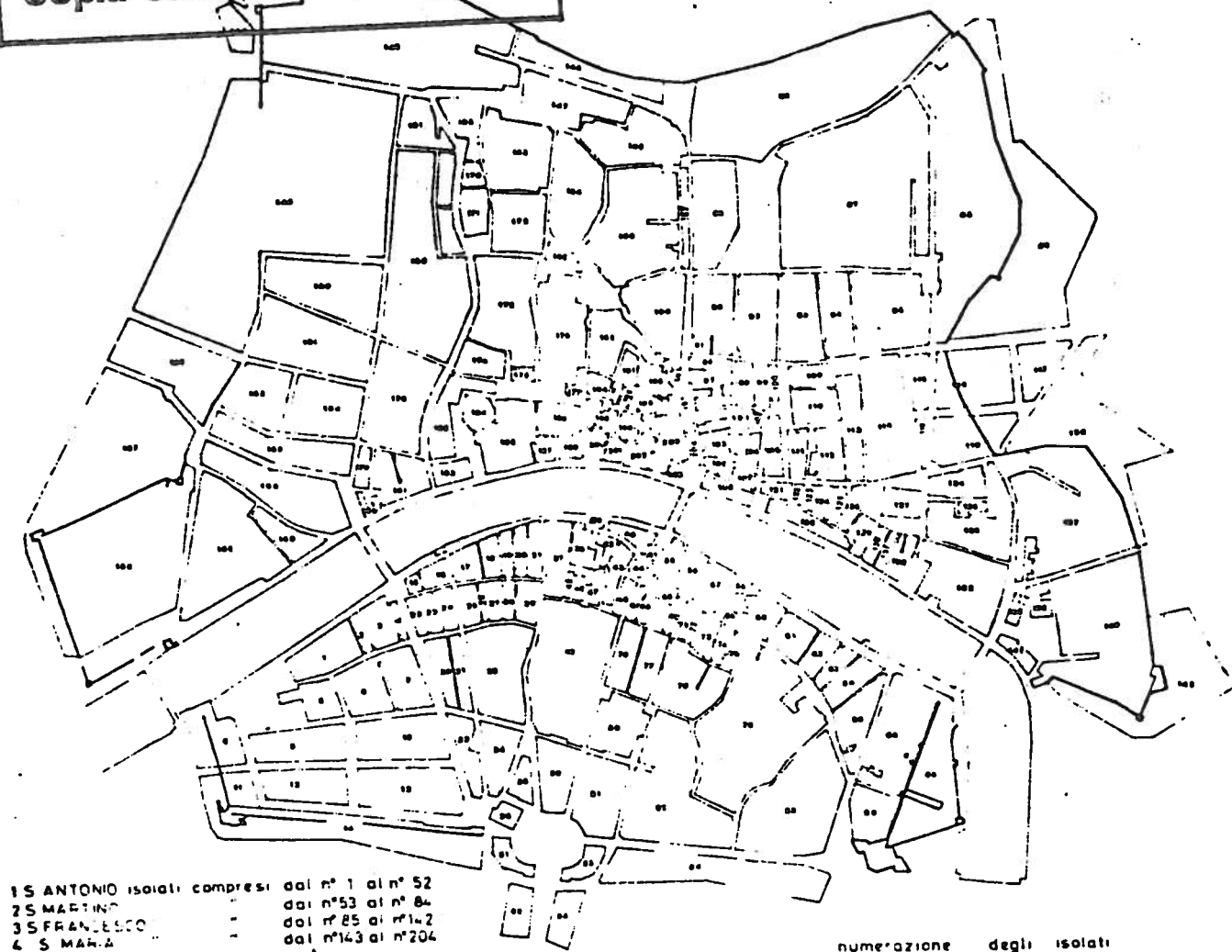


Copia conforme all'originale



COMUNE DI PISA

PRG CENTRO STORICO

variante di adeguamento a seguito della formazione degli e-
 lenchi di cui all'art.7 della legge regionale 21 maggio 1980, n° 59

Il presente atto è stato depositato
 presso la Segreteria Comunale per li-
 bera visione al pubblico dal 8 SET. 1983
 al 5 OTT. 1983

norme di attuazione

data: settembre 1982



COMUNE DI PISA

DIPARTIMENTO USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA - u.o. CENTRO STORICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G. CENTRO STORICO, A SEGUITO
DELLA FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DI CUI ALL'ART.7 DELLA L.R.
21.5.1980, n°59.

norme di attuazione

settembre 1982

Il Funzionario tecnico di settore

Il Funzionario di Programma

Il Sindaco

La normativa di P.R.G. relativa agli interventi nel Centro Storico (art.19 delle Norme di Attuazione del P.R.G. è così variata:

l'art.19, ad esclusione del primo comma e della parte relativa alla zona di recupero n°5, è abrogato e sostituito dal seguente:

Gli immobili esistenti nel Centro Storico (zona assimilata a zona omogenea "A") ed aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, sono inclusi in tre elenchi, comprendenti rispettivamente:

- 1) immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n°1089;
- 2) quelli di speciale interesse, parificati agli effetti dello art. 4 della L.R. 59/80, agli immobili suddetti;
- 3) immobili o complessi edilizi diversi da quelli precedenti.

Negli immobili nel primo e nel secondo elenco possono attuarsi interventi di: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Negli immobili compresi nel terzo elenco possono attuarsi, oltre agli interventi di cui al comma precedente, anche interventi di ristrutturazione edilizia della categoria D1.

Gli immobili compresi nel Centro Storico ma privi di interesse storico-architettonico sono esclusi dai precedenti elenchi. Ad essi, con l'eccezione degli immobili compresi nelle aree di salvaguardia urbanistica, come di seguito definite, sono applicabili, oltre che gli interventi consentiti sugli immobili compresi nel terzo elenco, anche interventi di ristrutturazione

edilizia della categoria D2, con le avvertenze di cui all'articolo successivo.

Sugli immobili compresi nelle zone di salvaguardia urbanistica, in quanto aventi carattere di contrasto tipologico, ambientale, urbanistico e funzionale rispetto al tessuto edilizio storico e/o consolidato, sono consentiti esclusivamente, fino all'approvazione della Variante di disciplina degli interventi, di cui all'art. 5 della L.R. 59/80, e comunque per non più di 3 anni dall'adozione della presente variante, interventi di:

a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, senza variazione di destinazione d'uso.

Destinazione d'uso

Nella zona di Centro Storico sono comunque vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporti di merci;
- caserme con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, le tenenze e le stazioni dei Carabinieri, istituti di pena;
- ospedali e case di cura con più di 100 letti;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ricoverati;
- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- grandi magazzini.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazioni d'uso pubbliche di singoli edifici, per attività sanitarie, culturali ricreative scolastiche o a sedi d'uffici di enti pubblici, previo parere motivato espresso con deliberazione di Consiglio Comunale.

Con la stessa procedura potranno essere consentite utilizzazioni residenziali (singole o collettive) o ricettive per immobili riconosciuti non più necessari agli usi precedenti o per

parti di edifici, in funzione di adeguamenti igienici-funzionali riferiti alla prevalente destinazione d'uso residenziale in atto.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi.

Dovranno essere mantenute le destinazioni a giardino e/o orto esistenti, con obbligo di mantenimento delle specie vegetali già a dimora.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad esercizi commerciali è consentito esclusivamente in armonia con le previsioni del Piano del Commercio e per unità immobiliari poste al piano terra.

Ruderi

Gli immobili individuati con la dizione "ruderi", ancorchè inseriti negli elenchi, sono soggetti a soli interventi manutentori atti a garantire l'incolumità pubblica e privata, fino all'approvazione di specifica variante di disciplina degli interventi.

Annessi

Tutte le costruzioni esistenti e non comprese nei tre elenchi nè nella lista degli immobili fuori elenco (se a suo tempo autorizzati) sono da considerarsi come annessi e come tali, sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In assenza di autorizzazione sono da considerarsi superfetazioni e soggetti a demolizione obbligatoria nel quadro

degli interventi comunque di recupero debitamente autorizzati sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza.

Sottotetti abitabili

Ai fini degli interventi di recupero dell'edilizia esistente consentiti dalle presenti norme e relativi a immobili compresi nella zona Centro Storico di P.R.G., in deroga alle norme di cui agli artt. 52 e 53 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, si considerano abitabili i locali sottotetto aventi altezza minima di ml 2,20 all'intradosso e media, rispettivamente di: ml 2,40, se trattasi di locali servizi o disimpegni; di ml 2,70 per gli altri locali.

Frazionamenti

In assenza della variante di disciplina degli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 59/80, è consentito "una tantum" il frazionamento, senza cambio di destinazione d'uso, di unità immobiliari a uso residenziale aventi superficie superiore a 100 mq netti, in non più di due unità, a condizione che non si alterino le caratteristiche tipologiche fondamentali dell'immobile originario e comunque nel rispetto degli elementi di interesse storico.

Si aggiunge, nelle Norme di Attuazione del P.R.G., dopo l'articolo 19 il seguente articolo:

art.19 bis) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI DEL CENTRO STORICO IN RAPPORTO ALLA FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 21.5.1980 N°59:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione nè a concessione edilizia, ma a semplice comunicazione preventiva al Sindaco dell'inizio dei lavori.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'art.48 della Legge 5.8.1978 n°457, quelle opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonchè per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali isolanti;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare, senza modifiche all'impianto distributivo;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.

Per gli immobili compresi negli elenchi gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati secondo

- / -

criteri propri della teoria del restauro e non contrastare con le esigenze restaurative dell'organismo architettonico.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di manutenzione straordinaria l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico.

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati in ossequio alle L.2.2.1974 n°64 concernente provvedimenti per le costruzioni nelle zone sismiche e del relativo D.M. del 3.8.1975 concernente le norme tecniche di attuazione.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e 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.

Sono previste due sottoclassi:

C1) restauro scientifico

da applicarsi agli immobili compresi nel 1° e 2° elenco;

C2) risanamento igienico-tecnologico

da applicarsi agli immobili compresi nel 3° elenco, assumendo di norma come unità minima di intervento l'intero edificio, così come individuato dall'elenco e dalla cartografia, in alternativa ad interventi D1 sulle singole unità immobiliari.

Le sotto classi sono così definite:

C1) RESTAURO SCIENTIFICO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno far riferimento alla moderna cultura del restauro, nonché ai documenti ufficiali in materia e in particolare alla Circ. Min. P.I. 117/6 del 1972 denominata "Carta del Restauro 1972".

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando, per ogni singolo organismo architettonico il carattere formale documentato come storicamente prevalente, o, in assenza di questo, la documentazione stratigrafica dei diversi assetti significativi assunti dall'organismo architettonico nella storia, in equilibrio con le esigenze di attualizzazione funzionale.

comprendono:

- la ricostruzione fisiologica di limitate parti eventualmente demolite o sostituite;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali orizzontali o comunque significativi in quanto documento di una cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- l'inserimento degli impianti igienici e tecnologici essenziali all'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la conservazione degli elementi di finitura originali, quali, pavimenti, infissi, decorazioni, manufatti particolari.

Preliminariamente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del

rilievo metrico ove è necessario , di piccoli interventi ricognitori sulle strutture tesi ad accertare la natura e lo stato di conservazione.

L'inizio della fase ricognitoria dovrà essere comunicato preventivamente all'Amministrazione Comunale, fatte salve le competenze di altri enti.

I risultati di tali ricognizioni dovranno essere riportati nei grafici di rilievo.

Dovrà essere presentata una relazione contenente le notizie storiche e bibliografiche raccolte, la descrizione delle fasi costruttive dell'immobile, indicando le parti che si ritiene vadano salvaguardate anche in rapporto allo stato di conservazione.

C2) RISANAMENTO IGIENICO-TECNOLOGICO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed all'adeguamento funzionale dell'immobile alle moderne esigenze d'uso.

Sono comprese nell'intervento di risanamento igienico-tecnologico le seguenti opere particolari:

- la sostituzione di vespai inefficienti con solai al piano terra, con conseguente rialzamento del piano pavimento;
- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-tecnologici richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio (non prospettanti su spazi pubblici) in rapporto ad esigenze di illuminazione/areazione di nuovi locali in servizio igienico, purchè sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate;
- il consolidamento e recupero degli elementi strutturali originali o comunque significativi della cultura tecnico-

costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;

- la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto comunque obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi decorativi significativi per la figurazione esterna ed interna dell'edificio, nonché degli elementi, costituenti arredo urbano, a questo connessi.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Dovranno essere in ogni caso impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Agli immobili compresi nel terzo elenco si applica la categoria di ristrutturazione seguente:

- D1) Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Sono in particolare comprese nella categorie d'intervento

D1:

- l'utilizzazione abitativa ad uso residenziale di locali sottotetto ad esclusivo servizio dell'unità funzionale sottostante. In deroga alle norme di cui all'art.52 del vigente Regolamento Edilizio Comunale si considerano abitabili i locali sottotetto aventi altezza minima di ml 2,20 all'intradosso, e media di ml 2,40 se trattasi di locali servizi o disimpegni, di ml 2,70 per gli altri locali;
- la creazione di limitate aperture a tetto, per consentire la illuminazione/areazione dell'eventuale sottotetto abitabile, fino al rapporto massimo di 1/20 della superficie della falda di sottotetto interessata, con il vincolo di non più di una apertura per ogni falda, con una superficie massima per ogni apertura di 1,00 mq e semprechè ciò non contrasti con le esigenze di rispetto ambientale e sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni di illuminazione/areazione alternative.

Agli immobili non compresi negli elenchi, con l'esclusione di quelli inclusi nelle zone di salvaguardia urbanistica, si applica, fermo restando la possibilità di interventi dei tipi:

A, B, C e D1, la categoria di ristrutturazione seguente:

D2) Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali.

Sono comprese le seguenti operazioni:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano (copertura) nel caso che questo risultasse abitato alla data di entrata in vigore della L.R. 21.5.1980 n°59, a condizione che non si costituiscano nuove unità immobiliari;

- ristrutturazione e destinazione residenziali di volumi destinati ad altri usi; .

purchè siano verificate le seguenti condizioni:

- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente è ammessa "una tantum" alle seguenti condizioni:
 - a) l'edificio non sia già dotato di servizi igienici nella misura di uno per ogni unità immobiliare;
 - b) l'ampliamento sia previsto nell'ambito di un progetto unitario riferito all'intero edificio;
 - c) l'ampliamento non sia rivolto verso il lato strada ed esista un'area libera di pertinenza dell'edificio interessato che lo consenta;
 - d) sia documentata la difficoltà tecnica o distributiva a realizzare i servizi internamente all'edificio o che questo contrasti con esigenze di tutela di elementi d'interesse storico interni;
 - e) la superficie utile del singolo servizio non superi i 5,0 mq

- il rialzamento della copertura è consentito nella misura massima di cm 80 da misurarsi in gronda.

Nel caso di coperture a tetto, inclinate, è consentito, in alternativa al rialzamento, l'aumento della pendenza del tetto fino al raggiungimento della pendenza massima del 33%, oppure l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche d'interesse storico-architettonico, quali strutture voltate o solai lignei di pregio, o con soffitti decorati.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, prescrivere, a fronte dell'istanza relativa alla variazione di quota o di pendenza della copertura, il comparto minimo di edifici, cui estendere la proposta di intervento, secondo un progetto coordinato.

La ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi non è ammessa quando si tratti di annessi, garages, capannoni, tipologie speciali e simili.

L'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione punto b) comma 2° è così sostituito:

"In corrispondenza delle zone individuate "non aedificandi" è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo. Gli edifici esistenti in tali zone, se compresi negli elenchi di cui alla delibera di C.C. n°492 del 21.6.1983, sono consentiti gli interventi corrispondenti.

Agli edifici non compresi negli elenchi suddetti si applica la stessa norma transitoria prevista per le aree di salvaguardia urbanistica, ammettendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'adozione della Variante di disciplina degli interventi prevista dall'art.5 della L.R. 21.5.1980 n°59 e comunque non oltre 3 anni dall'adozione della presente variante.

Il Comune, al fine di promuovere un processo di liberazione delle mura urbane e di costituire intorno ad esse un patrimonio di verde pubblico con eventuali modeste attrezzature, si riserva il diritto di prelazione di detti immobili oggetto di compravendita.

Inoltre ai proprietari che intendano effettuare la demolizione sarà offerto dal Comune un terreno edificabile, nel quale possa essere costruito un volume superiore del 30% a quello dell'edificio demolito.

L'art.5 delle Norme Tecniche di Attuazione è così modificato:

i punti 7 e 9 del 2° comma sono sostituiti dai seguenti:

- 7) dal Funzionario di programma del 1° dipartimento Uso e Assetto del Territorio;
- 9) dai Funzionari di settore responsabili dell'u.o. P.R.G. e dell'u.o. Centro Storico del 1° settore Urbanistica.

=====

COMUNE DI PISA
1° dip. 1° sett, 2° u.o. CENTRO STORICO