



**COMUNE DI PISA**  
Pianificazione Urbanistica d' Area  
Dirigente arch. Gabriele Berti

**Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione  
delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico  
Delibera di approvazione del C.C. n. 11 del 04.04.2013**

**FASCICOLO DEGLI ATTI MODIFICATI A SEGUITO DEGLI  
EMENDAMENTI E DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

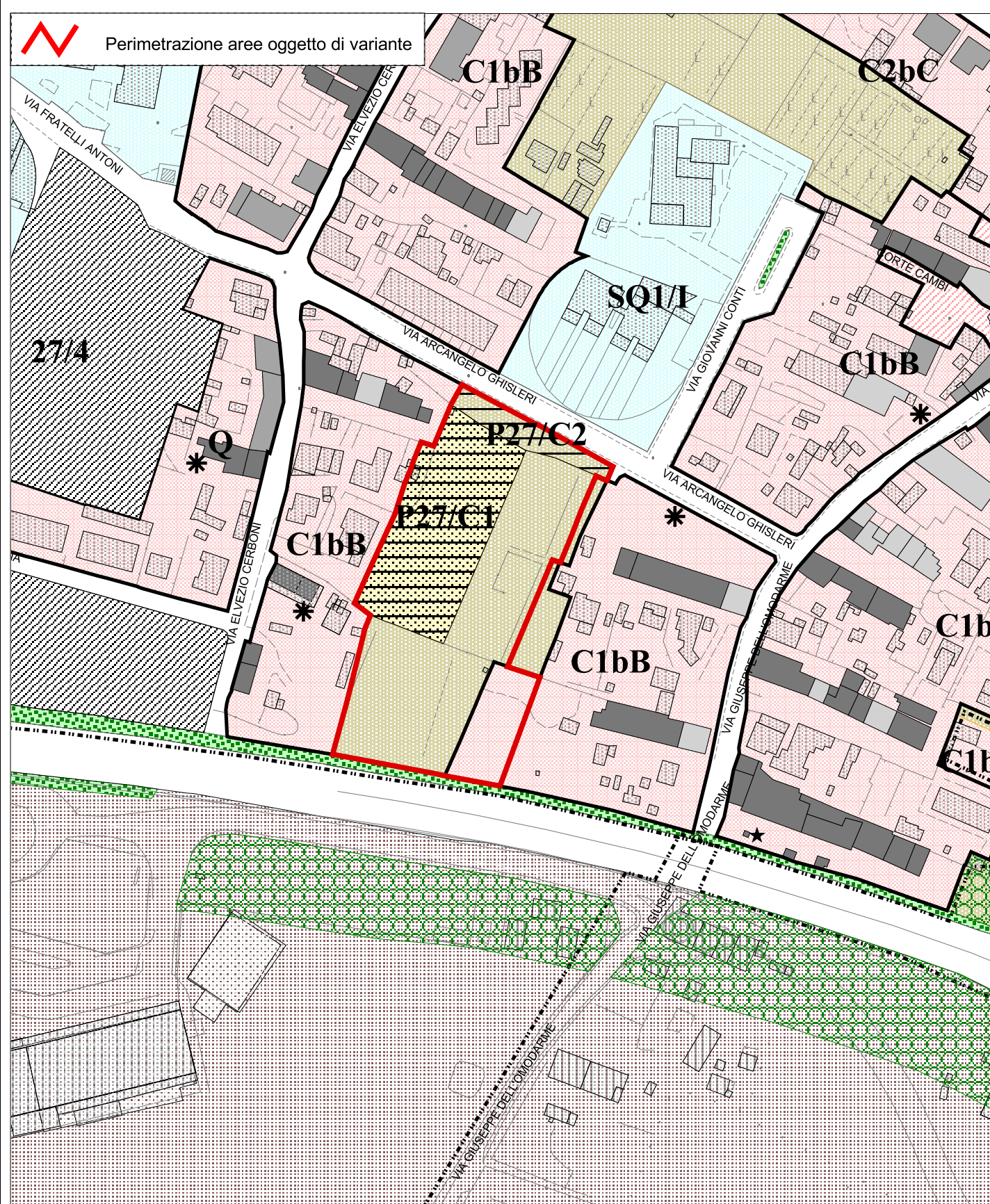
**Maggio 2013**

- 1 A 09 PARCHEGGIO via ghisleri;
- 2 A 13-14 SCUOLA via ximenes;
- 3 A 13-14 SOTTOPASSO putignano;
- 4 AREA VECCHI MACELLI: scheda e planimetria;
- 5 B 01 SCN 4.2 pratale: scheda, grafico e cartografia ru;
- 6 B 02 SCN 6.1 P.A. area filtro verde cisanello: norme
- 7 B 03 SCN 7.11 via frascani;
- 8 B 05 SCN 7.10 via di norvegia: scheda, grafico e cartografia ru;
- 9 B 06 SCN 7.5 parco centrale cisanello: scheda, grafico;
- 10 B 07 SCN 9.3 via piave;
- 11 B 09 SCN 10.1 via del brennero;
- 12 B 10 SCN 10.5 via di gello;
- 13 B 11 SCN 12.3 via belli: scheda, grafico;
- 14 B 12 SCN 27.6 via corridoni;
- 15 B 13 SCN 38.3 via arnino: scheda, grafico;
- 16 B 16 SCN 38.4 via milazzo nord;
- 17 B 14 SCN 38.5 via ciurini;
- 18 B 15 SCN 38.6 via r. pisana;
- 19 B 17 SCN 38.7 via milazzo sud: scheda, grafico e cartografia ru;
- 20 B 18 SCN 40.12 ex ospedale calambrone;
- 21 B 19 SCN 40.11 stella maris calambrone: scheda, grafico
- 22 C 11 PARCHEGGIO via simiteri;
- 23 PARCHEGGI (A 06, C 03, C 04, C 06, C 09 e C 15)
- 24 TESTO COORDINATO N.T.A. DEL R.U.



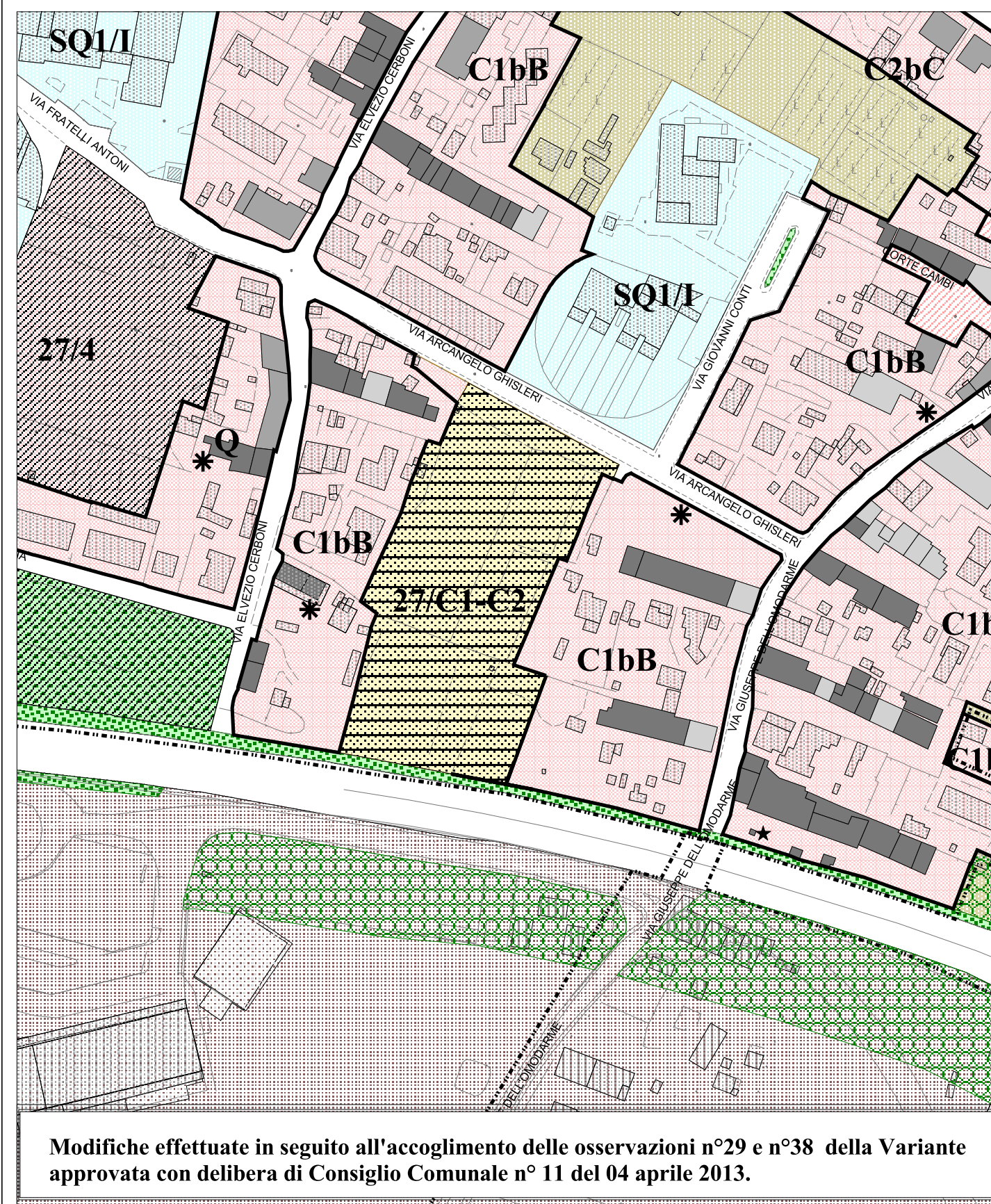
R.U. VIGENTE

scala 1:2.000



VARIANTE

scala 1:2.000

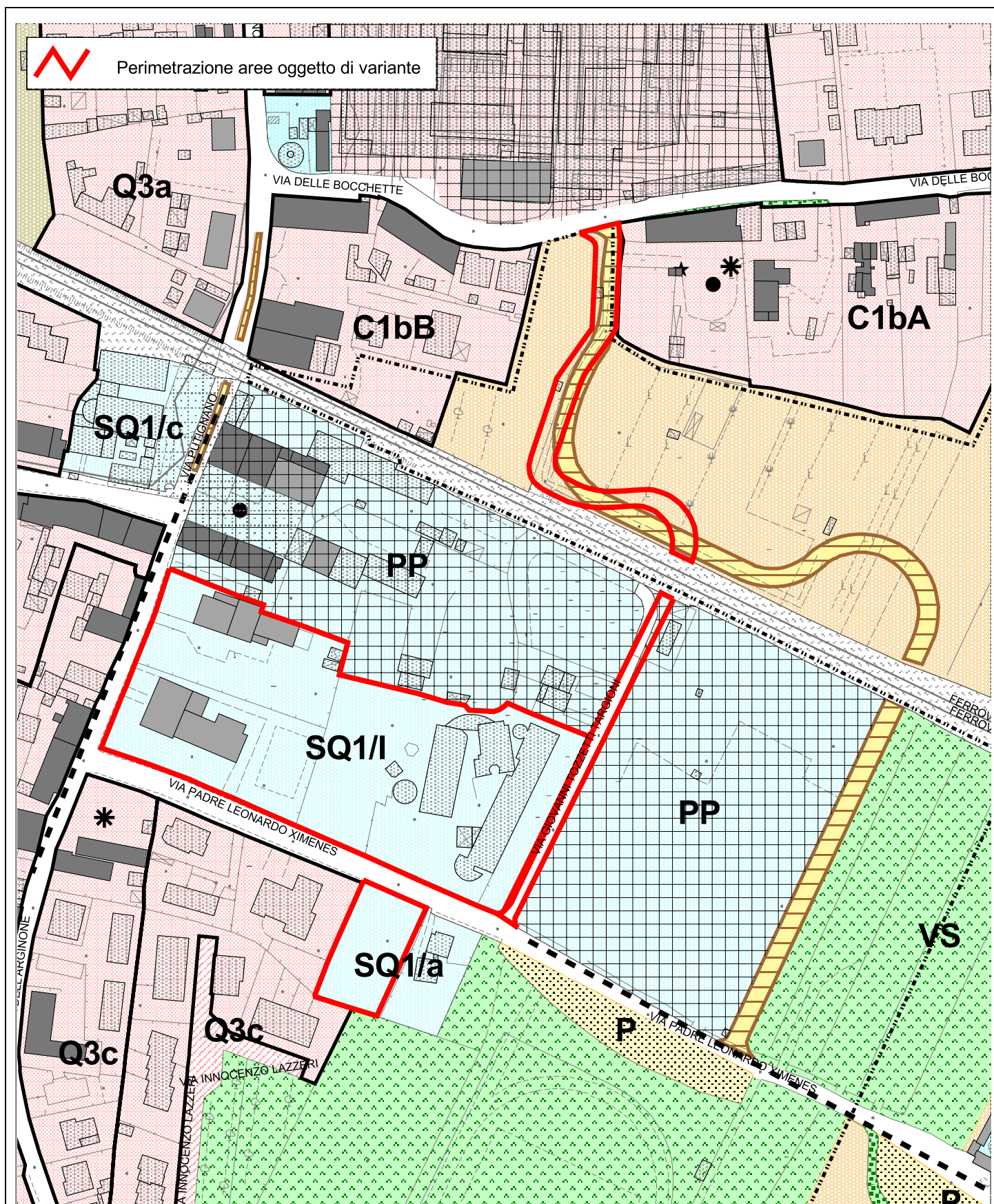






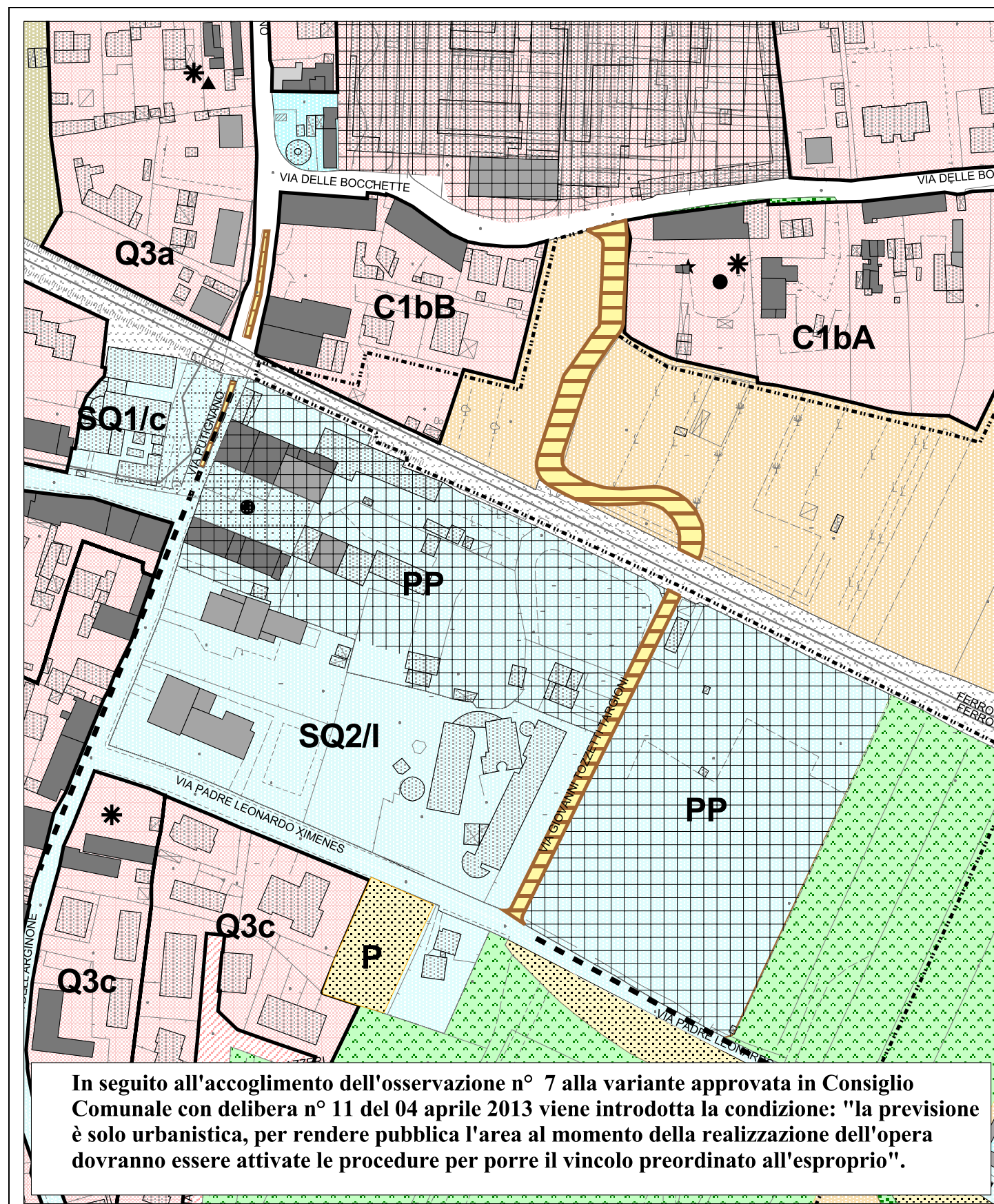
R.U. VIGENTE

scala 1:2.000



VARIANTE

scala 1:2.000



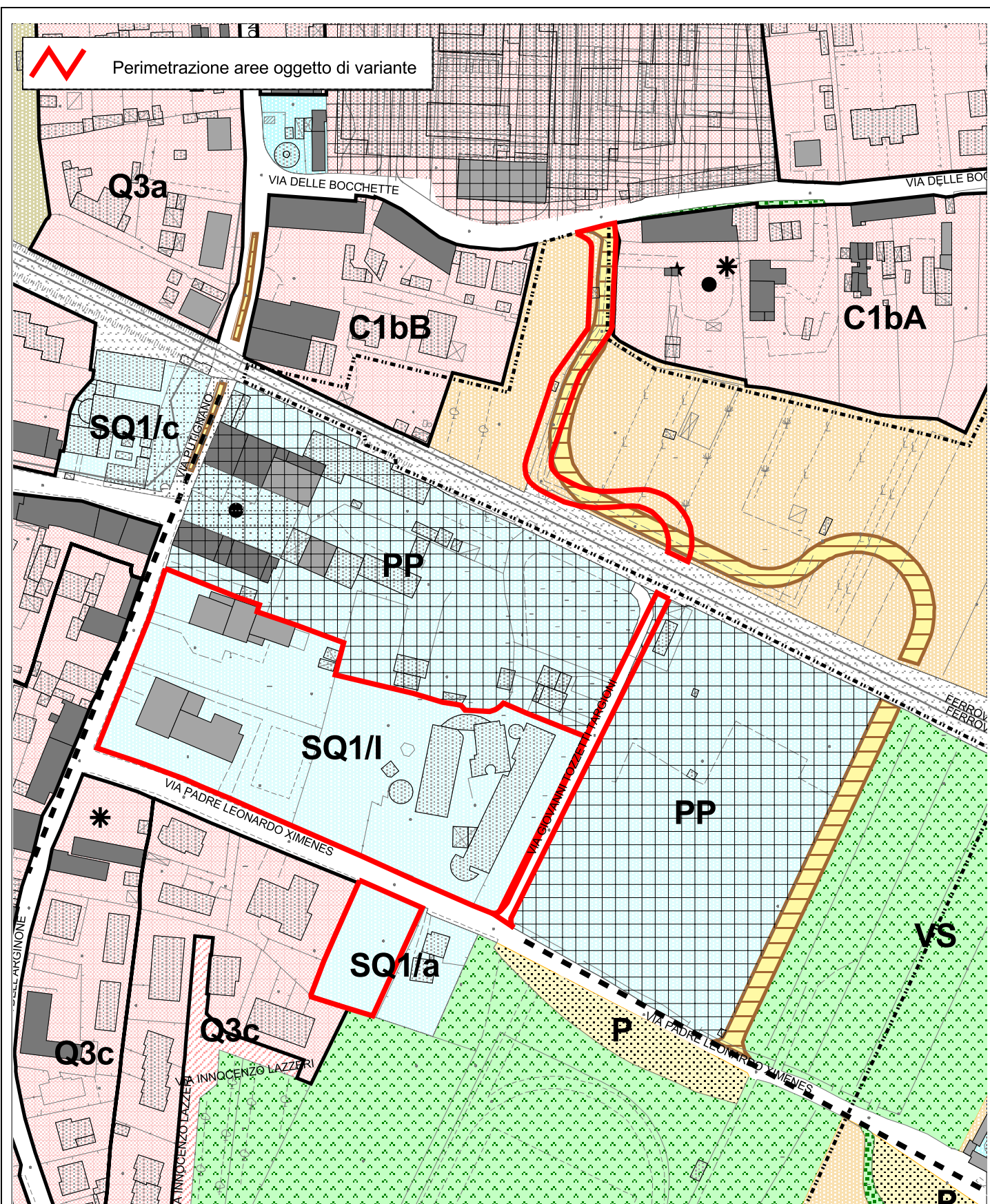
In seguito all'accoglimento dell'osservazione n° 7 alla variante approvata in Consiglio Comunale con delibera n° 11 del 04 aprile 2013 viene introdotta la condizione: "la previsione è solo urbanistica, per rendere pubblica l'area al momento della realizzazione dell'opera dovranno essere attivate le procedure per porre il vincolo preordinato all'esproprio".





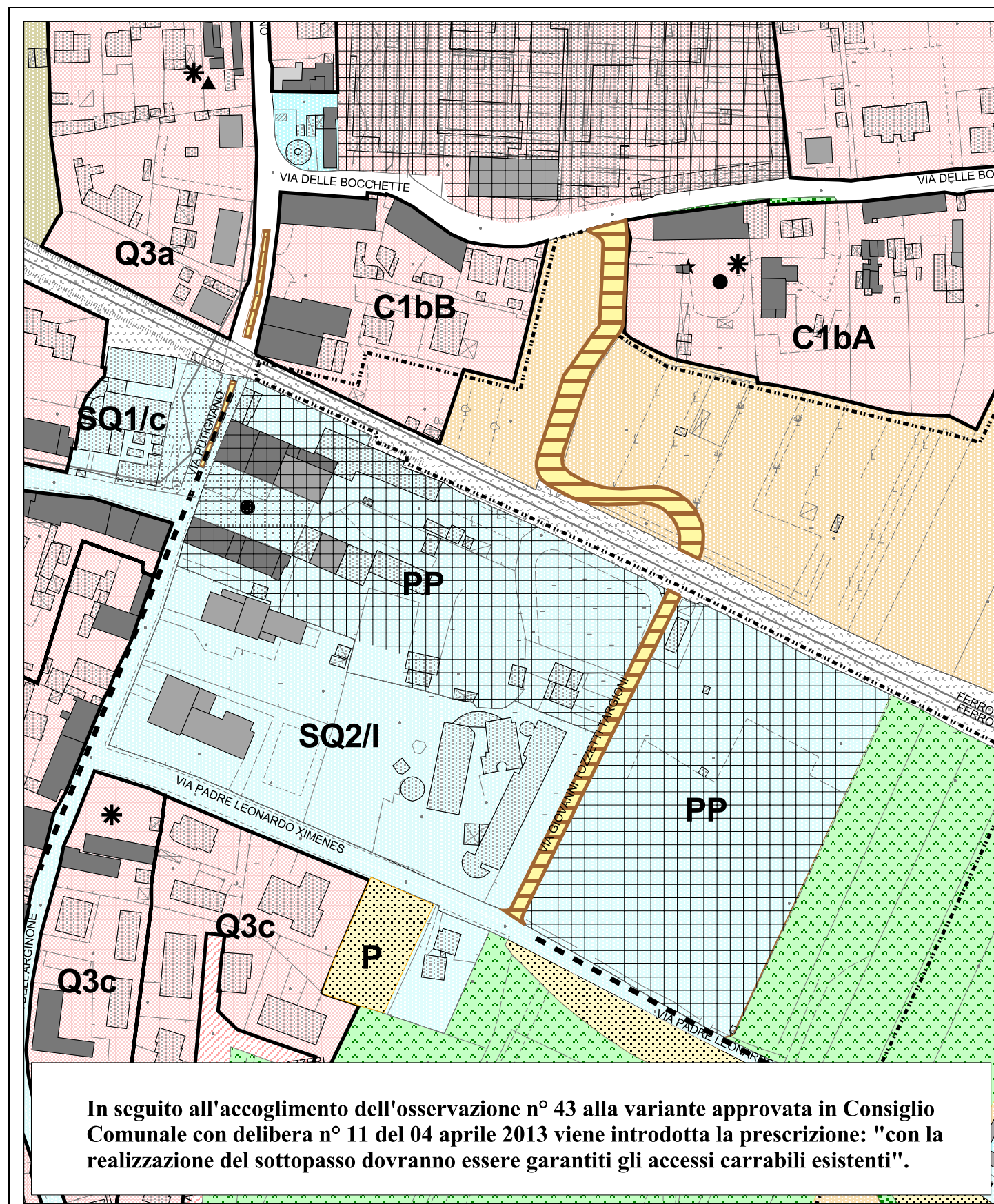
R.U. VIGENTE

scala 1:2.000



VARIANTE

scala 1:2.000



In seguito all'accoglimento dell'osservazione n° 43 alla variante approvata in Consiglio Comunale con delibera n° 11 del 04 aprile 2013 viene introdotta la prescrizione: "con la realizzazione del sottopasso dovranno essere garantiti gli accessi carrabili esistenti".



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Centro Storico</b>	<b>AREA VECCHI MACELLI VIA N. PISANO</b>
-----------------------	--

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione

**2. DESCRIZIONE E OBIETTIVI**

Il progetto originale dell'area dei vecchi Macelli, dell'ing. Tognetti, è stato realizzato nel 1906 e prevedeva, come strutturato all'ingresso opposto, due corpi di fabbrica gemelli.

L'ipotesi di costruire il fabbricato mancante è stata condivisa con la locale Soprintendenza.

La destinazione del nuovo fabbricato a servizi può essere destinato anche a sedi di impresa o per attività legate alla Ludoteca scientifica ed al Museo del Calcolo, in linea con l'ambito della Cittadella Galileiana.

**3. DIMENSIONAMENTO**

Edificio di ampliamento: pianta 17 X 17 ml altezza 15 ml per un volume fuori terra di circa mc.4.335 come indicato nella planimetria generale allegata con il n.6.

**4. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Come da planimetria allegata

**5. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

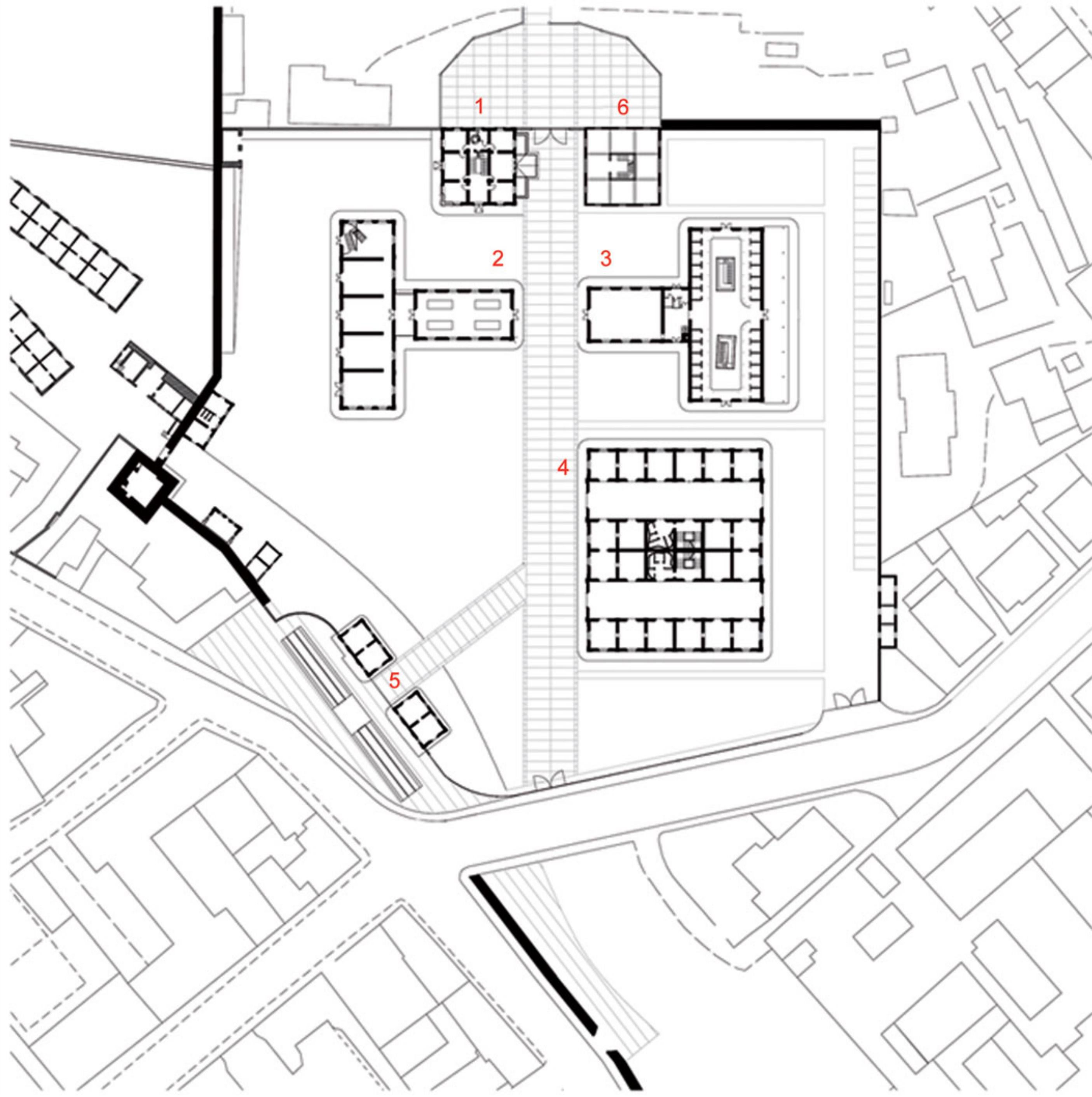
In conformità alle disposizioni vigenti, da allegare in fase di redazione del progetto

**6. MODALITÀ ATTUATIVE**

Intervento pubblico.

Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.







**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n. 4.2**

**PRATALE DON BOSCO – VIA DI PRATALE**

Nuova scheda (modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione e Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

La scheda riguarda l'ampia fascia di territorio compresa tra la via di Pratale e il confine comunale con S.G.T. (zona della Fontina), dove attualmente sono presenti gli impianti sportivi della Fontina, un ampio parcheggio, alcune attività artigianali, il depuratore in fase di dismissione e un insediamento misto di servizi, oltre ad alcune aree libere in stato di abbandono.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

La scheda intende ridisegnare la forma e l'assetto urbano di questa parte di territorio di confine e procedere al completamento della variante alla via di Pratale, già prevista dal vigente R.U.. A fianco di questi interventi, prioritari, la scheda prevede la realizzazione della nuova farmacia comunale con i suoi ambulatori, le aree a verde per il quartiere, la riqualificazione (con P.R.) dell'insediamento consolidato di via Pindemonte appendice al centro commerciale della Fontina. Tali trasformazioni urbane sono suddivise in tre UMI, così come viene evidenziato nel grafico allegato.

A margine dell'area viene inserita anche una nuova viabilità proposta dal Comune di S.G.T. per meglio svincolare la zona della Fontina tra la parte residenziale e quella commerciale/artigianale.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 83.610 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.**

**La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.**



## 5. UMI 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

**Its 0,08 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

### Aree pubbliche

Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	
mq. 11.510	
Parcheggio	Viabilità
9.740	1.770
superficie territoriale mq. 11.510	

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 9.740
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,05
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 800
<i>nuova farmacia comunale e ambulatori/studi medici</i>	mq.
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 2
H max	ml.7,50

## 6. UMI 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

**Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

### Aree pubbliche e private

Aree Private oggetto di trasformazione urbana	% <b>max</b>	Quota Area Pubblica* (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 23.480	<b>50</b>	mq. 23.490	<b>50</b>
<i>Superficie fondiaria</i>		Verde	Parcheggio/Viabilità
		18.400	5.090
superficie territoriale mq. 46.980			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 23.480
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max <i>di cui: commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600, direzionale/servizi e artigianato per la persona, residenze collettive e ricettivo</i>	mq. 13.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 6
H max	ml.18,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml. 5,00

## 7. UMI 3

Superficie area mq. 18.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per gli ambiti SQ3 tramite Piano di Recupero, fino alla approvazione del P.R. sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria.

In alternativa al piano di recupero è ammessa la sostituzione edilizia, l'ampliamento e il cambio della destinazione d'uso previsti per gli ambiti SQ3, purchè sia comunque soddisfatta la dotazione di parcheggi di standard e di relazione richiesti dalle disposizioni vigenti.

L'area, oggetto della osservazione n.32 Tinghi Eugenio alla variante, approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013, individuata dalla recinzione esistente alla data di approvazione della variante, viene inserita nella UMI 3 con la condizione che la restante parte sia ceduta e sistemata a verde pubblico.

## 8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La parte privata (UMI 2) è vincolata alla realizzazione della nuova viabilità, variante di via Pratale, l'accesso al distributore dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità.

- In sede di approvazione del piano attuativo della UMI 2 l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di inserire la previsione della strada di collegamento con la zona della Fontina. Il tracciato della viabilità sarà inserito nel grafico e sarà concordato nella fase di progetto anche con il Comune di San Giuliano Terme.

- Ai fini della tutela dell'abitato circostante, in sede di predisposizione del progetto l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere per la individuazione del tracciato e realizzazione della nuova viabilità (variante via di Pratale), i necessari accorgimenti di natura ambientale, in particolare per quanto attiene l'inquinamento atmosferico ed acustico.

- Gli interventi per le aree a verde sportivo sono ammessi in conformità alle norme del R.U. vigente, il piano attuativo potrà prevedere deroghe alle suddette norme per la realizzazione di impianti sportivi pubblici.

- All'interno delle UMI dovranno essere ritrovati gli spazi di standard di verde e di parcheggio necessari per soddisfare il fabbisogno degli insediamenti previsti.

- All'interno della UMI 2 dovrà essere prevista la realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini.

- Nella convenzione da sottoscrivere deve essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sono a carico del soggetto proponente.

## 9. ELEMENTI INDICATIVI

- E' ammessa una diversa suddivisione delle tre UMI in sede di redazione del Piano Attuativo/Recupero, sulla base di un disegno complessivo relativo all'intera area della scheda.

- Per l'innesto alla variante di via Pratale dovrà essere verificata e valutata la fattibilità progettuale perché possa avvenire direttamente dalla via Calcesana attraverso un nuovo disegno della attuale rotatoria.

-Insieme alla nuova farmacia comunale sono ammessi come attività ad essa collegati ambulatori e studi medici.

- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico.

- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.



## **10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

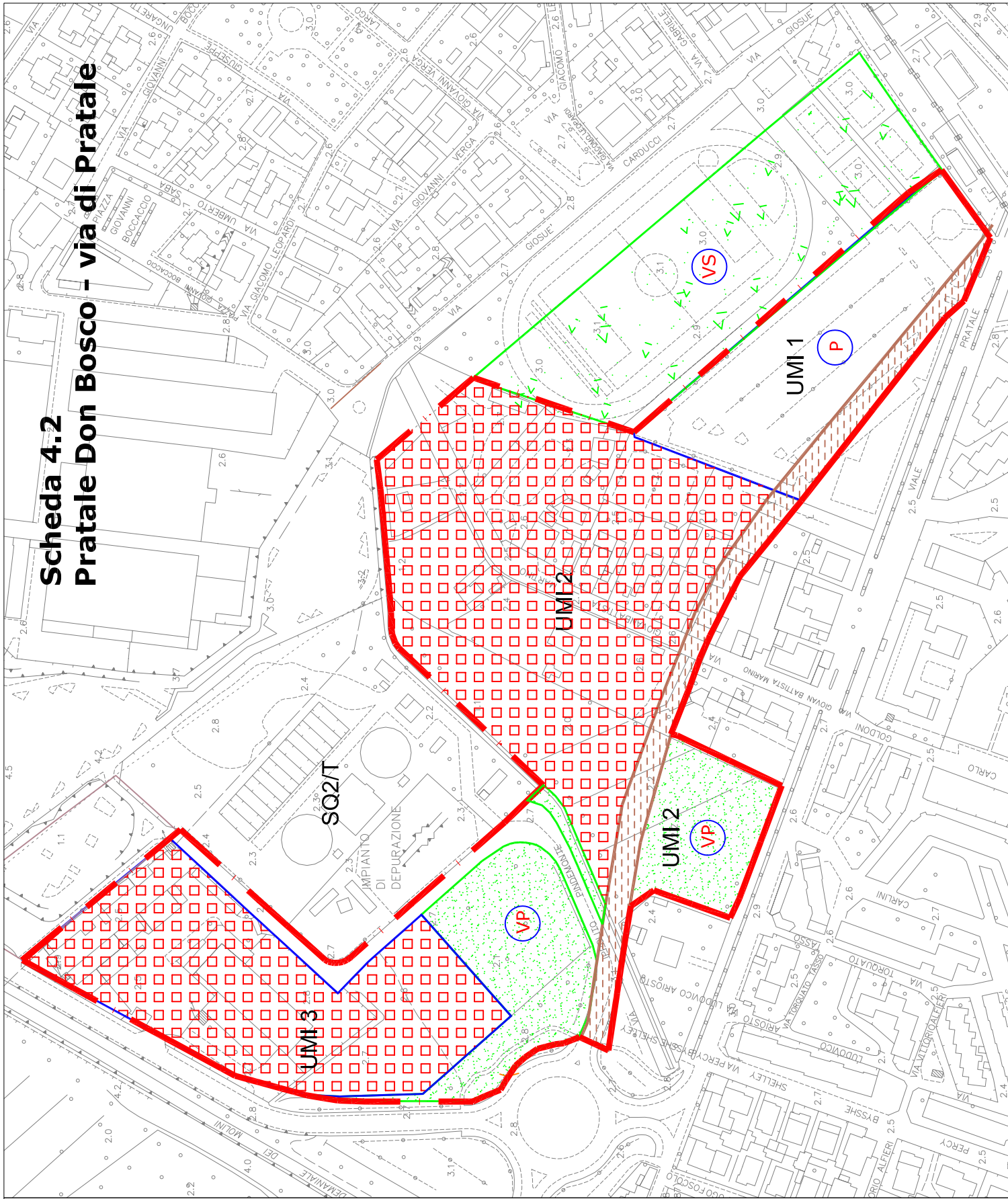
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della Variante al Regolamento urbanistico  
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S6-S8\_S9)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
-	-	-



























## **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

- intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato per la UMI 1, piano attuativo convenzionato per la UMI 2, piano di recupero per la UMI 3;
- l'area pubblica del verde sportivo della UMI 2 non è vincolata alla realizzazione della parte privata (mentre lo è viceversa come da tabella della UMI 2), l'Amministrazione Comunale potrà attuarla anche come opera pubblica o tramite permesso a costruire convenzionato se realizzata da soggetti privati;
- è ammessa una diversa articolazione e suddivisione delle UMI (Unità Minime Intervento) fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso ammesse, vi potranno essere più convenzioni ognuna afferente alle singole UMI;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

# Scheda 4.2 Pratale Don Bosco - via di Pratale



## LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZOU
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Vigilante
-  Industriale/Vigilante
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore









**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica –Edilizia Privata – Mobilità – SUAP Attività Produttive**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**MODIFICA A PIANI ATTUATIVI APPROVATI**  
(modifiche introdotte a seguito della approvazione della variante  
con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013)

Oggetto: Piano Attuativo scheda norma 6.1 PARCO URBANO DI CISANELLO – AREA FILTRO VERDE, approvato con delibera di G.C. n. 97 del 23.07.2007 – Variante Normativa

**Art. 7 UMI 3**

- Limitatamente alle aree di proprietà pubblica, le trasformazioni previste per gli impianti sportivi possono essere consentite in modo distinto senza interessare l'intero comparto, purché la superficie minima oggetto dell'intervento non sia inferiore a mq. 3.000, siano soddisfatte le dotazioni minime dei parcheggi, siano coerenti con l'impianto planivolumetrico complessivo del piano attuativo e se realizzate da soggetti privati previa la sottoscrizione di specifica convenzione;
- La collocazione del verde pubblico e degli orti urbani della UMI 3 riportata nelle tavole grafiche non è vincolante, è ammessa la realizzazione degli orti urbani oltre che nella zona agricolo urbana anche nella zona a verde pubblico con un progetto unitario esteso alle sole aree interessate dall'intervento purché correttamente integrato nel disegno complessivo del comparto e che preveda comunque una quota di verde pubblico.
- Stante la necessità di consentire una migliore accessibilità all'area interna costituita dal tessuto residenziale di via Norvegia, congiuntamente alla previsione della pista ciclabile riportata nella cartografia del piano attuativo, in accordo con la scheda norma 7.10 di via Norvegia, potrà essere prevista la realizzazione di una nuova viabilità carrabile dalla via di Padule fino alla via Norvegia.  
In fase di progetto l'Amministrazione Comunale verificherà la fattibilità della loro realizzazione sulla base delle valutazioni specifiche inerenti il piano delle piste ciclabili e la necessità di percorsi carrabili alternativi alla via Norvegia, che potranno anche interessare eventuali aree limitrofe esterne al perimetro del piano attuativo, che se non di proprietà comunale, previo avvio delle procedure di esproprio.  
Le verifiche della Amministrazione Comunale potranno anche determinare la realizzazione della sola viabilità carrabile o della sola pista ciclabile.
- Previa sottoscrizione di specifica convenzione è facoltà della Amministrazione Comunale consentire di mantenere una parte delle aree non pubbliche a verde privato con la possibilità di realizzare garage di pertinenza di unità abitative limitrofe all'area del parco urbano nei limiti dimensionali previsti dalle norme del regolamento urbanistico alle seguenti condizioni:

- a) siano ceduti a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale almeno i 2/3 dell'area privata del soggetto proponente;
- b) sia comunque garantita una sezione minima non inferiore a ml. 5,00 dell'area pubblica per la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile fino all'innesto sulla via di Cisanello;
- c) superficie coperta del garage massimo 15 % dell'area a verde privato, la restante parte, ad esclusione del percorso carrabile di accesso, deve essere sistemata a verde.

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S10 – Modifica normativa al piano attuativo – Cisanello Parco Urbano)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 30 cm dal p.c. (battente 3,00 sul l.m.m.) evento tr200

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

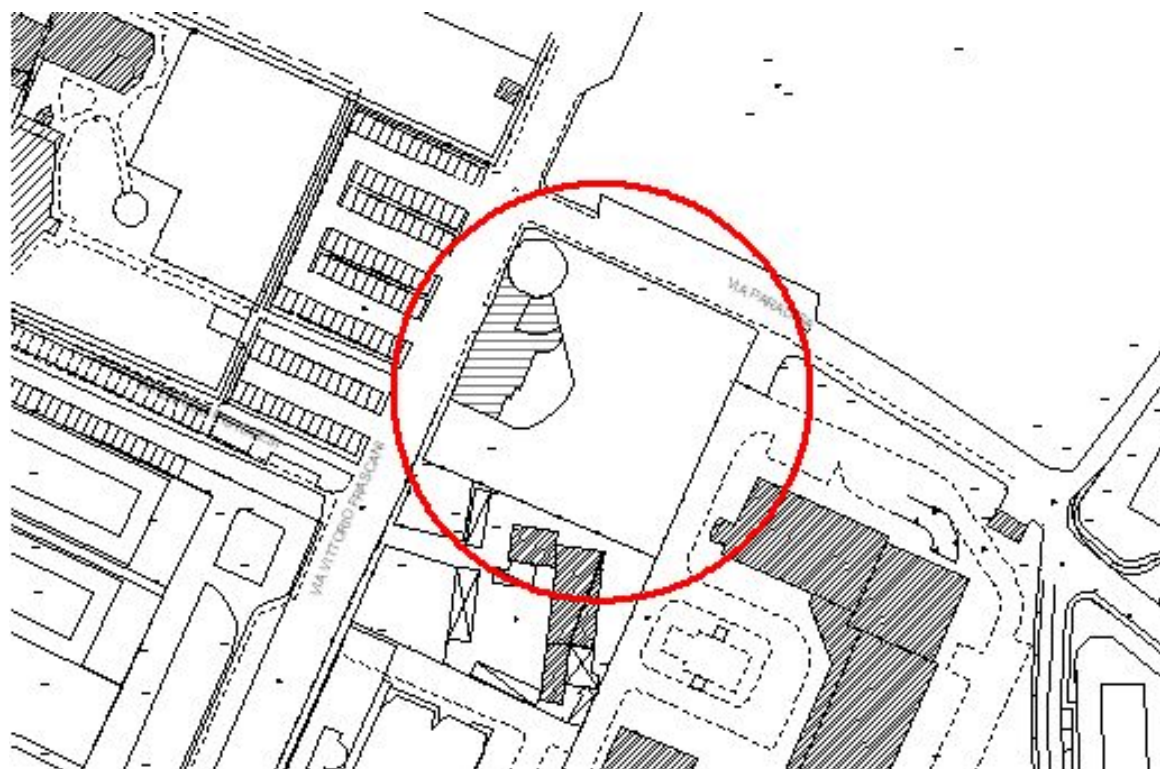
**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 7.11</b>	<b>VIA FRASCANI</b>
-----------------------	---------------------

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA B

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 33 part. 828

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 3.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) la particella catastale sarà individuata a seguito del frazionamento predisposto dagli uffici comunali competenti. L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale P.E.E.P.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,94 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La sul riportata in tabella è prescrittiva, il dato Its e quello della superficie fondiaria/territoriale sono solo indicativi, quelli effettivi saranno desunti dalla reale superficie territoriale della scheda norma individuata a seguito del frazionamento della particella da parte della Direzione patrimonio.

### Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.440	<b>100</b>	-	-
Residenziale		Verde	Parcheggio
		-	-
Superficie territoriale mq. 1.440			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.440
Rapporto di copertura (Rc)	<b>mq/mq 0,40</b>
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq. 1.350</b>
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 1.350
Ifs (slu/superficie fondiaria)	mq/mq 0,94
Piani fuori terra max	n. 4
Piano interrato/seminterrato per autorimessa/locali accessori pertinenziali	
H max	ml. 12,50
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distanza delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

#### ELEMENTI INDICATIVI

- E' ammesso, in deroga alle distanze, l'allineamento del fabbricato a filo strada con la Via Paradisa.

- L'intervento Peep non è tenuto al rispetto della norma del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dal regolamento urbanistico, mentre resta tenuto al rispetto di quella della dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio.

### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S13)

Geologica	Idraulica	Sismica
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato.
- La Direzione competente dovrà procedere prima della presentazione del progetto alla predisposizione degli atti dovuti per la definizione patrimoniale dell'area oggetto dell'intervento.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati/attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. o la loro partecipazione (monetizzazione) ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE COMUNALE**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 7.10</b>	<b>VIA NORVEGIA</b>
-----------------------	---------------------

(variante scheda norma 7.10 - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 32 particella 1164 (porzione)  
Foglio 32 particella 1151  
Foglio 32 particella 1260  
Foglio 32 particella 1258

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 5.700 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.



## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: servizi pubblici.

Categoria di intervento: ristrutturazione edilizia-urbanistica.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche

Area (superf. fondiaria Sf)	% max	Area non edificata		% minima
mq. 2.250	40	mq. 3.450		60
Servizi pubblici		Viabilità	Verde-Parcheggio	
		1.200	2.250	
Superficie territoriale mq. 5.700				

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 570
di cui:	
servizi pubblici (max 100%)	mq. 570
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,25
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Nuova viabilità di collegamento in ingresso e in uscita della Via di Padule. Tale opera si dovrà raccordare con quanto previsto dal Piano Attuativo del Parco Urbano di Cisanello della scheda norma 6.1 - comparto n. 3, in caso di discordanza prevale comunque la presente prescrizione.
- Le alberature esistenti dovranno essere mantenute, la loro sostituzione è ammessa solo per motivi di sicurezza o solo con un progetto di sistemazione e riqualificazione delle aree scoperte.
- Il parcheggio deve essere alberato.

### ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Prevedere insieme alla viabilità carrabile la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile.

### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S12)

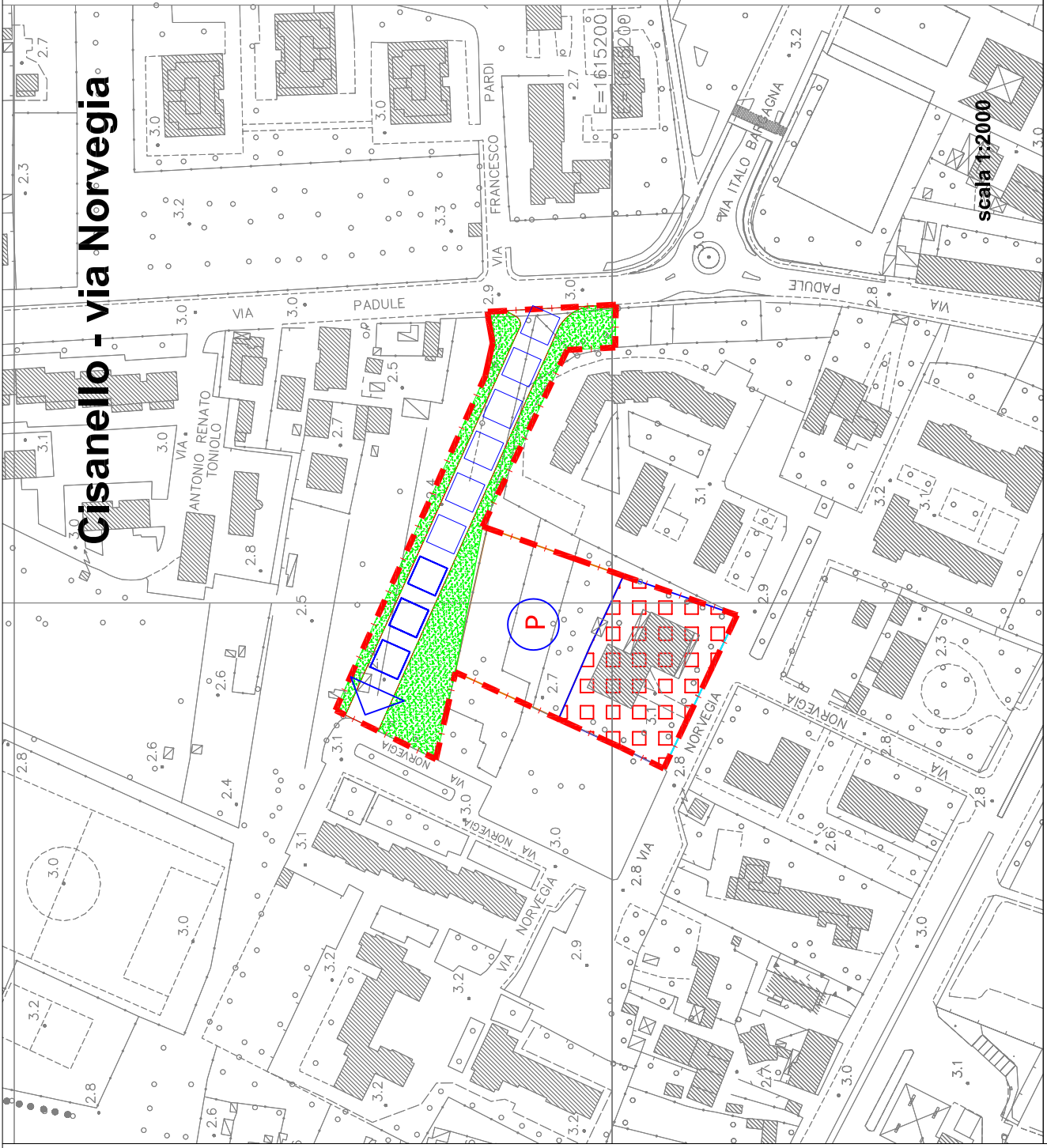
Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

### **MODALITÀ ATTUATIVE**



























- Intervento pubblico, se attuato da soggetti diversi (privati) con permesso di costruire convenzionato.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

# Cisanello - via Norvegia

scala 1:2000



## LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCZ
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a site
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore

Le aree della presente scheda sono quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



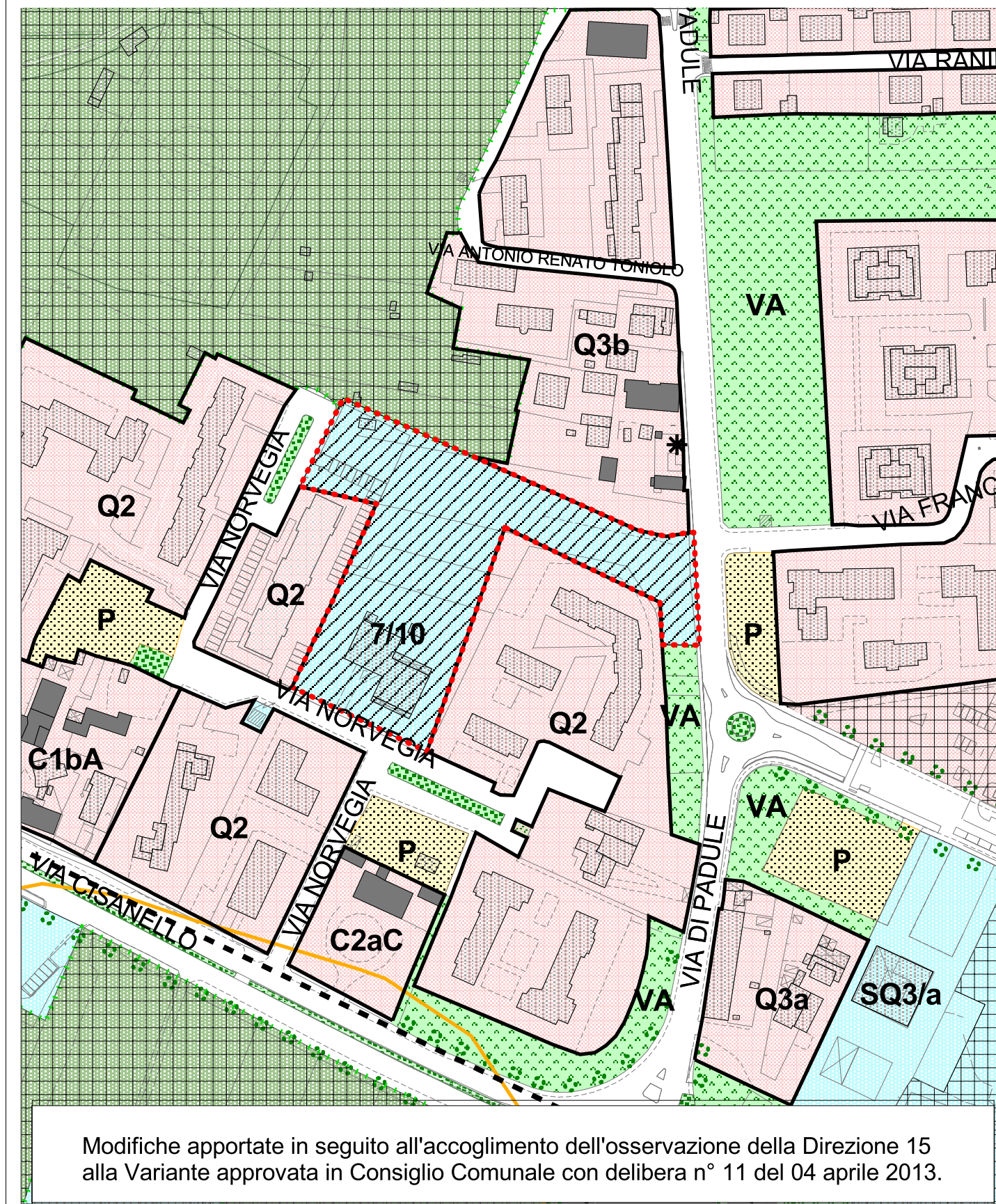
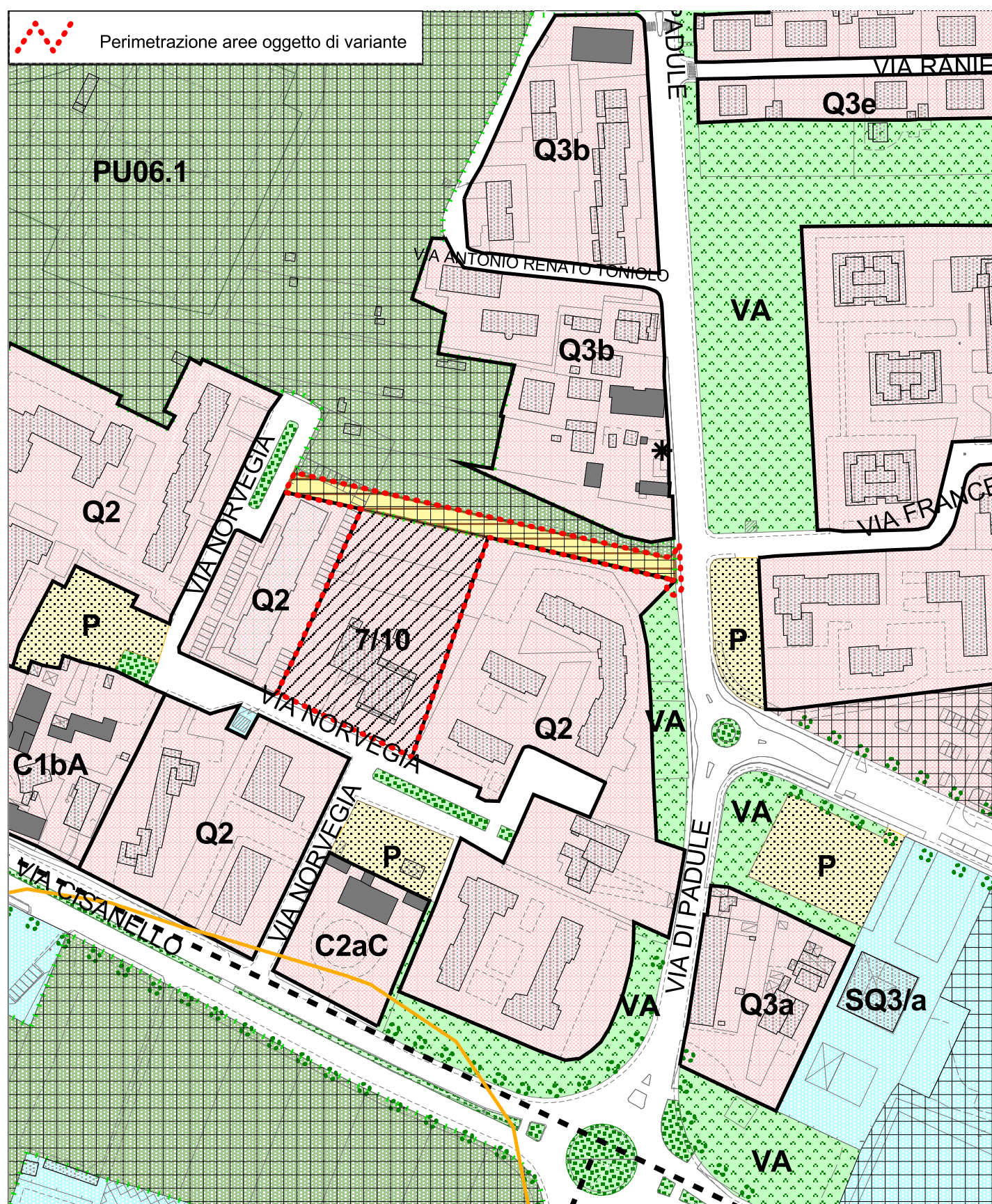


R.U. VIGENTE

scala 1:2.000

VARIANTE

scala 1:2.000







**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 7.5</b>	<b>CISANELLO – PARCO CENTRALE</b>
----------------------	-----------------------------------

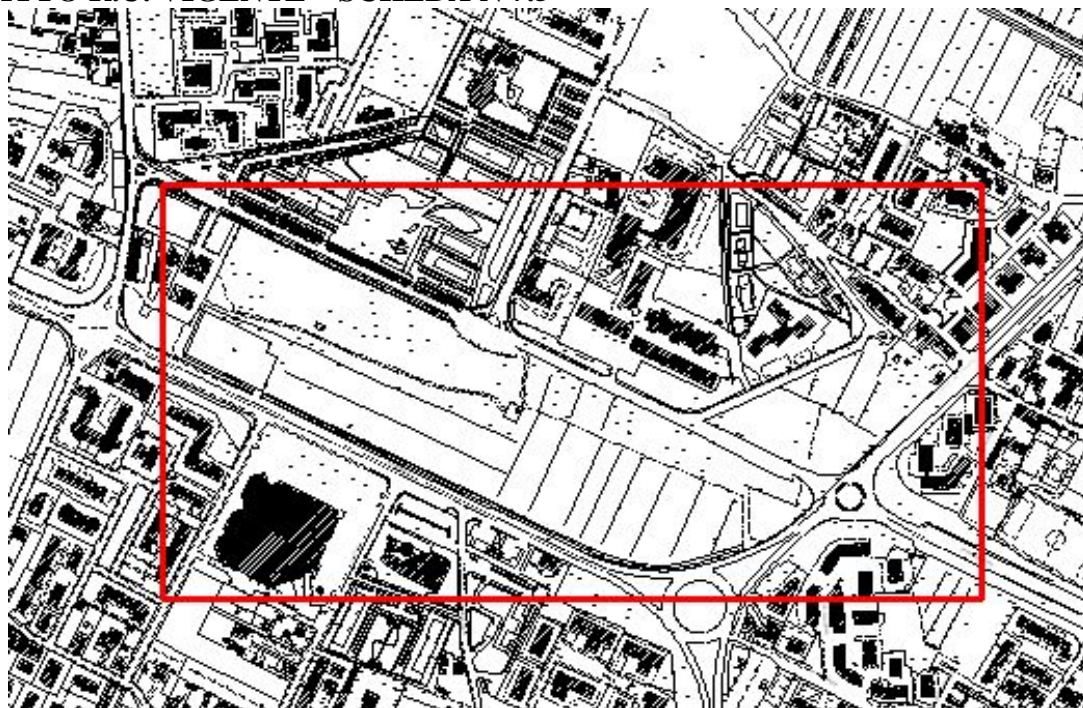
(variante - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

Foglio 33 particella 833		Foglio 33 particella 598	porzione
Foglio 33 particella 720		Foglio 33 particella 907	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 905	
Foglio 33 particella 906	porzione	Foglio 33 particella 910	
Foglio 33 particella 909	porzione	Foglio 33 particella 908	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 71	porzione
Foglio 33 particella 764		Foglio 33 particella 694	porzione
Foglio 33 particella 600		Foglio 33 particella 693	porzione
Foglio 33 particella 237	porzione	Foglio 33 particella 834	
Foglio 33 particella 902		Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 903	porzione	Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 70		Foglio 33 particella 639	

**ESTRATTO R.U. VIGENTE – SCHEDA N 7.5**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 105.090 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La superficie comprende l'area destinata a verde attrezzato collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella.

Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

Tutte le aree, a verde pubblico e non, costituiscono nel loro insieme il parco urbano e dovranno essere integrate tra loro; la parte pubblica del parco urbano, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario.

L'area a verde di pertinenza della nuova struttura sanitaria (UMI 1) dovrà essere oggetto di un accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e i titolari della stessa struttura sanitaria per disciplinare una forma di utilizzazione anche di fruizione pubblica.

A completamento del parco urbano viene inserita come parte dell'area disciplinata dalla scheda (in aggiunta al dimensionamento riportato nella scheda delle UMI), l'area destinata a verde attrezzato (mq. 1.240 circa) collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella, che dovrà essere presa in considerazione nella progettazione unitaria del parco.

Il progetto del parco urbano dovrà altresì prevedere modalità di attraversamento pedonale e ciclabile della viabilità a sud e a nord dell'area, al fine di collegare le parti settentrionali e meridionali del quartiere di Cisanello; il collegamento dovrà essere realizzato evitando intersezioni a raso con la viabilità carrabile.

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato, adiacente alla attuale sede della Pubblica Assistenza, dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

Per le aree a parcheggio potranno essere individuate soluzioni diverse sulla base del progetto del trasporto pubblico, del piano per le piste ciclabili e dell'eventuale trasferimento del mercatino di quartiere.

La sls riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S14-S18)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI**

Piano Attuativo con unità minime di intervento (U.M.I.), attuabili separatamente, ma in maniera coordinata con l'attuazione dell'intero comparto di intervento. Le singole UMI potranno essere attuate con permesso a costruire convenzionato.



## U.M.I. PARCO

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 50.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: PARCO URBANO E SERVIZI PUBBLICI E/O COMPLEMENTARI AL PARCO URBANO

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,015 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Area Parco Urbano	% <b>minima</b>
mq. 50.600	<b>100</b>
Verde pubblico/ parcheggi/ percorso pedonale-ciclabile	
mq. 50.600	

### Dimensioni dell'intervento

Superficie	50.600
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max per servizi pubblici e/o complementari al parco urbano	mq. 760
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lungo Via Bargagna e Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud, con il parco ed essere raccordata con il piano delle piste ciclabili.

La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici; potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla concezione unitaria.

I servizi pubblici o comunque complementari al parco urbano possono essere anche realizzati e gestiti da soggetti privati se vincolati alla manutenzione del parco; tra le attività complementari sono comprese quelle pubbliche (opera pubblica o di interesse pubblico), sono invece escluse quelle private che non sono funzionali con il parco e con il suo utilizzo da parte degli utenti.

La superficie massima realizzabile non potrà essere concentrata in un unico manufatto. Ogni singolo manufatto non potrà raggiungere una sul maggiore a mq. 150, salvo specifiche esigenze di interesse pubblico da valutarsi da parte dell'amministrazione comunale.

Sono ammesse le strutture temporanee o stagionali per attività di mostre, mercati, manifestazioni espositive, sportive ecc.

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

### U.M.I. 1

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 38.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 10.770

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 27.830

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: FUNZIONI SANITARIE

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

#### **Its 0,32 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

#### Aree pubbliche e private

Area Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 27.830	<b>72</b>	mq 10.770	<b>28%</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/ Percorso pedonale-ciclabile	
Superficie territoriale mq. 38.600			

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 12.000
di cui:	
servizi di interesse pubblico sanitari (max 100%)	mq. 12.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 15
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La nuova struttura sanitaria, fermo restando la necessità di garantirne la funzionalità, dovrà essere disposta all'interno dell'area tenendo conto del disegno complessivo del parco urbano e del verde di pertinenza, in modo da cercare e raggiungere una integrazione, anche visiva, fra le due parti.
- Lungo Via di Cisanello e la Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.

- La nuova struttura sanitaria dovrà essere dotata di parcheggi di relazione in dimensione adeguata a consentire l'accesso dell'utenza in modo da non gravare sul territorio circostante; a tal fine, in sede di redazione del progetto, dovrà essere allegato uno studio previsionale sui flussi di utenza giornalieri stimati, sulla base del quale dovrà essere dimensionato il numero dei posti auto di relazione, che comunque non potrà essere inferiore a quello minimo previsto dalle disposizioni vigenti.
- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- La realizzazione del verde pertinenziale, dei parcheggi privati e del verde pubblico dovrà essere coordinata con le previsioni del progetto unitario del parco centrale.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Permesso a costruire convenzionato

Parco urbano con progetto unitario se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

L'attuazione dell'intervento previsto è vincolato oltre che alla cessione dell'area pubblica a verde facente parte della UMI 1, alla contestuale cessione alla Amministrazione Comunale delle aree della UMI Parco di proprietà della Provincia

<b>U.M.I. 2</b>
-----------------

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 14.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: parcheggio

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Indice fondiario di copertura 2% come da norma per i parcheggi del R.U.</b>
--

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La sltu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Area a Parcheggio	
mq. 14.650	<b>100%</b>

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 14.650
Ammessa l'edificazione di attrezzature complementari come da norma per i parcheggi del regolamento urbanistico (max 2% indice fondiario di copertura)	
Nel parcheggio è prescritta una quota non inferiore al 25% della superficie da destinare a verde, escluse aiuole e spartitraffico	
H max	ml. 3,50

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- All'interno dell'area di parcheggio devono essere previsti i collegamenti pedonali e ciclabili coordinati con le previsioni, i progetti e le realizzazioni a margine dell'area.

- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovrà attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o per volumi tecnici o per superfici accessorie

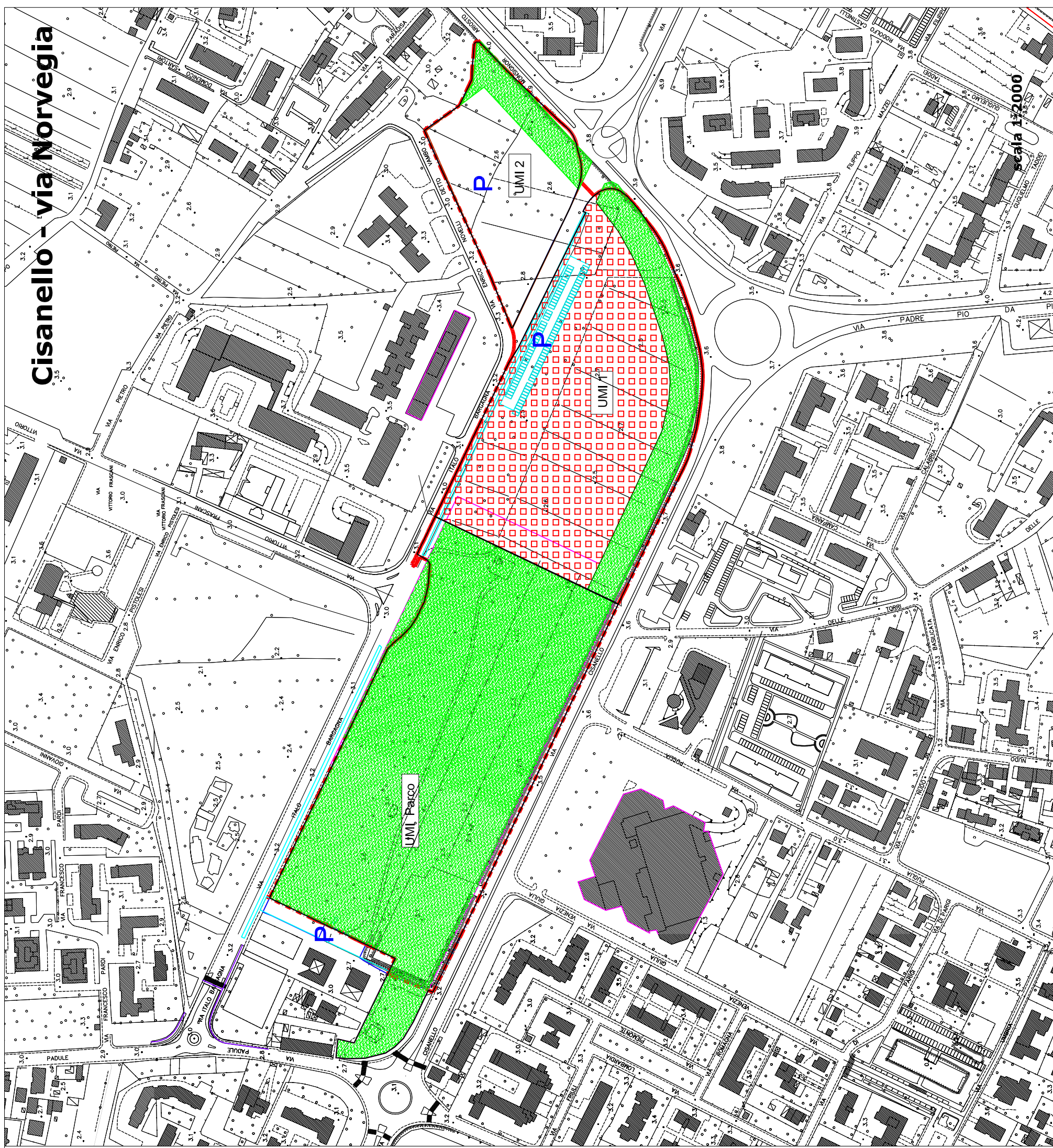
### **ELEMENTI INDICATIVI**

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

Permesso a costruire convenzionato se attuato da soggetto privato




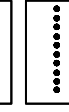
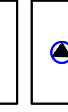
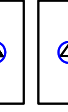
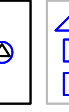

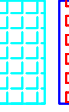
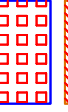


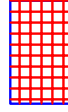
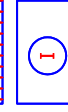
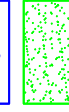

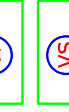


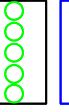
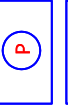

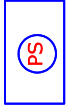
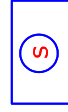




# Cisanello - via Norvegia



scala 1:2000

## LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE**

<b>scheda n. 9.3</b>	<b>P.TA A LUCCA – VIA PIAVE – VIA GALLUPPI</b>
----------------------	--

(Variante scheda norma 9.3)

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione e parcheggio.

**2. DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area collocata nella zona retrostante gli edifici di via Piave e di via Rindi, destinata a parcheggio, in corso di realizzazione, e da un'altra piccola area posta lungo la via Piave a margine del parcheggio.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è suddiviso in due parti la prima (UMI A) riguarda il completamento del parcheggio e dei suoi percorsi di accesso carrabili e non, in conformità alle norme vigenti del R.U., la seconda (UMI B) è un modesto completamento residenziale dell'edificato disposto lungo la via Piave.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 7.380 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

<b>Its 0,50 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) UMI A</b> riferito alla sola area edificabile UMI A, non comprende l'area a parcheggio UMI B
---

**Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.**

**La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.**

**Aree pubbliche e private**

<b>Aree Private</b> (UMI A superficie fondiaria Sf)	<b>% max</b>	<b>Area Pubblica</b>		<b>% minima</b>
<b>mq. 600</b>	<b>100</b>			
<b>Superficie fondiaria (Sf)</b>		<b>Verde</b>	<b>Parcheggio (UMI B)</b>	
			<b>mq. 6.780</b>	
<b>superficie territoriale mq. 7.380</b>				

**Dimensioni dell'intervento UMI A (riferiti alla sola area edificabile)**

Sf	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 300
<i>residenziale, ammesso commerciale al dettaglio al p.t</i>	<i>mq. 300</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	allineata con l'edificio adiacente
Distanza dai confini	ammessa l'edificazione sul confine

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- in aderenza e allineato in gronda e a filo strada con l'edificio adiacente;
- è ammessa altresì la realizzazione del fabbricato con una distanza dagli altri edifici inferiore a ml. 10,00 purché nel rispetto del DM 1444/68 e delle altre disposizioni di legge;
- mantenere il percorso di accesso al retrostante parcheggio pubblico;
- al p.t. è ammessa l'attività commerciale a condizione che siano ritrovati gli spazi di parcheggio necessari di relazione e di standard;
- UMI A il parcheggio è regolamentato dalla norma vigente del R.U..

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

- l'intervento si deve integrare per morfologia e tipologia con l'edificato di via Piave;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico (codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S5)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

**9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- L'intervento è suddiviso in due UMI A e B (Unità Minime Intervento) soggette a permesso a costruire;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

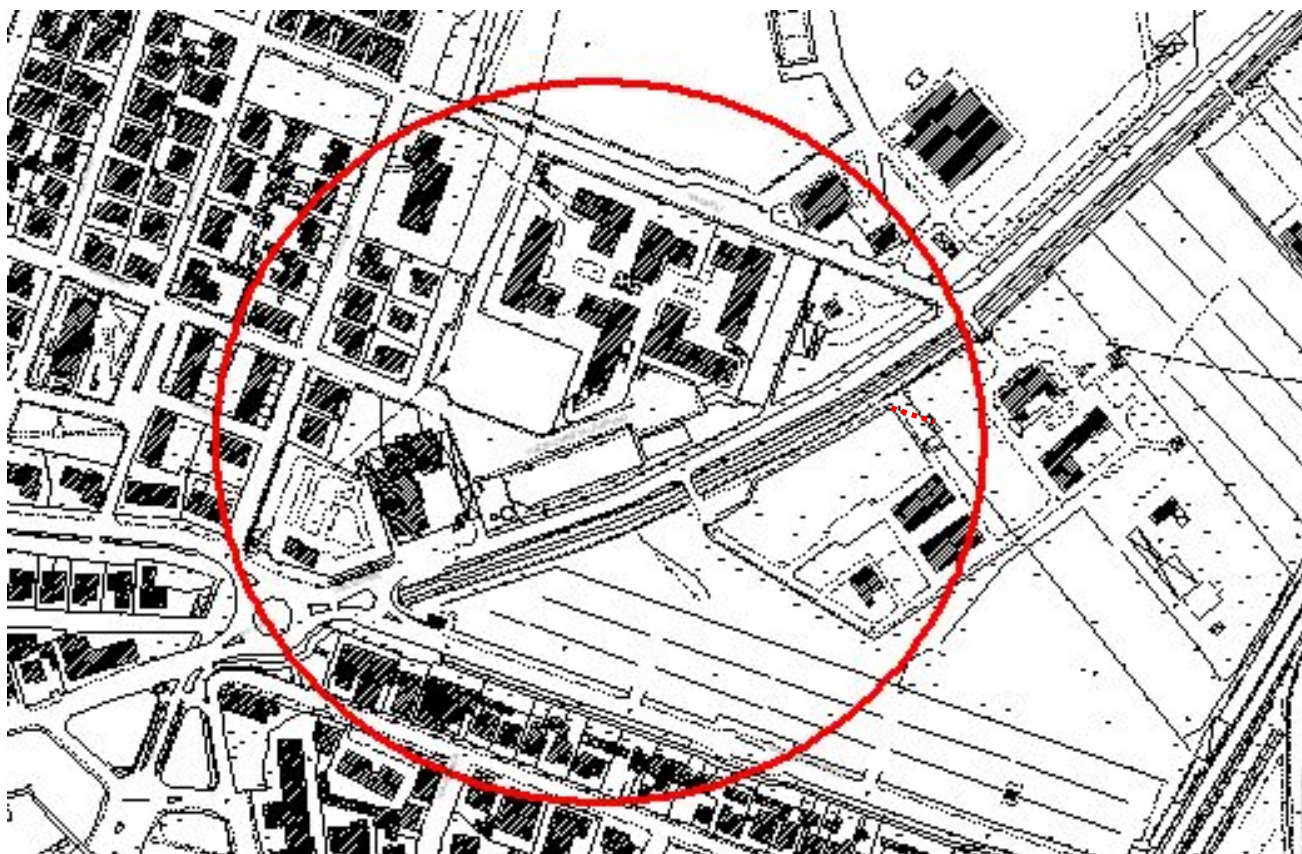
**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 10.1</b>	<b>PORTA A LUCCA - ENEL</b>
-----------------------	-----------------------------

(variante scheda norma 10.1 - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 15.810 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.



**TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :**

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto

Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica

**Comparto 1****PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI****Its 0,39 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma per il singolo comparto come da rilievo.

**Aree pubbliche e private**

Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 4.825	<b>42</b>	-	<b>58</b>
Residenziale		Verde	Parcheggio
		6.815	
Superficie territoriale mq. 11.640			

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 4.825
Rapporto di copertura (Rc)	0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.520
di cui:	
residenziale privato (max 50%)	mq. 2.260
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 2.260
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,94
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanza dai confini	ml. 5,00

**ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto)

**ELEMENTI INDICATIVI**

- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio dal regolamento urbanistico.

**MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato.

- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento).

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

- Il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.

Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

## Comparto 2

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,36 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

**La slu riportata in tabella è quella massima consentita**, la superficie effettiva dell'area è quella da rilievo della scheda norma per il singolo comparto.

### Aree del comparto 2

Aree (superf. fondiaria Sf)	Fascia di rispetto
mq. 3.000	fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada e fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
<b>Superficie territoriale mq. 4.170</b>	

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.000
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	<b>mq. 1.500</b>
di cui:	
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,5
piani max	2
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.

- L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.

- la realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde lato via del Brennero è a carico dei soggetti attuatori.

- Tra l'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto e gli edifici dell'ex villaggio Cento Fiori ci dovrà essere una fascia di rispetto non inferiore a ml.10,00. In questa fascia sono consentiti posti auto privati o pubblici purchè alberati

### ELEMENTI INDICATIVI

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato relativo all'area fondiaria del nuovo complesso e alla fascia verde di rispetto lungo la via del Brennero.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, valutare e prevedere un diverso dimensionamento delle aree a verde (private e/o pubbliche) e della loro modalità di realizzazione in funzione delle eventuali opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

## **ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI**

- Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.
- Vi dovrà essere un unico progetto del verde pubblico dei due comparti anche se la sua approvazione e realizzazione potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.
- I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.

## **ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI**

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda non inferiore a ml. 10 dal margine carrabile per costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S4 P.ta a Lucca – Enel servizi per il culto)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi della 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 50 cm dal p.c. (battente 2,80 m s.l.m.m.)

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 10.5</b>	<b>VIA DI GELLO</b>
-----------------------	---------------------

(variante scheda norma 10.5 modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA: MQ 15.600** (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.



## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale

Categoria di intervento: nuova costruzione

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,53 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 7.800	<b>50</b>	7.800	<b>50</b>
residenziale		Verde	Parcheggio
		5.880	1.920
Superficie territoriale mq. 15.600			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 7.800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 8.250
di cui:	
residenziale (max 100%)	mq. 8.250
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,05
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Opere di urbanizzazione secondaria: realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra di libero accesso delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini. Nella convenzione dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico è a carico del soggetto proponente.

### ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S2-S3 P.ta a Lucca via di Gello)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi della 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Sulla base degli studi e delle verifiche effettuate l'attuazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 50 cm dal p.c. (battente 2,50 m s.l.m.m.)

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

#### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

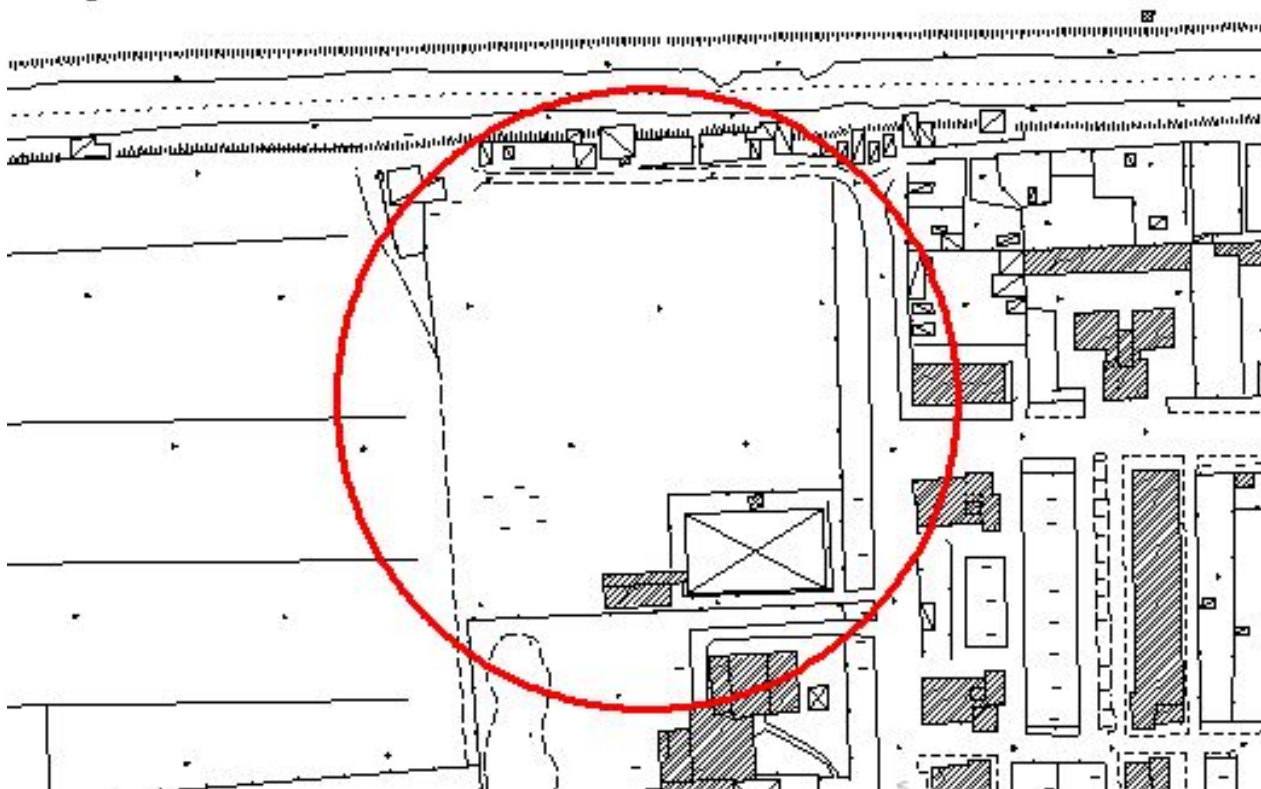
<b>SCHEDA N. 12.3</b>	<b>I PASSI – VIA BELLI</b>
-----------------------	----------------------------

(nuova scheda - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA B

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 8 particella 1008 (porzione)  
Foglio 8 particella 5 sub 27 (porzione)

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 6.300 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale Peep

Categoria di intervento: nuova costruzione

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.600	<b>25</b>	-	<b>75</b>
Residenziale		Verde	Viabilità /pista ciclabile/parcheggio
		2.900	1.800
Superficie territoriale mq. 6.300			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.890
di cui:	
residenziale Peep (100%)	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,18
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La sistemazione dell'area a verde pubblico dovrà trovare continuità con la vegetazione esistente, posta a nord lungo il fiume Morto e dovranno essere previste alberature nelle fasce a verde poste a nord e a sud dell'area di intervento.

- In fase di predisposizione del progetto dovranno essere apportate le opportune misure di mitigazione partendo dalla necessità di evitare un effetto barriera degli edifici verso i monti pisani e la campagna, di non interferire con il cono visivo dal lungomonte verso il Duomo, di conservare un corretto rapporto tra la nuova edificazione e la fascia costituita dal canale e dal sistema ambito naturale/orti spontanei che si è formato a fianco del medesimo.

- La slu ammissibile, che non potrà essere comunque superiore a quella desunta dall'applicazione dell'Its all'area individuata dalla scheda norma tramite rilievo, rimane vincolata al reperimento all'interno della stessa area delle superfici a standard in misura minima a quella prevista dalla UTOE.

- La parte dell'area a nord lungo il fosso, ricadente oltre il margine del perimetro del centro abitato, dovrà essere mantenuta a verde agricolo-urbano. La nuova edificazione potrà essere collocata sul margine di tale limite.

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.



### **ELEMENTI INDICATIVI**

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante.
- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima prevista per ogni alloggio di posti auto.
- Il progetto se proposto e attuato da soggetti pubblici potrà prevedere di inserire al piano terra locali con funzioni sociali di interesse pubblico.

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**



























- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”  
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S1)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

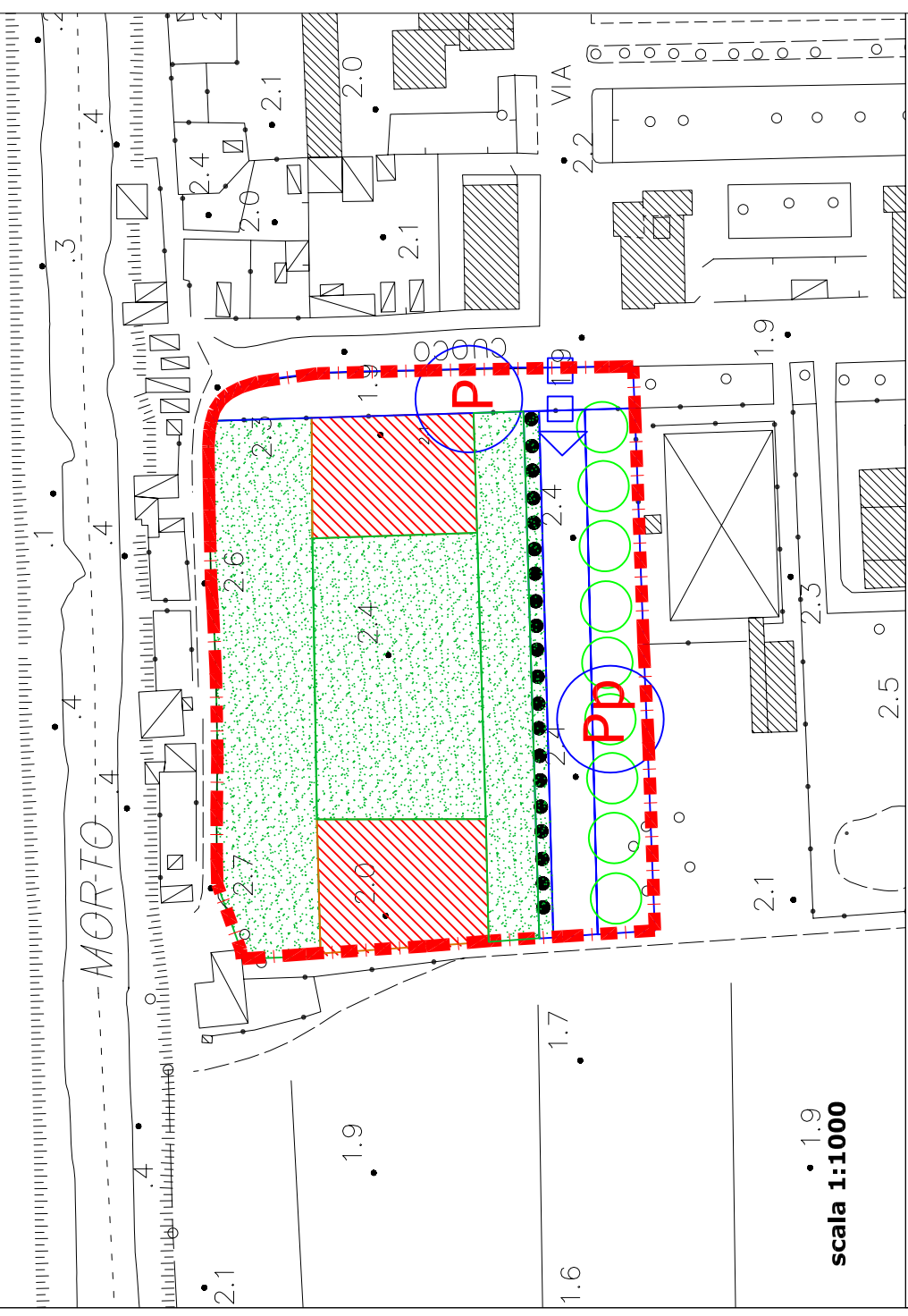
### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento Pubblico o se attuato da soggetti privati con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e/o del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La suddivisione dell'intervento in UMI è ammessa purché la realizzazione delle aree a verde/parcheggio e viabilità pubbliche anche se in modo distinto e in tempi diversi siano attuate tramite progetto unitario.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

**LEGENDA:**

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore

# I Passi - via Belli



• 1.9  
**scala 1:1000**

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

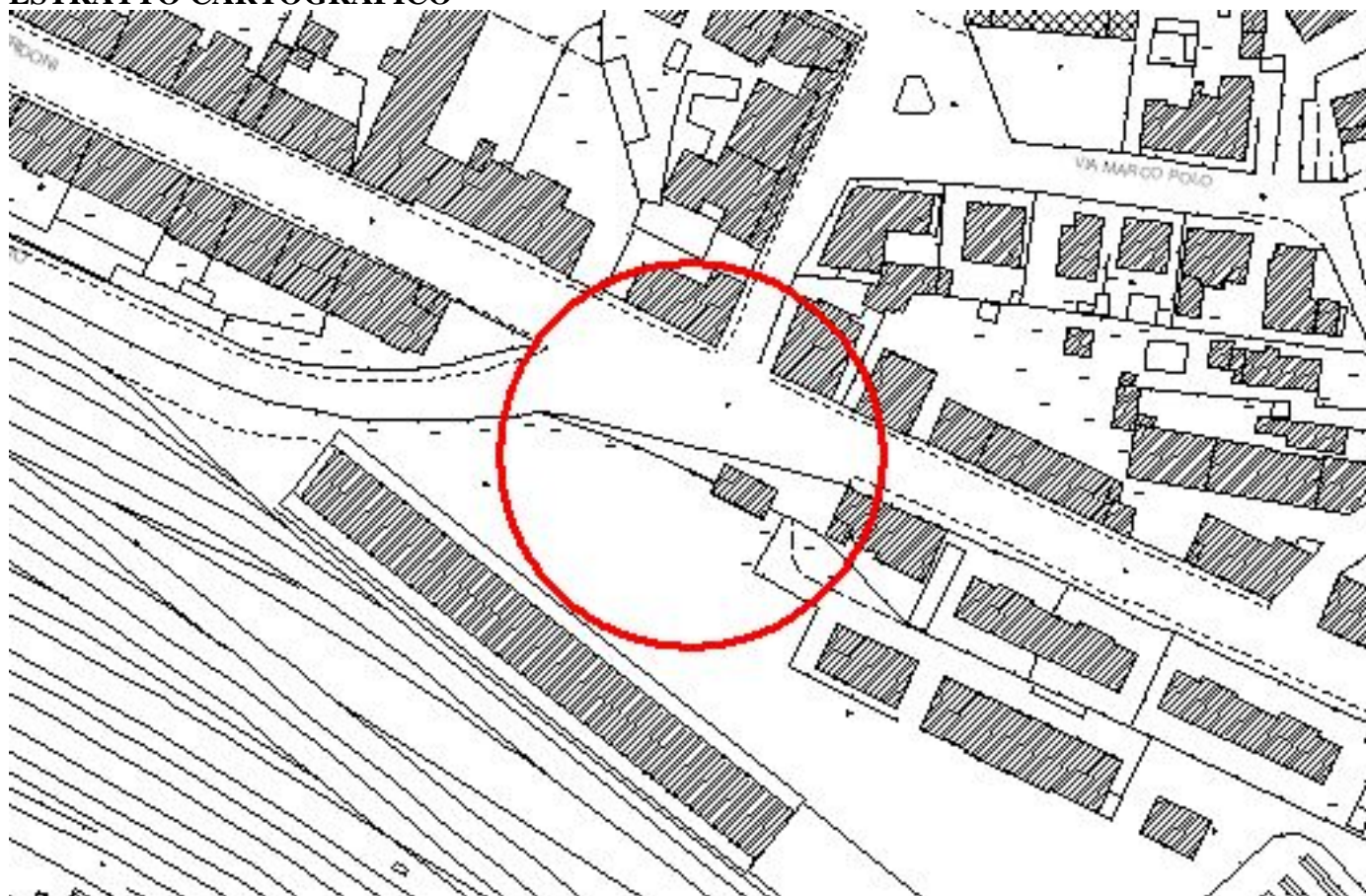
**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 27.6</b>	<b>VIA FILIPPO CORRIDONI</b>
-----------------------	------------------------------

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA B

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 40 particella 95

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 490 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi pubblici e privati/commerciale

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

superficie edilizia totale/superficie territoriale = 0.60

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 320	65	-		35
Commerciale/residenziale/ servizi privati		Verde	Parcheggio	
		-	170	
Superficie territoriale mq. 490				

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 320
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
<b>Superficie edilizia totale max</b>	<b>mq. 300</b>
Residenziale/direzionale/commerciale	mq. 300
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,96
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 0,00
Distanze dai fabbricati	ml. 10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di fattibilità e all'acquisizione se necessaria delle relative autorizzazioni da parte delle Soc. delle Ferrovie.

- In alternativa è ammesso il mantenimento e la ristrutturazione dell'edificio esistente con le medesime destinazioni d'uso previste dalla scheda e previa sistemazione dell'area pubblica a parcheggio

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Il nuovo fabbricato dovrà mantenere l'allineamento sul filo strada secondo le indicazioni della competente Direzione comunale.

- Dovrà essere soddisfatto il fabbisogno di parcheggi privati e di relazione in funzione delle destinazioni d'uso è comunque ammessa in alternativa la loro monetizzazione.

- Dovranno essere mantenuti gli accessi esistenti al resede ferroviario.

### ELEMENTI INDICATIVI



## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S20)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento pubblico o di iniziativa privata con permesso a costruire convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione della convenzione valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI**

**SCHEDA NORMA**

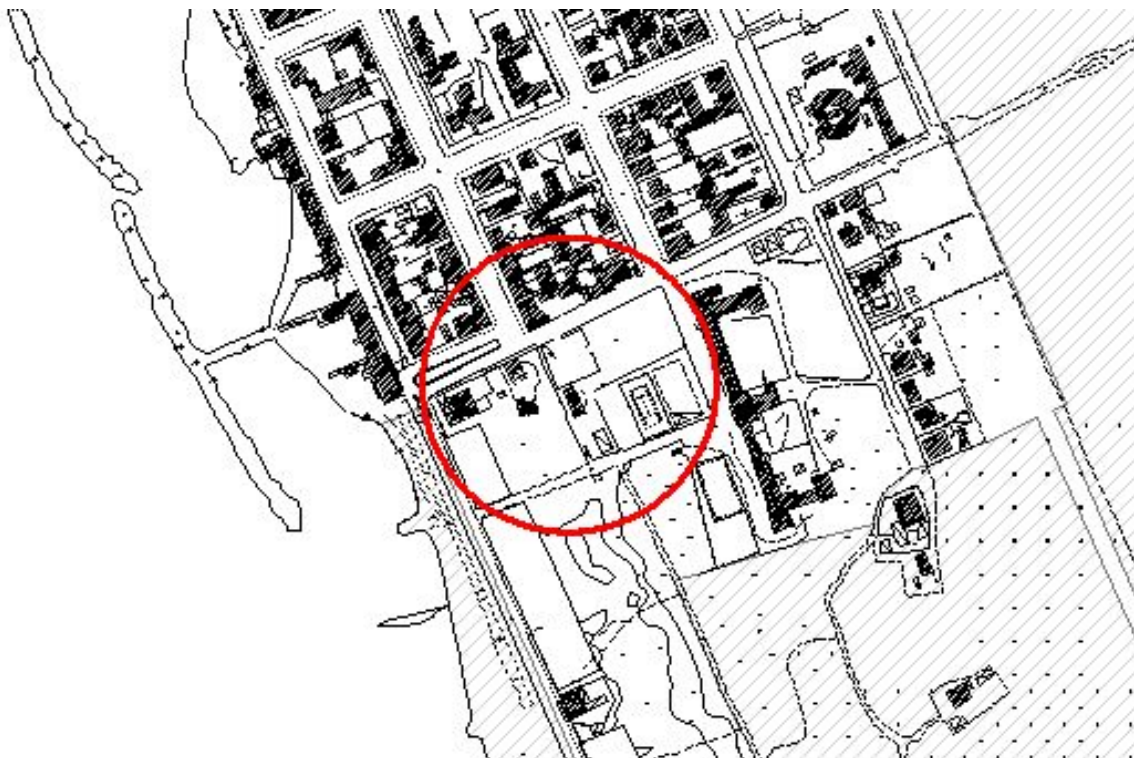
<b>SCHEDA N. 38.3</b>	<b>MARINA DI PISA - VIA ARNINO</b>
-----------------------	------------------------------------

(variante scheda norma 38.3 modificata con emendamenti alla delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**  
Foglio 84 particella 1772 (porzione)  
Foglio 84 particella 1775 (diritto sup. Circolo Tennis)  
Foglio 84 particella 1753  
Foglio 84 particella 897

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA: mq. 17.300 di cui MQ 6.600** (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) interessati dalle trasformazioni indicate in tabella

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi (commerciale)/verde sportivo

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione

**L' Intervento è suddiviso in due aree e da un'area a parcheggio pubblico annesso come da successiva tabella dimensionale e schema allegato (non vincolante) per complessivi mq. 6.600 di cui:**

- Attrezzature sportive: Palestra mq. 1.800

- Servizi pubblici - parcheggio pubblico e verde mq. 4.800

### Completa l'insediamento l'area destinata a:

- Verde sportivo mq. 9.100 (comprensivo dell'attuale impianto sportivo per il tennis), parcheggio esistente mq. 1.600

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,13** (slu/superficie territoriale dato prescrittivo riferito alla nuova edificazione)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (escluso quelle esistenti)	% <b>minima</b>
mq. 1.800	<b>27</b>	-	<b>73</b>
Verde sportivo		Servizi pubblici - Verde sportivo	Parcheggio, verde e viabilità pedonale/ciclabile
		4.800	
Superficie territoriale mq. 6.600			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.300
Superficie utile lorda ( $Slu = St \times Its$ ) massima, escluso quella esistente, per	mq. 600
attrezzature sportive (palestra – sup. fond. mq. 1.800)	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Servizi pubblici edificio esistente (ex Torrino)	SQ1
verde sportivo	norme R.U.
n. piani	2
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

## ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Realizzazione di percorso pedonale ciclabile di collegamento tra la viabilità pubblica e la viabilità di accesso all'edificio scolastico.

- Gli interventi dovranno ridefinire e riqualificare il fronte sul lungomare a vantaggio di soluzioni ambientali e paesaggistiche che si integrino con il sistema naturale presente tipico di questa area litoranea, composto dalla vegetazione spontanea di tipo mediterraneo e dalle dune. Occorre altresì che il piano attuativo individui soluzioni plani-volumetriche che diano l'esatta percezione, (consolidata) che si ha dalla via Arnino, dalla via Litoranea e dal mare, del limite tra l'edificato di Marina di Pisa e l'ambito naturale.

- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica  
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S25-S26)



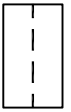
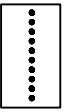
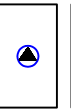
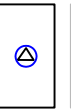


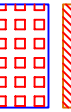
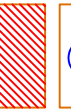
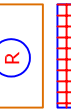
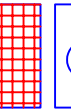
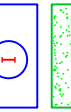
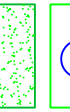
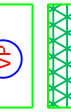
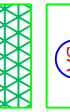

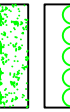

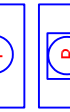
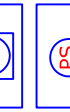



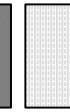


<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

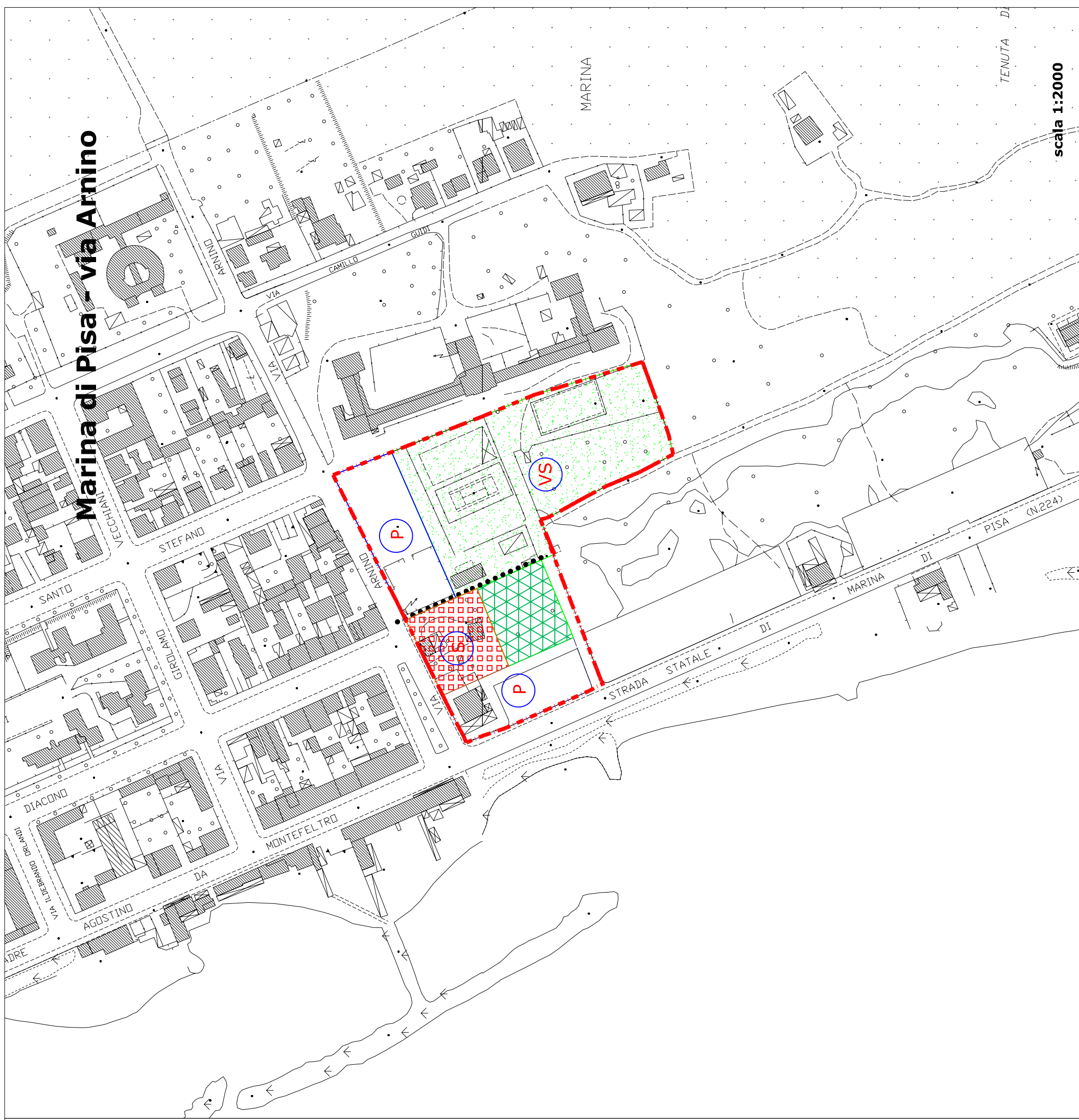
### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- L'intervento può essere ripartito e attuato per UMI facendo riferimento alle singole previsioni.
- L'edificio esistente di interesse storico (ex Torrino) e la relativa area di pertinenza sono destinati a servizi pubblici.
- Gli interventi, se attuati da privati, con permesso a costruire convenzionato.
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile possono essere realizzati per parti e in tempi distinti, purché con un progetto unitario approvato dalla Direzione competente e ciascuna delle parti realizzate possa svolgere la funzione a cui è destinata.
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile sono associati agli interventi di nuova edificazione e del verde sportivo (palestra) in misura non inferiore (anche se maggiore degli oneri di urbanizzazione primaria da versare) alla corrispondente dotazione di standard richiesti per ogni singolo intervento. A tal fine l'impianto sportivo indicato e realizzato da soggetto privato, ai fini degli standard è equiparato a quelli delle attività commerciali.
- La Direzione competente provvederà ad individuare, previo frazionamento, la suddivisione catastale delle aree oggetto delle singole vendite nel rispetto della presente scheda.
- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in sede di approvazione della convenzione, di valutare e indicare un diverso schema grafico e/o prevedere una diversa percentuale delle aree associate ai singoli interventi in funzione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Attrezzature sportive
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificato storico
-  Edificato storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



scala 1:2000



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 38.5</b>	<b>MARINA DI PISA - VIA CIURINI</b>
-----------------------	-------------------------------------

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 62 particella 439

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 400 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale

Categoria di intervento: ampliamento e/o nuova costruzione (sostituzione edilizia)

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>minima</b>
mq. 400	<b>100</b>	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 400				

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,45
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 360
di cui:	
residenziale privato (max 100%)	mq. 360
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 2
H max	uguale o non superiore a quella degli edifici adiacenti
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono ammessi interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione del fabbricato esistente, in quanto difforme dalle regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a ml 13,00 in riferimento alla tipologia dei fabbricati d'impianto storico dell'abitato di Marina;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.

In deroga ai parametri prescrittivi della presente scheda norma e fermo restando la sul massima prevista è consentito, in alternativa, il mantenimento del manufatto esistente con la possibilità di sopraelevazione di un solo un piano del fabbricato esistente purché sia rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati.

### ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S21)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con permesso a costruire.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 38.6</b>	<b>MARINA DI PISA - VIA DELLA REPUBBLICA</b>
-----------------------	--

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA A

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 64 particella 12  
Foglio 64 particella 172  
Foglio 64 particella 281

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/commerciale

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione per la parte non di interesse storico, conservazione e ristrutturazione dell'edificio di interesse storico

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

(superficie edilizia totale/superficie territoriale = 1,45 (dato non prescrittivo))

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>minima</b>
mq. 880	100	-		-
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 880				

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
<b>Superficie edilizia totale max</b>	<b>mq. 1.200</b>
Residenziale/servizi/commerciale al dettaglio al p.t. con sup. di vendita inferiore a mq. 250	mq. 1.200
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,36
piani max	n. 3
H max	non superiore a quella dei fabbricati adiacenti a filo strada e/o marciapiede
Distanze minime dai confini	ml. 0,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	in allineamento con i fabbricati adiacenti a filo strada e/o marciapiede

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono ammessi interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati presenti nei singoli lotti, in quanto difforni dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;
- altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in continuità ai fabbricati adiacenti;
- L'intervento è vincolato alla individuazione e trasferimento della pubblica Assistenza e della Polizia Municipale in altra sede.

## **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificio esistente d'impianto, e rispettarne il modello morfologico e tipologico.

L'area di parcheggio di pertinenza dovrà prevedere una fascia a verde posta a schermatura dei fabbricati.

Il fabbricato d'angolo, attualmente destinato a Pubblica Assistenza sarà oggetto di cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia con le seguenti destinazioni ammesse: residenziale e/o servizi privati

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S24)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con piano attuativo convenzionato.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

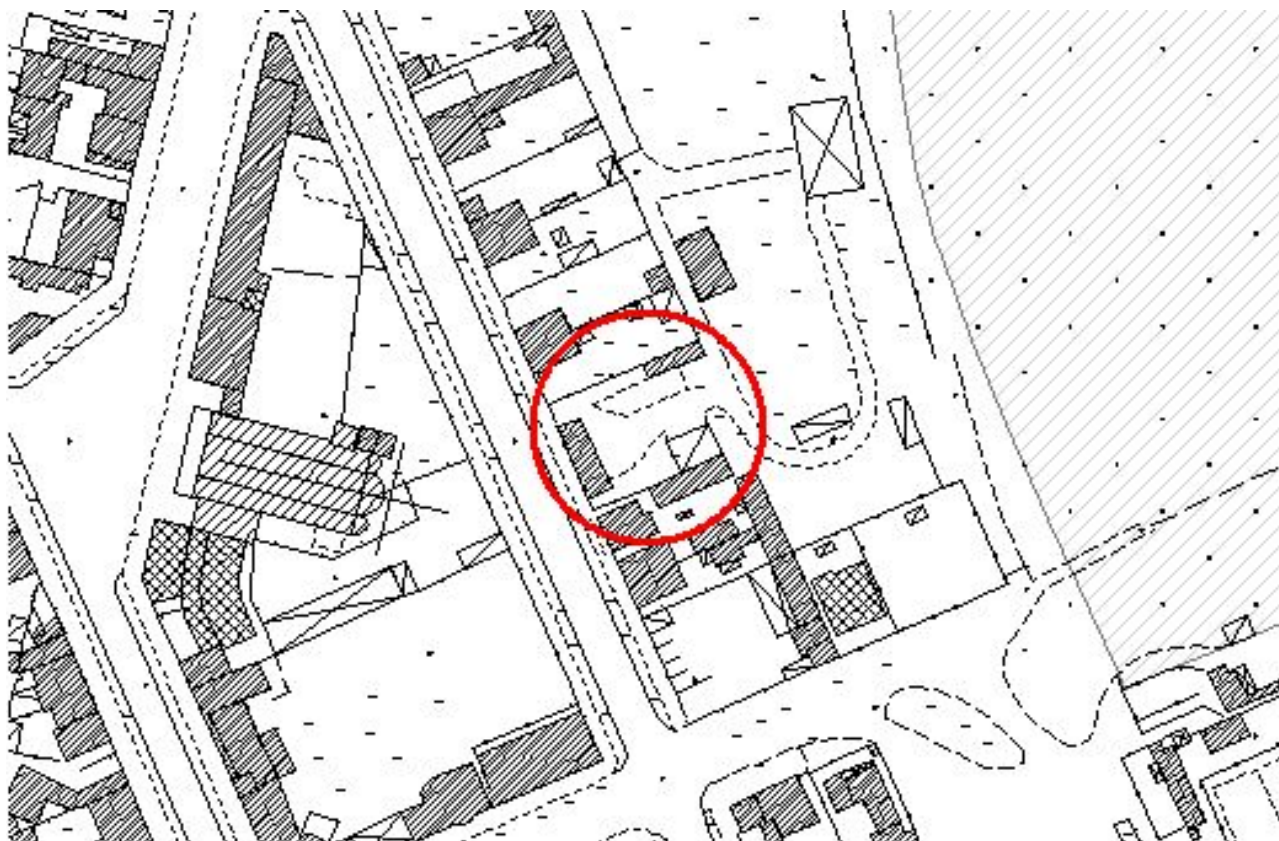
<b>SCHEDA N. 38.4</b>	<b>MARINA DI PISA – VIA MILAZZO NORD</b>
-----------------------	--

(variante scheda norma 38.4)

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA B

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 62 particella 569

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,72 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>minima</b>
mq. 880	<b>100</b>	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 880				

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 630
residenziale (max 100%)	mq. 630
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,72
piani max	n. 2
H max	Non superiore a quella maggiore degli edifici adiacenti a filo strada
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pubblica, coerente con il disegno urbano dell'abitato. La sistemazione degli spazi di resede dovrà prevedere l'inserimento di piante e arbusti tipici del litorale pisanol.
- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco

### ELEMENTI INDICATIVI

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere una continuità morfologica, tipologica con dell'edificato circostante posto lungo la Via Milazzo, e rispettarne gli elementi di valore storico-architettonico presenti.



## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S22)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con permesso a costruire.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione, a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 38.7</b>	<b>MARINA DI PISA – VIA MILAZZO SUD</b>
-----------------------	---

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA B

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 63 part. 614

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 2.160 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale Peep.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.410	<b>65</b>	-	<b>35</b>
residenziale		Verde	Parcheggio/percorso pedonale-ciclabile
		-	750
Superficie territoriale mq. 2.160			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 860
di cui:	
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 860
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0.61
piani max	n. 2
piano interrato/seminterrato per posti auto e locali accessori	
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	0,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pedonale pubblica.
- Il percorso pedonale-ciclabile, previsto lungo il confine settentrionale del lotto dovrà essere alberato.
- Il progetto dovrà pertanto essere coerente anche sotto il profilo paesaggistico con l'impianto plani-volumetrico e degli spazi liberi generato dagli interventi lungo la fascia che costeggia la pineta.
- L'area a parcheggio dovrà essere alberata.

- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco.

### ELEMENTI INDICATIVI

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante (tipologia a schiera)

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

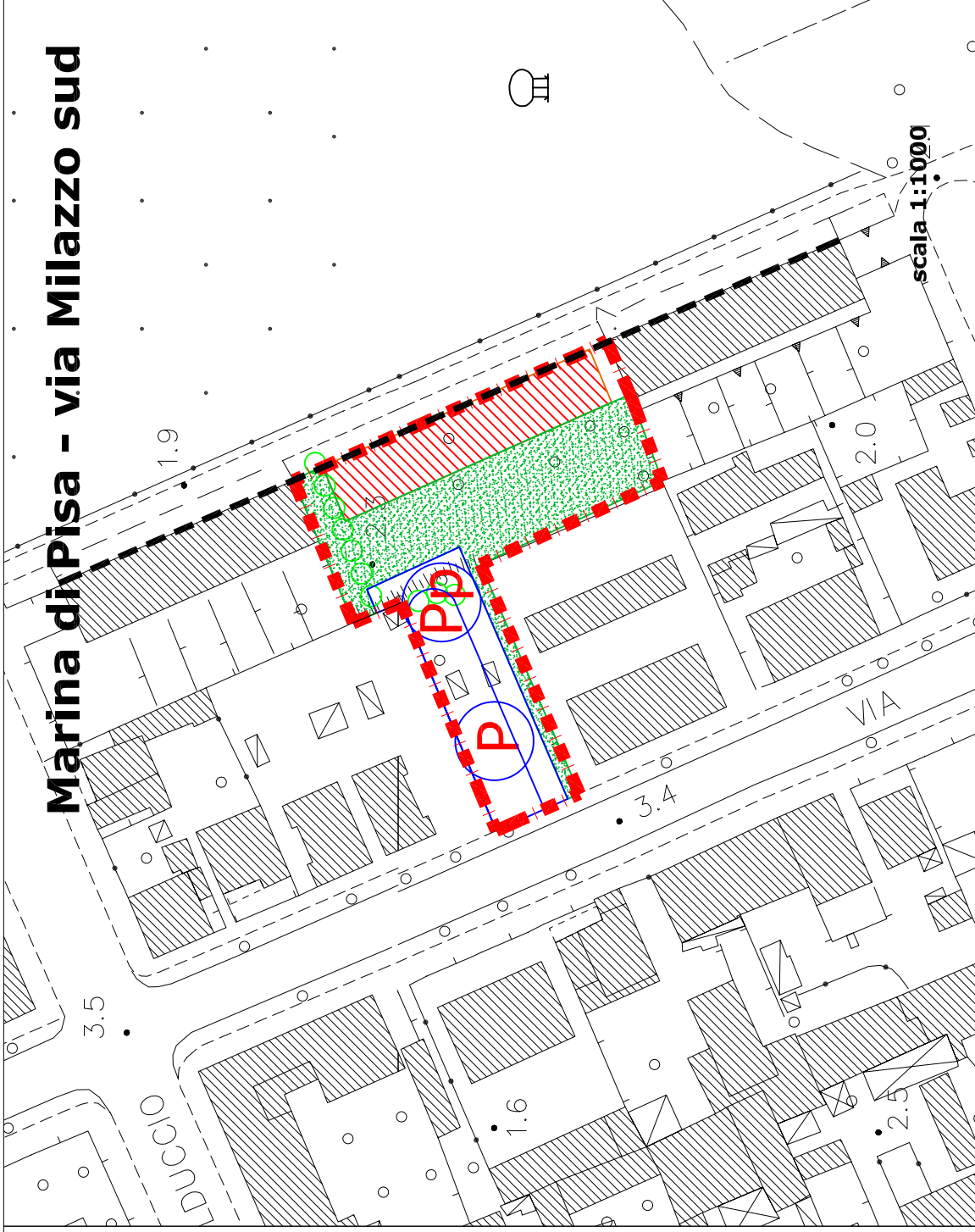
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S23)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**



























- Intervento di iniziativa pubblica o privata con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

# Marina di Pisa - via Milazzo sud



scala 1:1000

## LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silti
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore

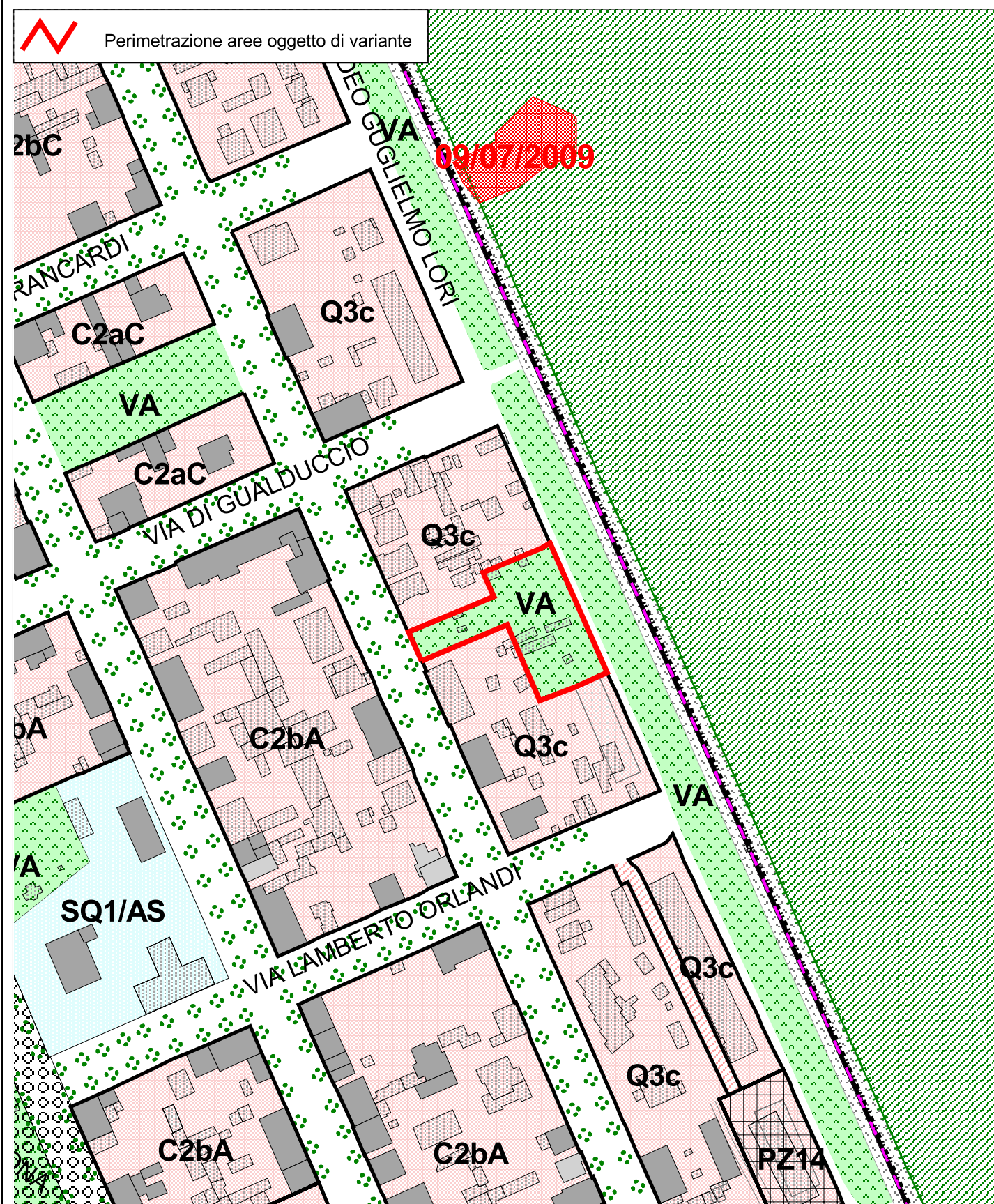
Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.





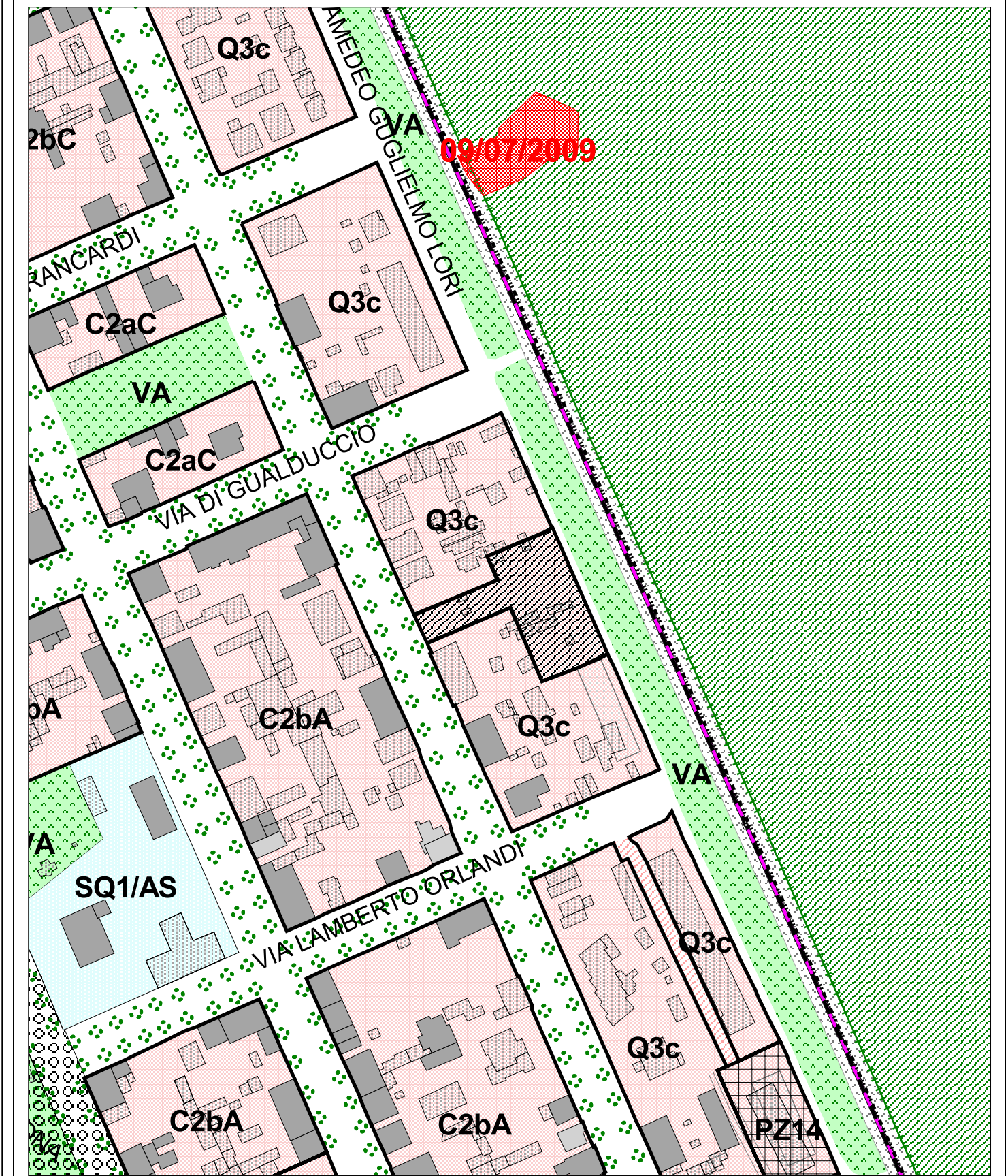
R.U. VIGENTE

scala 1:2.000



VARIANTE

scala 1:2.000





**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 40.12</b>	<b>CALAMBRONE – ISTITUTO DI CURE MARINE</b>
------------------------	---

**D.M. 1444/68:** ZONA OMOGENEA B

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 104 particelle 2, 5, 52, 74,103

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 20.130 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella pubblica di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

## **TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :**

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/turistico-ricettivo/commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Categoria di intervento: intervento di recupero all'interno della volumetria esistente

## **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Superficie territoriale: mq. 20.130

Superficie coperta: mq. 1.980 (non superiore a quella esistente)

Superficie edilizia totale: mq. 5.303 (non superiore a quella esistente)

Volumetria: mc. 17.057 (non superiore a quella esistente)

N. piani: 3 p.f.t. oltre seminterrato/interrato destinato a parcheggio e locali accessori

Rapporto di copertura: non superiore a quello esistente

Rapporto di fabbricabilità: non superiore a quello esistente

## **ELEMENTI PRESCRITTIVI**

L'intervento è ammesso all'interno della sagoma e nei limiti dimensionali della superficie edilizia totale e della volumetria esistente dell'edificio. I trasferimenti di superficie e di volume sono consentiti esclusivamente all'interno della superficie già occupata dagli edifici esistenti ma possono, acquisiti i pareri/autorizzazioni favorevoli previsti per legge da parte degli Enti competenti, prevedere la realizzazione di un piano aggiuntivo a quelli esistenti.

La superficie utile lorda ammessa è pari o inferiore a quella esistente.

L'area posta sul lato pineta (lato nord del v.le del Tirreno) di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana è di cessione gratuita pubblica destinata a standard, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente Parco.

- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.

- I parcheggi previsti dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la superficie attualmente non impermeabilizzata.

- Le aree a verde dovranno prevedere il mantenimento delle componenti abiotiche e biotiche attualmente esistenti in modo da tutelare e conservare la naturalità dell'habitat. Non è consentito alcun tipo di intervento che interessi il suolo o il soprassuolo.

- E' possibile la deroga alle sopraccitate prescrizioni se la compatibilità ambientale delle soluzioni progettuali individuate sarà comprovata da idonei studi e sarà condivisa dall'Ente Parco, gestore del SIR, SIC, ZPS "Selva Pisana", con espressione di formale parere.

- L'area boscata, i parcheggi non interferiscano con la superficie attualmente non impermeabilizzata e siano mantenute le componenti biotiche e abiotiche attuali, senza interventi che interessino il suolo o il soprassuolo. Pertanto l'area boscata dovrà rimanere tale nella sua integrità, ivi comprese le dinamiche successionali (libera evoluzione), confermando la previsione del vigente II Piano di gestione di Tombolo e Coltano. Non è ammessa la sua trasformazione in area non boscata né in parco attrezzato con panchine e percorsi perché ne altererebbe le funzioni attuali di filtro fra l'area urbanizzata e il SIR limitrofo e di area di rifugio per uccelli e piccoli mammiferi; si prescrive la delimitazione fisica dell'area rispetto alla strada e alla parte edificata/urbanizzata.

Tale prescrizione vale anche per le aree dunali nella parte ad ovest del viale del Tirreno e pertanto gli interventi ammessi sono consentiti esclusivamente all'interno del costruito esistente.

## **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente al Calambrone lato mare e rispettare il modello morfologico e tipologico d'impianto.



## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S27-S28)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con permesso a costruire convenzionato;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria se previste o necessarie sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 40.11</b>	<b>FONDAZIONE STELLA MARIS - VIALE DEL TIRRENO CALAMBRONE</b>
------------------------	---

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE DELL'AREA** Mq. 35.700 (dato indicativo - da verificare in seguito di rilievo) di cui componente A mq 13.700, componente B mq 21.800, oltre a mq 3.900 nel Parco di San Rossore, mq 1.850 di strada (via dei giacinti).

L'area oggetto della scheda è solo quella di proprietà della Stella Maris, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.



## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica.

## DESCRIZIONE

Trattasi di tre aree tra loro collegate poste al Calabrone lungo la via Litoranea, lato pineta. Nelle aree sono presenti tre distinti edifici, oltre ad altri manufatti minori, realizzati tra gli anni sessanta e oggi tutti destinati a sede della Stella Maris, struttura che lavora nel campo della sanità e della ricerca.

## OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La Stella Maris ha necessità di realizzare una nuova sede con degenza, ambulatori e laboratori più funzionale ed adeguata all'utenza, in prossimità dell'Ospedale di Cisanello e del CNR, enti con i quali la Stella Maris è in stretto contatto per l'attività sanitaria che svolge. La Stella Maris mantiene alcune strutture specializzate anche al Calabrone, ma con la realizzazione della nuova sede alcuni edifici e parte dell'area rimarrà inutilizzata. Pertanto la scheda propone, in coerenza con quanto già approvato per l'intera zona del Calabrone dalla Amministrazione Comunale, la possibilità di trasformare parte dell'area in proprietà, tramite ristrutturazione/sostituzione edilizia, in destinazione residenziale, commerciale e servizi, in parte .

Per gli spazi pubblici, oltre a consolidare la destinazione a parco pubblico della parte di area in proprietà ubicata entro i confini del Parco Naturale di San Rossore e non compresa nella perimetrazione della scheda, sono previste aree a verde pubblico come completamento della sistemazione del Viale del Tirreno, area pubblico interne con la creazione di un percorso pedonale ciclabile che si aggiunge alle altre previsioni del Calabrone

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

<b>componente A: Its 0,50</b> (slu su sup terr. dato prescrittivo) per destinazione SQ2/s sanità e servizi pari a sul mq 6.850
--

<b>componente B: Its 0,40</b> (slu su sup terr. dato prescrittivo) per dest. residenziale-commerciale-servizi pari a sul mq 8.720
---

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

## COMPARTO A

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq 11.000	80	mq 2.700	20
Servizi sanitari		Verde- parcheggio	
Superficie territoriale mq. 13.700			

## Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 11.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max	mq 6.850

Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo SQ2/s	0,63
piani max	n. 4
H max	ml 15,00
Distanze minime dai confini	ml 5,00
Classificazione ambito RU dopo gli interventi	SQ1/s

## COMPARTO B

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq 10.900	50	mq 10.900*	50
Residenziale/commerciale/servizi/ artigianale di servizio alla persona		Verde - Parcheggio	
Superficie territoriale mq. 21.800			

\* sono da aggiungere mq 3.900 a verde pubblico di cessione gratuita facenti parte del parco naturale e mq 1.850 di strada pubblica da sistemare

## Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 10.900
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max di cui: residenziale minimo 80%, commerciale di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq. 250, servizi, artigianale di servizio alla persona	mq 8.720
Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 3
piano interrato/seminterrato da adibire a posti auto e locali accessori	
H max	ml. 12,00
Distanze minime dai confini	ml. 5,00

**A seguito dell'accoglimento parziale della osservazione dalle aree di cessione del comparto A e del comparto B indicati nel dimensionamento (in %) viene sottratta la quota di aree afferente la striscia laterale posta sul confine est del comparto A (confinante con il resede di un'altra struttura) e l'attuale collocazione degli impianti tecnici e dei relativi percorsi di accesso della struttura sanitaria presente nel comparto A.**

**Per effetto di ciò il dimensionamento (%) effettivo delle aree di cessione sarà verificato a seguito di rilievo tenendo conto di quanto accolto con l'osservazione.**

**In sede di approvazione dei progetti, prima della sottoscrizione della convenzione l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diversa individuazione e quantità di cessione di aree pubbliche, previa dimostrazione da parte dei soggetti interessati del pieno rispetto delle superfici a standard pubblici della UTOE per gli interventi previsti nel comparto B,**

**purchè siano comunque coerenti e funzionali al sistema ambientale e del verde del Calambrone.**

### **ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slù residenziale (10% slù/mq 65 = n.10 dato presunto).
- Sono ammesse, nel comparto B, in alternativa alla destinazione residenziale, attività commerciali, direzionali, servizi e anche artigianali se di servizio alla persona, per una quota massima non superiore al 20% del slù.
- Le attività commerciali possono essere solo di vicinato o medie fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 600.
- Sono ammesse, nel comparto A, le destinazioni sanitarie ed assistenziali e le attività complementari se facenti parte della medesima struttura sanitaria/assistenziale.
- La sistemazione degli spazi pubblici e privati adiacenti e sulla via litoranea afferenti la scheda dovranno essere i medesimi di quelli previsti dal progetto complessivo di sistemazione della viabilità del Calambrone.
- Sono compresi nell'area di cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, mq. 3.900 circa facenti parte del Parco Naturale di proprietà della Stella Maris da destinare a verde pubblico, previa acquisizione del parere favorevole dello stesso Ente Parco.
- Tra le opere a carico dei soggetti attuatori non a scomuto rientra la sistemazione del tratto di strada pubblica di mq. 1.850.
- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.
- L'area boscata è interessata per una superficie di mq. 3.900 circa con destinazione "verde pubblico". Anche per questa area il divieto di trasformazione dell'area boscata in non boscata, ma sono ammessi interventi di piantagione di alberi ed arbusti autoctoni a formazione di un bosco mesofilo multispecifico con possibilità di fruizione dell'area, secondo un progetto redatto di professionista abilitato da sottoporre a preventivo nulla-osta dell'Ente Parco.

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente

I parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati;

### **FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE**

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento Urbanistico (codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S29-S30)

### **UMI A E UMI B**


<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITA' ATTUATIVE**

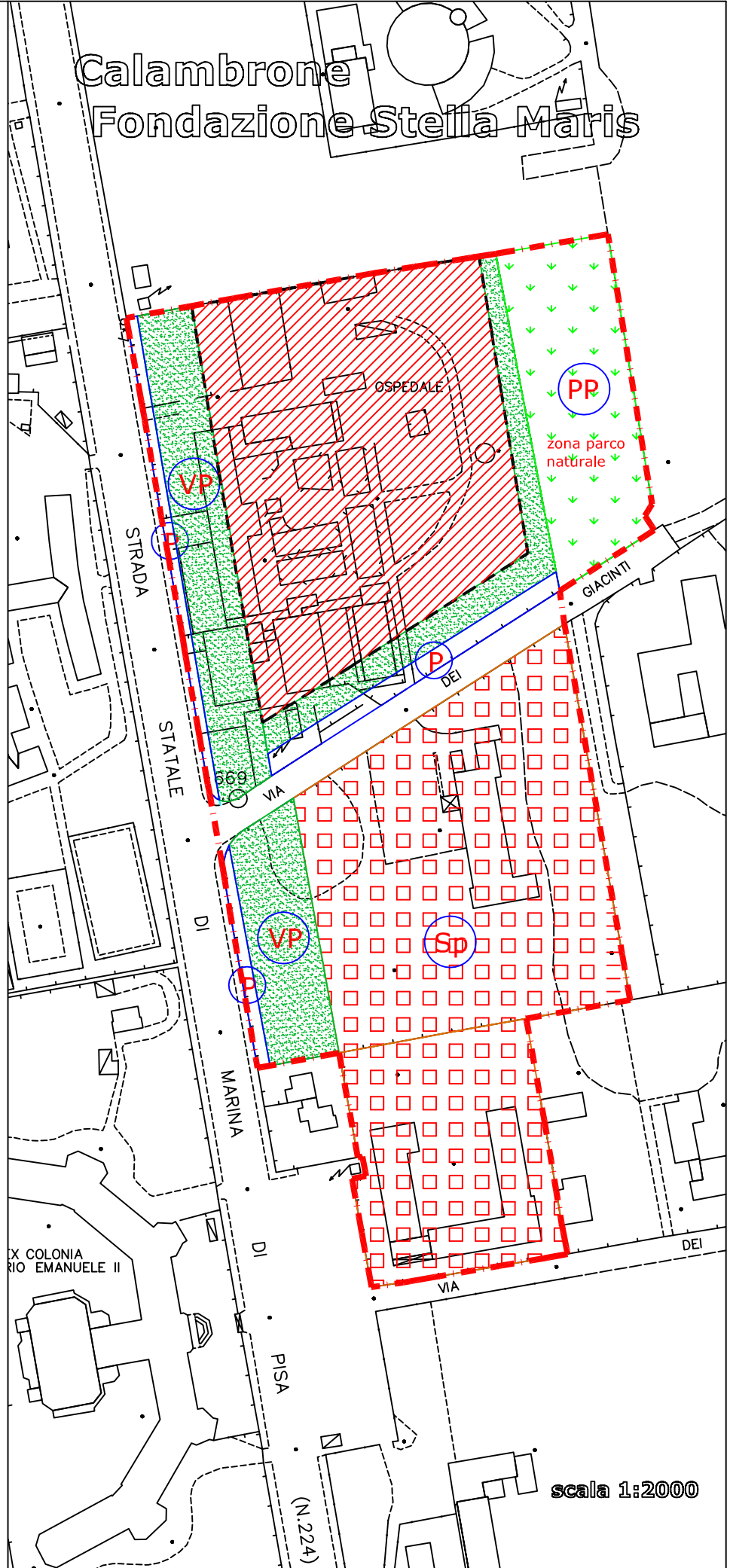
- L'attuazione degli interventi e le destinazioni d'uso previste sono vincolate al trasferimento della Stella Maris nella nuova sede da realizzare a Cisanello (scheda norma 7.5), nel caso in cui tale condizione non venisse attuata, la previsione della scheda norma decade e l'area della Stella Maris viene riportata alla previsione del regolamento urbanistico vigente.

- Permesso a costruire convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione degli interventi dei due comparti in UMI (Unità Minime di Intervento).
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare gli interventi alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Il piano attuativo convenzionato dovrà attribuire alle singole UMI del comparto B dell'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore

# Calambrone Fondazione Stella Maris



Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà dell'Istituto Stella Maris, la perimetrazione e le aree del presente grafico sono puramente indicative.



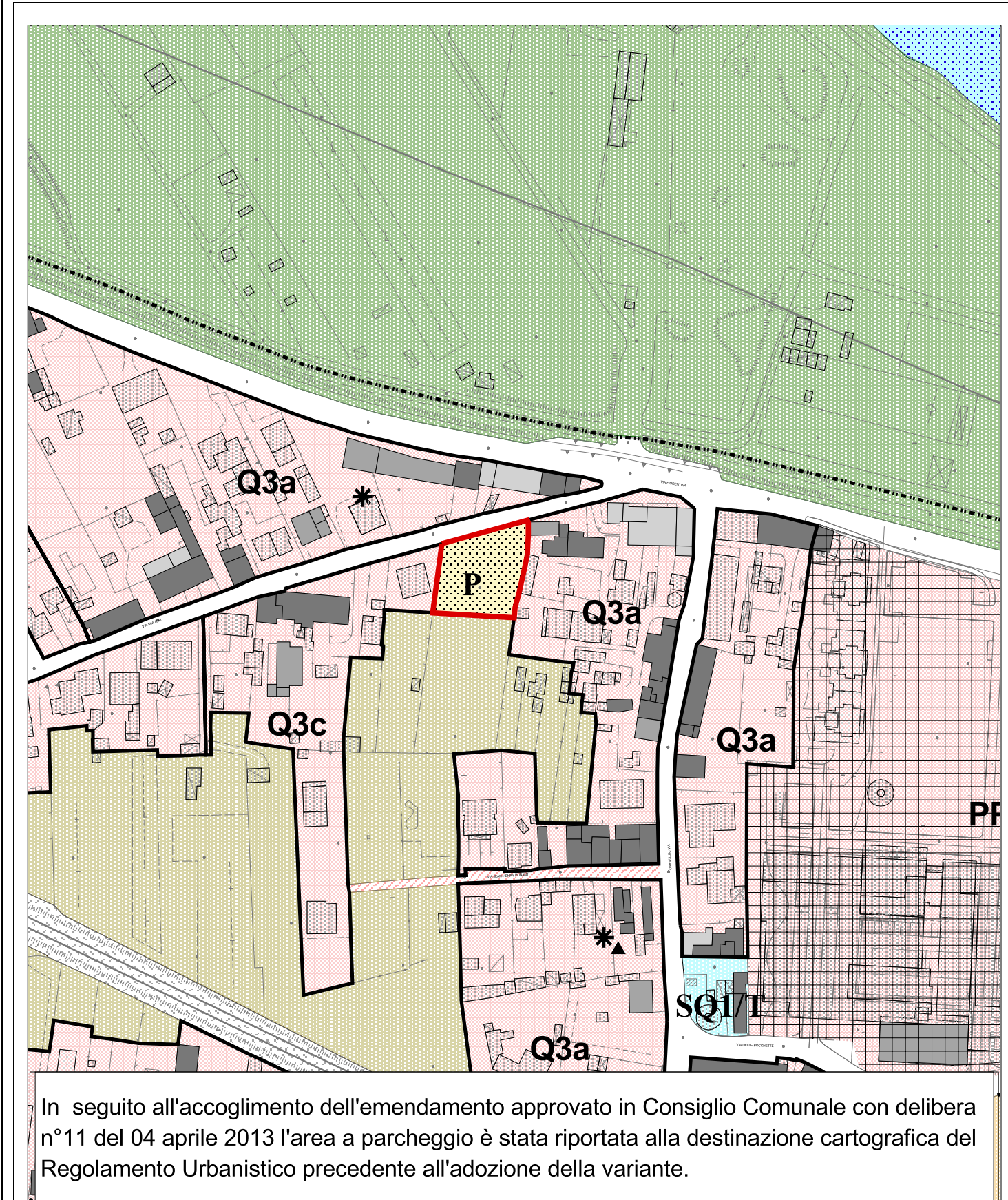
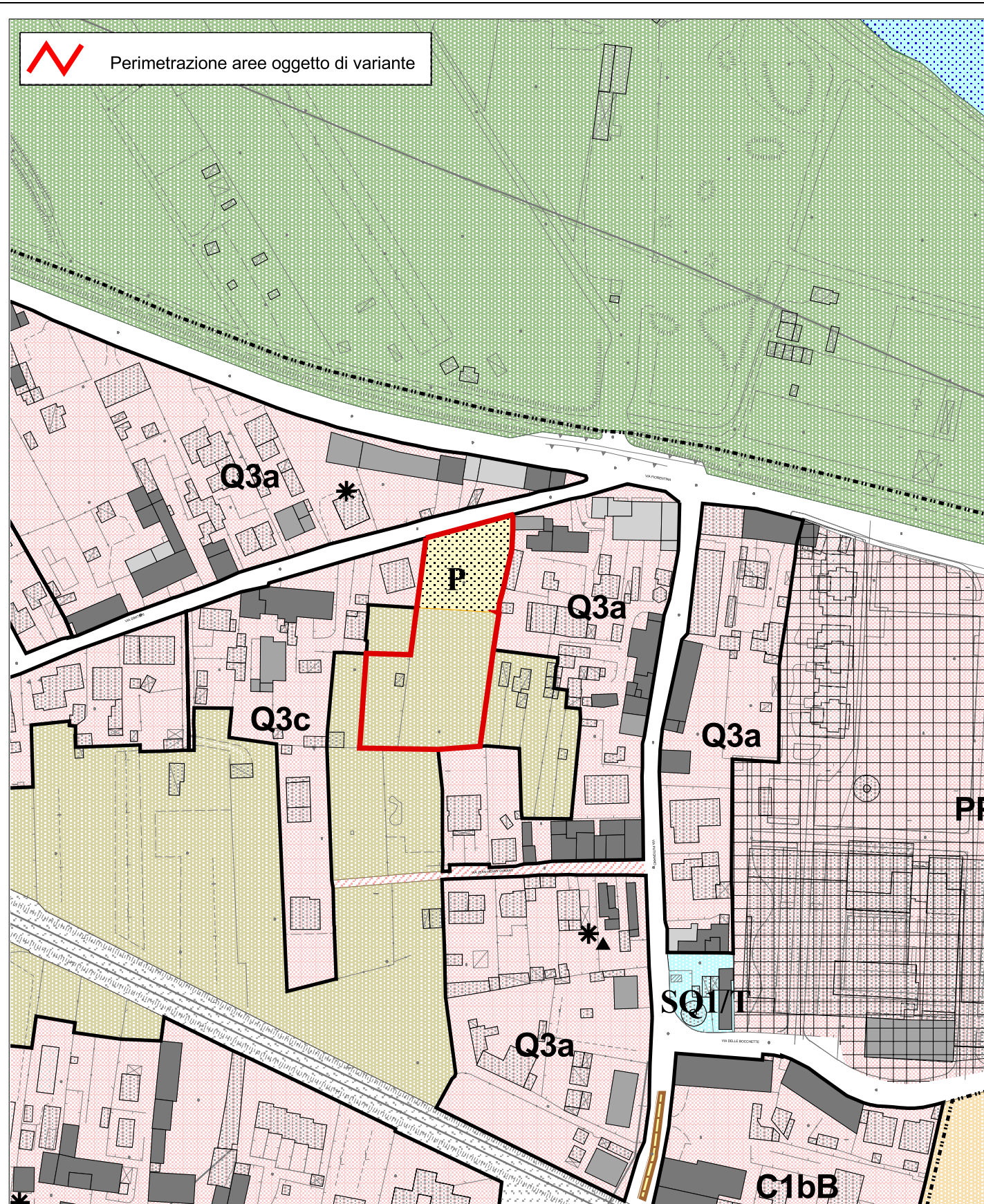


R.U. VIGENTE

scala 1:2.000

VARIANTE

scala 1:2.000





**COMUNE DI PISA**  
Pianificazione Urbanistica d'Area  
Dirigente arch. Gabriele Berti

**Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione  
delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico  
Delibera di approvazione del C.C. n. 11 del 04.04.2013**

**PARCHEGGI  
INTEGRAZIONI DEPOSITATE AL GENIO CIVILE**

## **A 06 PARCHEGGIO (C4 – P9) Barbaricina via Andrea Pisano (p.zzale dello sport)**

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n° 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata **PI 3**

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Sulla base dei dati disponibili e delle verifiche effettuate l'attuazione del centro natatorio previsto su una superficie di 7200 mq è subordinata alle realizzazioni di interventi finalizzati a raggiungere le quote di sicurezza idraulica a + 30cm dal p.c (2,40 sul l.m.m.).

### **Modalità Attuative**

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

### **C 03 – PARCHEGGIO (P8) Centro Storico p.zza S. Paolo all’Orto**

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n° 15 del 08/03/2012 l’area risulta classificata **PI 4**

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

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 80 cm dal p.c. (4,60m sul l.m.m.)

#### **Modalità attuative**

Considerato la specificità dei luoghi la messa in sicurezza idraulica dovrà essere conseguita tramite adeguato sistema di auto sicurezza .

L’intervento prevede la realizzazione di una rampa di accesso che porti al piano di calpestio al livello di sicurezza.

Al fine di garantire l’eliminazione del pericolo per le persone ed i beni i vani sottostanti dovranno essere destinati esclusivamente per l’invasamento dei volumi delle acque derivanti da eventi alluvionali eccezionali.

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l’area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).



#### **C 04 PARCHEGGIO (P 13) Centro Storico – via S. Martino (ex distretto militare)**

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n° 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata **PI 3**

Ai sensi della 53/R è stata classificata con le seguenti pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento di una quota di sicurezza idraulica posta a + 10 cm dal p.c. (battente 3,80m s.l.m.m).

#### **Modalità Attuative**

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

## **C 06 PARCHEGGIO (P 7) Centro Storico, via Volta**

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n° 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata **PI 3**

Ai sensi della 53/R è stata classificata con le seguenti pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento di una quota di sicurezza idraulica posta a + 10 cm dal p.c. (battente 3,90m s.l.m.m).

### **Modalità Attuative**

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

## C 09 PARCHEGGIO (P 5) – Via Bonanno/via A.Pisano

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n° 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata **PI 3**

Ai sensi della 53/R è stata classificata con le seguenti pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in che prevedono il raggiungimento di una quota di sicurezza idraulica posta a + 55 cm dal p.c. (battente 2,75m s.l.m.m).

### **Modalità Attuative**

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

## **C 15 PARCHEGGIO (P 3) Via Paparelli**

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n° 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata **PI 3**

Ai sensi della 53/R è stata classificata con le seguenti pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

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

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento di una quota di sicurezza idraulica posta a + 27 cm dal p.c. (battente 2,97m s.l.m.m).

### **Modalità Attuative**

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).





**COMUNE DI PISA**

# **Regolamento Urbanistico Norme**

Testo approvato con delibera di C.C. n.32 del 28.05.2009 pubblicato  
sul BURT n. 28 del 15.07.2009 e con le modifiche successive  
approvate con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

Pisa, 04 aprile 2013

# Parte 0 - Disposizioni generali

## Articolo 0.1. - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento urbanistico, formato in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare riferimento al Piano Strutturale del Comune di Pisa, persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale;
- c) la configurazione di un assetto del territorio interessato coerente con le predette finalità, mediante la definizione:
  - delle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte, nonché delle utilizzazioni compatibili, degli immobili che compongono il suddetto territorio;
  - delle destinazioni d'uso.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente strumento di pianificazione urbanistica:

- precisa le limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale;
- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio non urbano che in quello urbano, attivabili in diretta applicazione di tali disposizioni;
- definisce la disciplina relativa alla rete delle infrastrutture;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica si attua pienamente sulla base di piani attuativi, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare con tali piani attuativi;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi.

3. La disciplina dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica trova applicazione nel territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Pisa, con esclusione del territorio compreso entro la delimitazione del Parco naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, per il quale trovano applicazione le disposizioni degli specifici strumenti di pianificazione e di programmazione previsti dalle relative norme di legge.

## Articolo 0.2. - Elaborati costitutivi

1. Il presente strumento di pianificazione urbanistica è costituito da:

A) la **relazione**, contenente l'illustrazione degli obiettivi assunti e dei problemi rilevati, l'esposizione del metodo adottato, del percorso seguito, degli esiti delle analisi condotte, la descrizione della struttura del piano, l'esplicitazione delle scelte operate e delle relative motivazioni; ad essa sono allegati:

- a1- Elementi di riferimento per l'analisi morfologica;
- a2- Qualità degli spazi aperti;
- a3- Gli elementi dell'identità culturale;
- a4- Abaco dei riferimenti progettuali per le aree aperte e gli spazi verdi;

B) gli **elaborati grafici di progetto**, costituiti da n. x tavole in scala 1:2.000, raccolte in n.4 tavole in scala 1: 5.000 e n.1 tavola in scala 1: 2.000 relativa al Centro storico;

C) la **carta della fattibilità geologica**, costituita da n. 4 tavole in scala 1: 5.000 con allegato un fascicolo di note esplicative;

- D) il **piano del verde**, costituito da n. 12 tavole in scala 1: 5.000, relazione e schede di valutazione raccolte in tre fascicoli riferiti ai tre quartieri Cisanello/San Giusto/Tirrenia;
- E) le presenti **norme**, delle quali formano parte integrante:
- l'Appendice contenente le prescrizioni individuali di riqualificazione relative all'edificato compreso nella zona Centro Storico;
  - l'Appendice corrispondente alla tavola di articolazione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968.
- F) le **schede-norma** relative alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo, suddivise, rispettivamente, in schede relative al centro storico (F1) e schede relative al resto del territorio (F2);
- G) l'elaborato di **verifica degli effetti ambientali**.
- H) Costituisce inoltre parte integrante del Regolamento Urbanistico il Piano Comunale di Classificazione Acustica.
- I) L'appendice 4 rimane in vigore per la parte descrittiva come linea guida per la classificazione e individuazione degli edifici storici

## Articolo 0.3 – Efficace

1. **Le disposizioni** del presente strumento di pianificazione urbanistica, relativamente al suo ambito di applicazione, come definito dal comma 3 dell'articolo 0.1, sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del Comune di Pisa, approvato con decreto Min. LL.PP. del 13.6.1970 e di ogni sua successiva variante generale o parziale.

Per quanto riguarda la zona centro storico, la disciplina introdotta con la Variante di disciplina degli interventi approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 86 del 14.10.1997, viene confermata con una serie di modifiche necessarie per renderla compatibile con gli indirizzi e prescrizioni del Piano Strutturale, e ferma restando la necessità di procedere con successiva variante al presente strumento per rendere dette previsioni compiutamente aderenti agli indirizzi del Piano Strutturale stesso. Pertanto essa è individuata su una specifica tavola in scala 1:2000 e nella normativa organicamente riunita al titolo 3 del presente testo.

2. **Le disposizioni** del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità a tempo indeterminato, salvo quanto diversamente previsto dalle legislazione vigente nazionale e salva revisione anche in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale del Comune di Pisa.

3. **Le utilizzazioni** stabilite compatibili, nonché quelle prescritte, sono attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano ammissibili nell'integrale rispetto delle relative disposizioni.

4. **Nelle unità di spazio** aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra le utilizzazioni stabilite compatibili, ovvero difforme dalle utilizzazioni prescritte, sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie edilizia utile lorda e della superficie accessoria e che non rendano l'unità di spazio interessata inadatta, o maggiormente inadatta, alle utilizzazioni specifiche rientranti fra quelle compatibili o prescritte. Tali trasformazioni, inoltre, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare miglorie od addizioni.

5. **Le disposizioni** del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

6. **Le disposizioni dei piani attuativi** del presente strumento di pianificazione urbanistica recanti la diretta attribuzione ad unità di spazio determinate di utilizzazioni prescritte, cioè di destinazioni d'uso, che comportino l'acquisizione degli immobili interessati da parte di soggetti pubblici, ovvero la loro trasformabilità ed utilizzabilità solamente da parte di soggetti pubblici, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al decennio, a decorrere dall'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi, sempre ove il soggetto pubblico competente non abbia proceduto all'acquisizione, ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi relativi alle trasformazioni necessarie ad attivare le utilizzazioni prescritte, e salvo che il medesimo soggetto pubblico competente non abbia convenuto con i proprietari degli immobili interessati il mantenimento dell'utilizzazione prescritta per ulteriori periodi di tempo.

7. **Le disposizioni** di cui alle schede che compongono gli elaborati F1 e F2 del presente Regolamento, costituenti direttive per la definizione dei piani attuativi da formare, hanno vigenza per un periodo di tempo non superiore al quinquennio, a decorrere dall'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, ove non sia intercorsa la presentazione dei piani attuativi entro il 31.12.2006.

8. **Decorso** inutilmente il periodo di tempo di cui ai commi 5, 6 e 7 nel rispetto di ogni pertinente disposizione di legge, e di ogni altra pertinente disposizione dettata dal presente strumento di pianificazione urbanistica:

a) qualora gli immobili ricadano all'esterno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono le medesime delle aree agricole periurbane ai sensi dell'articolo 1.1.1.8;

b) qualora gli immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, sono ammesse senza mutamento degli usi in atto.

9. **Le disposizioni dell'art. 0.4** non si applicano al Centro Storico e hanno validità generale salvo quanto diversamente disposto e/o in contrasto con l'art. 0.5 e la norma dell'ambito di appartenenza. **Le disposizioni di cui all'art. 0.5** disciplinano le trasformazioni dell'edificato di interesse storico e pertanto prevalgono comunque e sempre sulle altre disposizioni del presente testo normativo.

10. **Per tutto quanto** attiene l'osservanza e l'attuazione del presente atto di governo del territorio che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono e prevalgono le pertinenti disposizioni delle leggi e delle normative nazionali e regionali.

Agli interventi e trasformazioni previsti dal presente regolamento urbanistico valgono e si applicano le disposizioni e le definizioni del regolamento edilizio unificato (REU) vigente per quanto non in contrasto.

11. **Nell'ambito** di applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, le disposizioni delle presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su quelle dei vigenti regolamenti del Comune di Pisa.

12. **In caso di interventi** per i quali si renda necessaria una interpretazione delle presenti norme circa la loro applicazione, gli uffici competenti (urbanistica e edilizia) congiuntamente, esprimeranno con atto del dirigente la corretta interpretazione e prevalenza su disposizioni eventualmente in contrasto. L'atto costituisce documento allegato delle direzioni competenti al quale esse si devono attenere.

13. **L'entrata** in vigore di nuove norme di carattere nazionale e/o regionale rendono automaticamente superate e decadono le parti in contrasto del presente regolamento con le suddette nuove norme. Le parti in contrasto delle presenti norme saranno adeguate con atto dirigenziale alle nuove disposizioni nazionali e regionali.

14. **Le schede norma**, le aree a parcheggio e le modifiche della cartografia del regolamento urbanistico oggetto della variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 dovranno dar conto della verifica di sostenibilità ambientale e del paesaggio in ordine ai vari elementi presi in considerazione per il rapporto ambientale e fanno proprie le indicazioni significative di mitigazione e/o di compensazione presenti in esso.



## Articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

### 04.1 Interventi ammessi

Le trasformazioni ammesse fanno riferimento alla L.R. 1/05 e successive modificazioni secondo le modalità, parametri, prescrizioni e limitazioni previste nei singoli articoli del presente testo normativo del Regolamento Urbanistico e si applicano agli edifici e manufatti esistenti legittimi e a tutto quanto è soggetto a titolo abilitativo ai sensi della L.R. 1/05 e successive modificazioni, sulla base della loro consistenza e della destinazione d'uso in atto alla data di approvazione delle presenti norme.

Non sono ammesse le trasformazioni che con più titoli abilitativi modificano lo stato dell'edificio o del manufatto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, in quello di un edificio e/o manufatto e/o unità immobiliare che le norme non avrebbero consentito con un unico titolo abilitativo.

### 04.2 Qualità degli Interventi Progettati

Tutte le trasformazioni previste devono in ogni caso configurarsi come una modifica rispettosa delle esigenze di decoro e/o di accrescimento organico dell'edificio e della sua armonizzazione con l'edificato circostante, in particolare per quanto attiene:

- a) la forma e la copertura;
- b) i materiali e i colori;
- c) i fronti, ove e per quanto siano stati alterati e nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni;
- d) il rispetto delle simmetrie esistenti della sagoma dell'intero edificio: in particolare per le tipologie di case a schiera, binate e/o simili;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e/o la sistemazione, rifacimento e manutenzione di quelli esistenti non devono alterare i fronti e/o essere fattori di disordine e di degrado dell'edificio. I progetti delle trasformazioni devono riportare negli elaborati il disegno dei suddetti impianti.

### 04.3 Parametri generali

Per le trasformazioni edilizie che comportano una nuova (compreso la sostituzione edilizia) superficie utile lorda o un aumento di quella esistente, escluso le opere pubbliche (realizzate anche da privati), i piani attuativi (se indicate), le deroghe previste delle disposizioni nazionali e regionali per il superamento delle barriere architettoniche e per i maggiori spessori ai fini del risparmio energetico e/o quanto diversamente previsto dagli altri articoli delle presenti norme, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- **superficie coperta** rapporto massimo del lotto (superficie fondiaria) 0,35 mq/mq fatto salvo la deroga di cui all'art. 04.11 o nel caso di lotti già edificati se maggiore non superiore a quella preesistente, gli arredi da giardino, regolamentati dal R.E. non sono considerati ai fini della superficie coperta;

- **altezza massima** non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti, e comunque massimo ml. 15 o in caso di demolizione e ricostruzione, se maggiore, non superiore a quella preesistente. Nel caso che la demolizione e ricostruzione fosse relativa ad una porzione dell'edificio è possibile l'allineamento delle gronde, con il rialzamento della copertura, anche incrementando le superfici utili fino al raggiungimento di quelle consentite con la ristrutturazione edilizia dell'ambito di appartenenza. Sono ammesse deroghe all'altezza massima per disposizioni normative o comprovate esigenze di carattere tecnico-strutturale o per la realizzazione di impianti e locali tecnologici, purché il numero dei piani fuori terra non sia superiore a cinque.

- **distanze tra fabbricati** (quando non sono adiacenti), comprese le superfici accessorie, è prescritta la distanza minima di ml.10,00. Sono escluse dalla prescrizione le superfici accessorie autonome di altezza in colmo non superiore a ml. 2,90 e in gronda a ml. 2,40 e con distanza non inferiore a ml. 1,50 o a quella preesistente, se minore, dalla sagoma dell'edificio principale compreso qualsiasi corpo/manufatto esistente ad esso aggiunto.

Per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento è ammessa la distanza minima tra pareti non finestrate rispetto agli edifici esistenti su altre proprietà inferiore a ml. 10,00 a condizione che sia garantita la distanza minima dai confini di proprietà non inferiore a ml. 5,00.

- **distanza dai confini** la distanza minima dai confini dei fabbricati, comprese le superfici accessorie, non può essere inferiore a ml. 5,00. Distanze minori o sul confine sono ammesse per le superfici accessorie autonome di altezza in colmo non superiore a ml 2,90 e in gronda a ml. 2,40 e con distanza non inferiore a ml. 1,50 o a quella preesistente, se minore, dalla sagoma dell'edificio principale, compreso qualsiasi corpo/manufatto esistente ad esso aggiunto. Possono essere ammessi edifici sul confine in caso di aderenza e nei limiti della sagoma a edifici o costruzioni con parete priva di luci e/o finestre o alla distanza preesistente (sul confine o no), o a corti/strade, nel caso di completamento dell'allineamento dei fronti esistenti o creazione di nuove quinte edilizie, al fine di migliorare la definizione della quinta stradale, entro i limiti fissati dalle norme tecniche di attuazione. Le superfici che non sono computate ai fini della superficie coperta non sono tenute al rispetto della distanza dai confini.

- **distanza dalle strade pubbliche e/o private e da spazi pubblici o di uso pubblico** in allineamento con il fabbricato esistente e/o con i fabbricati dei lotti adiacenti se riconoscibile, in assenza di tale allineamento non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 5,00;

- **frazionamenti** salvo quanto diversamente stabilito dagli interventi ammessi dell'ambito, sono consentiti i frazionamenti (incremento) delle unità immobiliari solo alle seguenti condizioni:

- *la superficie utile netta media delle unità residenziali risultanti non sia inferiore a mq 65;*

- *sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie superiore a mq. 65.*

#### **04.4 Aree scoperte**

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.

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

- la superficie a verde libera da edifici e 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.

#### **04.5 Interventi su edifici esistenti (e/o con addizioni funzionali)**

Sono ammessi gli interventi di cui agli art. 79 e 80 della L.R. 1/05 e modifiche successive.

Rientrano nei suddetti interventi gli ampliamenti di superficie utile lorda e/o le modifiche agli edifici e alle unità immobiliari per la realizzazione di servizi igienici e per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E. e quelli di seguito indicati:

**a)** è ammessa la copertura e chiusura di porticati, balconi, logge, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un progetto unitario afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

Nel caso di unità immobiliari facenti parte di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), ove, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più possibile ricondursi alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi previsti sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari presenti.

Gli interventi a) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima natura;

**b)** è ammesso il recupero del sottotetto, al fine di renderlo abitabile secondo le prescrizioni del vigente R.E. limitatamente degli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e solo come facente parte dell'unità immobiliare dell'ultimo piano e con accesso interno e diretto dalla medesima alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'eventuale rialzamento del sottotetto non può essere superiore a ml. 1,00;
- sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purchè nei limiti degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità. Le aperture sulle facciate situate anche in parti non abitabili ma non separate fisicamente (divise da una parete o da qualsiasi altro elemento edilizio) dal vano abitabile e i lucernari nel tetto possono concorrere a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante nella misura massima indicata dal R.E., in questo caso la verifica del rapporto aero-illuminante tiene conto anche della superficie di pavimento non abitabile .
- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione diversa dal sottotetto;
- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.

Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali, fermo restando le disposizioni di legge vigenti;

E' consentita come unità residenziale a se stante solo nei casi in cui all'unità immobiliare posta nel sottotetto si possa accedere in modo autonomo, tramite vano scale (proprio o condominiale) collocato all'interno della sagoma del fabbricato esistente, ovvero che non sia un nuovo corpo aggiunto (aperto o chiuso);

**c)** per gli edifici, costituiti da un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o da non più di due piani abitabili fuori terra anche con più unità immobiliari, delle quali (unità immobiliari) almeno il 50% con destinazione d'uso residenziale, sono consentiti incrementi, una tantum, della superficie utile lorda alle seguenti condizioni alternative tra loro:

1 - **un piano aggiuntivo** negli edifici esistenti composti da un solo piano fuori terra, oppure a completamento del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra e purché sia uniformata all'altezza dell'edificio se trattasi di completamento e non superiore a quella degli edifici adiacenti se trattasi di sopraelevazione, si può comunque intervenire fino ad una altezza massima di ml. 7,50 anche quando gli edifici adiacenti hanno una altezza inferiore.

2 - **ampliare la superficie utile lorda**, esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di ognuna delle unità immobiliari interessate dall'intervento, in misura non superiore a:

- il 40% di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq;
- il 10% di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq;
- la percentuale ottenuta per interpolazione lineare dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie utile lorda preesistente, quando questa è compresa tra 100 e 400 mq;

I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno già usufruito a partire dalla data di entrata in vigore del vigente R.U. (27.12.2001) e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa e/o hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04.8.

Le condizioni ai sensi del presente regolamento urbanistico per il frazionamento delle unità immobiliari interessate dall'ampliamento devono sussistere prima dell'ampliamento stesso delle unità immobiliari.

#### **04.6 Nuova edificazione**

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- non siano pertinenze di edifici o aree comunque già edificate e/o che non abbiano concorso a determinare in qualsiasi modo l'edificazione di edifici esistenti salvo che siano ricondotti a tale condizione con interventi di demolizione;

- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza) o direttamente accessibile da spazio ad uso pubblico con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due carreggiate di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50, se a doppio senso, non inferiori a una carreggiata di ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a senso unico e accessibile dalle due estremità, dotata o dotabile dei sottoservizi o da strada privata purchè le dimensioni

minime non siano inferiori a ml. 3,00 e sia dotata del percorso pedonale accessibile dai disabili. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, ne può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;

- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;
- la media della superficie utile netta degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;
- sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

Per gli interventi di nuova edificazione non è ammesso quanto previsto dall'art. 04.5, 04.7 e 04.8.

#### **04.7 Sostituzione edilizia senza progetto di riqualificazione**

E' ammessa la demolizione e ricostruzione della superficie totale lorda, esistente alla data di approvazione delle presenti norme. E' ammessa la trasformazione, per una quota massima non superiore al 10% da superficie accessoria a superficie lorda utile. E' ammesso incrementare la superficie totale lorda fino al raggiungimento di quelle consentite dall'ambito di appartenenza.

Gli interrati, i seminterrati e i sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie che non sono state quantificate come volume, esistenti sono esclusi dai parametri e dal dimensionamento delle superfici per la sostituzione edilizia, di cui è sempre ammessa la loro ricostruzione o nuova realizzazione.

#### **04.8 Sostituzione edilizia con riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione**

E' facoltà della Amministrazione Comunale procedere, su richiesta dei soggetti interessati, al riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione alle condizioni di seguito riportate.

I progetti di riqualificazione sono finalizzati al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma dell'ambito e alla eliminazione del degrado. In particolare i progetti dovranno avere come riferimento progettuale gli elementi territoriali più significativi presenti quali la morfologia, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, i materiali e i colori, gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di copertura.

I progetti di riqualificazione sono ammessi per interventi di demolizione e ricostruzione di superficie totale lorda non inferiore a mq. 200, escluso interrati, seminterrati, sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, esistente alla data di approvazione delle presenti norme.

Gli interventi potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie totale lorda, pari a quella legittima preesistente (demolita), incrementata fino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria, oltre alla ricostruzione o nuova realizzazione degli interrati, seminterrati e dei sottotetti.

L'Amministrazione Comunale valuta ai fini di cui sopra descritti l'ammissibilità dell'intervento con apposita conferenza dei servizi che prenda in considerazione il carico urbanistico e gli aspetti legati alla infrastrutture, con atto motivato del dirigente, da emanarsi entro 60 gg. dall'istanza privata e con validità di un anno.

I progetti dovranno dare dimostrazione dell'esistenza di spazi di accesso all'area autonomi e dimensionati in relazione al carico urbanistico complessivo che si viene a realizzare, nonché della possibilità di inserimento organico delle dotazioni di parcheggio di cui all'art. 04.12.

La dotazione minima di parcheggi di uso pubblico non potrà comunque essere inferiore a quella minima indicata dal Piano Strutturale per l'Utoe in cui ricadono gli interventi, è consentita la loro monetizzazione nel caso in cui le superfici previste siano inferiori a mq. 120. La suddetta dotazione non è a compensazione degli oneri dovuti per l'intervento.

L'istanza dovrà essere corredata della idonea ed esaustiva documentazione per la valutazione dell'intervento. In caso in cui l'ammissibilità abbia esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà attenere fedelmente all'atto del dirigente ed agli eventuali allegati. Il progetto di riqualificazione approvato è parte integrante della documentazione da allegare alla richiesta dell'acquisizione del titolo abilitativo.

Il progetto di riqualificazione non è ammesso per gli edifici che hanno usufruito dell'ampliamento ai sensi dell'art. 04.5, commi c e d e/o hanno già usufruito del riconoscimento della porzione significativa.



#### **04.9 Piani Attuativi (P.A.)**

Negli ambiti della conservazione e della qualificazione sono sempre ammessi i piani di recupero alle medesime condizioni di quelli previsti per il centro storico.

Ai fini del dimensionamento degli alloggi, in coerenza ed uniformità con la norma per i frazionamenti delle unità immobiliari e per la nuova edificazione con destinazione residenziale negli ambiti della conservazione e della qualificazione i piani attuativi approvati e/o presentati ma non ancora approvati delle schede norma facenti parte dell'allegato F2 del vigente R.U. è consentita la superficie utile netta media di mq. 65.

Per le nuove schede norma tale dimensionamento medio è confermato salvo diversa puntuale indicazione per effetto di particolari condizioni, dello stesso Consiglio Comunale

I piani attuativi provvedono comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

Sono ammissibili, antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo,

- le trasformazioni di cui al comma 4 dell'art.0.3;
- le trasformazioni volte a realizzare, o modificare, infrastrutture tecnologiche, infrastrutture di difesa del suolo, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnologici di modesta entità;
- le operazioni di bonifica dei siti industriali dismessi;
- le opere pubbliche;

I piani attuativi sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni dell'art. 0.5, edificato di interesse storico, anche se non espressamente richiamate.

In sede di definizione dei piani attuativi, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a piani attuativi è in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi.

In sede di definizione dei piani attuativi l'Amministrazione Comunale potrà valutare e modificare la perimetrazione dell'ambito e la quota da cedere di aree pubbliche in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare. Il piano attuativo dovrà comunque mantenere (o non incrementare) il carico urbanistico e il dimensionamento degli interventi e garantire che nella fase di attuazione sia soddisfatto il fabbisogno minimo di standard di verde e di parcheggi previsto dalla UTOE per la realizzazione degli interventi.

I piani attuativi da formare sono tenuti, una volta realizzati e fermo restando le quantità edificabili previste dal medesimo, a stabilire come debbano essere classificati, con riferimento alle articolazioni del territorio non urbano di cui al Titolo 1.1, ovvero alle articolazioni del territorio urbano di cui al Titolo 1.2, fermo restando gli aspetti convenzionali e le prescrizioni del piano attuativo.

#### **04.10 Progetti Unitari**

I progetti unitari sono finalizzati alla sistemazione di aree di resede e di manufatti pertinenziali di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari o più in generale di aree urbane o pubbliche.

Il progetto unitario, se non di iniziativa pubblica, può essere presentato da almeno la maggioranza (superiore al 50% della rendita catastale) dei soggetti aventi titolo e viene approvato dalla Amministrazione Comunale con atto del dirigente e al quale i successivi titoli abilitativi, anche se parziali e attuati in tempi diversi, sono vincolati ad attenersi. Il progetto unitario deve garantire il mantenimento dei caratteri unitari ancora presenti e comunque una omogeneità e compatibilità dei singoli interventi con l'assetto edificato. Il progetto unitario approvato è parte integrante della documentazione da allegare al titolo abilitativo.

Nel caso di unità immobiliari facenti parte di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), ove, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più possibile ricondursi alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi previsti sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari presenti.

#### **04.11 Superfici accessorie**

Salvo diversa disposizione della norma dell'ambito delle norme dell'edificato di interesse storico (art. 05) sono ammesse nei modi e nei limiti di seguito riportati:

**a)** per i soli edifici costituiti da almeno il 50% delle unità immobiliari con destinazione residenziale:

- 1) ai piani interrati e seminterrati e sottotetto purché di altezza inferiore a ml. 2,40;

2) al piano terra e/o nel resede di pertinenza, nei limiti e dimensioni massime di superficie nette, compreso quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, di seguito indicati:

- **autorimesse** - per unità immobiliare **mq. 30,00** limite massimo raggiungibile calcolato sulla base del rapporto 1mq/10mc, le autorimesse devono essere costituite da locali delle dimensioni minime idonee a garantire il posto auto e il suo uso, per valori inferiori a mq. 15,00 calcolati sulla base del rapporto 1mq/10mc è consentito il raggiungimento della superficie minima di mq. 15,00.

In assenza di superfici accessorie esclusi i volumi tecnici ai fini della sola realizzazione di autorimesse è consentito negli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il raggiungimento del rapporto di copertura di 0,40 in deroga a quello dei parametri generali, tale deroga non consente la realizzazione di altre superfici accessorie.

- **magazzini/locali di sgombero** - per unità immobiliare **mq. 6,00**;

- **lavanderie** - per unità immobiliare **mq. 6,00**;

- **volumi tecnici** - per edificio **mq. 4,00** o comunque entro i limiti massimi documentati e rappresentati graficamente per l'installazione degli impianti secondo le normative vigenti; la mancata installazione e permanenza degli impianti nei termini e dimensioni indicati nell'atto abilitativo rende illegittima la realizzazione del locale tecnico.

Salvo ove sia prescritta da disposizioni di legge o di atti aventi valore di legge o da provvedimenti di regolamenti comunali o che non determini un contrasto con i requisiti minimi di abitabilità/agibilità e/o altri le caratteristiche dell'edificio di interesse storico, la collocazione dei volumi tecnici deve essere prevista all'interno dell'edificio.

I volumi tecnici, di altezza inferiore a ml. 2,40 sono in deroga alla distanza dai confini di cui all'art. 04.3.

I volumi tecnici (locali considerati necessari a contenere e/o a consentire l'accesso degli impianti tecnici), quali che siano le loro dimensioni, sono considerati a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, solo se la loro altezza superi ml. 2,40, salvo non siano completamente interrati.

Fanno eccezione i volumi tecnici di altezza superiore a ml. 2,40 se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

I volumi tecnici possono essere posti anche sulla copertura. La sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

**b)** per tutti gli altri edifici e per gli ambiti produttivi (PQ) e dei servizi (SQ) il dimensionamento massimo delle superfici accessorie comunque destinate e suddivise di cui al precedente punto a), compreso quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, escluso volumi tecnici, piani interrati, seminterrati e il sottotetto, è il 20% della SLU.

**c)** per tutti gli edifici: vani di ingresso condominiali aventi autonoma identità fisica e funzionale, scale condominiali, vani scale e ascensori condominiali, locali condominiali come da regolamento edilizio;

**d)** per tutti gli edifici: balconi, ballatoi, logge, loggiati, porticati, tettoie, pensiline, terrazze, scale esterne e ascensori :

- ad esclusione delle terrazze di copertura non sono ammesse a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità o comunque di altezza minima netta inferiore a ml. 2,40.

Le superfici accessorie non possono in alcun caso avere contemporaneamente tutti i requisiti minimi dei vani abitabili/agibili.

La quota delle superfici accessorie del presente articolo, realizzabili in base alla normativa dell'ambito di appartenenza è da ritenersi al lordo (comprensiva) di eventuali superfici accessorie legittime esistenti comunque destinate o utilizzate. Se la quota delle superfici accessorie esistenti è maggiore è comunque fatta salva.

Tra le superfici accessorie rientrano e sono ammesse le piscine ad uso esclusivo privato poste nel resede di pertinenza degli edifici nel rispetto delle normative vigenti, delle necessarie verifiche idrogeologiche e previa acquisizione del parere degli Enti competenti per l'adduzione/smaltimento e utilizzo dell'acqua, ai fini dell'occupazione del suolo sono considerate superficie impermeabile e la superficie occupata complessiva compreso la superficie coperta non può essere superiore ai 2/3 del lotto;

## **04.12 Parcheggi**

### *a. Dimensioni minime del posto auto/autorimessa*

1. L'unità minima convenzionale di superficie di un posto auto, compreso gli spazi di manovra, si intende di mq. 25. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.
2. Gli stalli devono avere lunghezza non inferiore a ml. 4,80 e larghezza non inferiore a ml. 2,00 se longitudinali alla corsia di accesso, lunghezza non inferiore a ml. 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50 se inclinati o perpendicolari alla corsia di accesso.
3. La corsia di accesso ai posti auto di relazione deve essere di larghezza non inferiore a ml. 5,00;
4. Per gli stalli comunque collocati (al coperto o allo scoperto) deve essere documentato graficamente lo spazio di manovra per l'accesso dell'auto.
5. Le dimensioni minime degli stalli e delle corsie di accesso dei parcheggi pubblici o comunque adiacenti e direttamente accessibili dallo spazio pubblico sono stabilite dalla Direzione Comunale competente.

### *b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali*

Nei casi di interventi che prevedano la sostituzione edilizia e/o nuova edificazione e/o ampliamento (limitatamente alla parte ampliata) è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10mc della superficie utile lorda.

Si assume come riferimento per la dotazione di parcheggi, il volume convenzionale risultante dal prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza convenzionale assunta pari a 3,00 ml.

Nella superficie prescritta non sono compresi i percorsi di accesso al posto auto/autorimessa, mentre sono compresi gli spazi di manovra tra gli stalli.

Gli elaborati grafici dovranno riportare l'esatta individuazione e dimensionamento dei posti auto scoperti così come i percorsi di accesso delle auto ai medesimi e/o alle autorimesse.

E' fatto obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 04.3 per i *frazionamenti*, e al primo capoverso del presente punto b), per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto:

- il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

- deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal presente regolamento, come parcheggi privati, privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

Limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora la morfologia sia dei luoghi che della costruzione, non consente la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornato annualmente dalla Direzione Comunale competente.

Al fine di agevolare iniziative che promuovono la riqualificazione del tessuto urbano del territorio comunale, si consente oltre alla possibilità di inserire i parcheggi ai piani interrati degli edifici, la possibilità di realizzare parcheggi mono e/o multipiano, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti, per limitare il consumo di suolo e la creazione di ampie superfici monofunzionali.

Per la realizzazione di autorimesse in complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari occorre preventivamente redigere un progetto unitario (art. 0.4.10);

Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

*c. Posti auto/autorimesse di relazione*

Per tutti gli interventi che prevedono una destinazione d'uso non residenziale, a partire dalla ristrutturazione edilizia che comporta un maggiore fabbisogno di parcheggi rispetto allo stato precedente e limitatamente al maggiore fabbisogno, devono essere soddisfatte le seguenti dotazioni minime di parcheggi di relazione ad uso pubblico aggiuntive rispetto a quelle pertinenziali. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore:

**abitazioni specialistiche**

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**abitazioni collettive**

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**attività artigianali e industriali**

*artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni:*

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda e mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o aperta al pubblico;

*cantieristica, ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; artigianato ed industria di produzione di beni vari;*

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*artigianato di servizio*

mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o aperta al pubblico;

**ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma:**

mq. 40 metri quadrati ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**commercio all'ingrosso:**

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**commercio al dettaglio**

*esercizi di vicinato, medie strutture di vendita grandi strutture di vendita, centri commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore*

in conformità alle disposizioni regionali per il commercio

*magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili;*

mq. 5 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*esposizioni merceologiche*

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**attività ricettive**

*alberghi, residenze turistico-alberghiere*

mq. 30 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*campeggi ed aree attrezzate per roulotte e caravan, agriturismo*

mq. 4 ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole;

*villaggi turistici*

mq. 4 ogni 2 posti-letto;

*ostelli, esercizi di affittacamere, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, parchi di vacanza*

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**attività direzionali**

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**erogazioni dirette di servizi**

*uffici aperti al pubblico*

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*uffici giudiziari*

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**strutture per l'istruzione**

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**strutture culturali, pubbliche e private,**

*centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale*

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*musei, sedi espositive*

mq. 30 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*biblioteche, archivi*

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*centri congressuali polivalenti*

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile;

**strutture associative,**

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**strutture ricreative**

*teatri, cinematografi, locali di spettacolo, diversi da quelli precedenti, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento, discoteche e simili*

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;

*impianti scoperti per la pratica sportiva, maneggi, per la pratica dell'equitazione, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili*

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda (o dell'impianto scoperto) e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;

*impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili, impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;*

la maggior superficie tra quella risultante calcolando mq. 80 ogni mq. 100 di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori;

**strutture religiose**

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**strutture sanitarie ed assistenziali**

*ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni ed altre strutture diurne compreso i centri di riabilitazione, poliambulatori*

mq. 40 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche*

mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

*cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali*

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

**attrezzature cimiteriali**

mq. 10 ogni mq. 100 di superficie fondiaria;

La realizzazione dei parcheggi del presente articolo è a cura ed a spese dei soggetti attuatori delle trasformazioni, e sono vincolate con atto registrato e trascritto alla funzione svolta.

Salvo diverse disposizioni di legge e dei relativi regolamenti attuativi, se la richiesta di dotazione di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico risulti di entità inferiore a 120 metri quadrati, in caso di accertata impossibilità della loro realizzazione è ammessa la corresponsione al Comune di Pisa di una somma pari al costo, stimato dalla Direzione comunale competente, necessario per l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei parcheggi.

Le superfici a parcheggio di relazione devono preferibilmente essere direttamente contigue all'immobile servito e comunque distanti da esso non oltre ml. 500 purché agevolmente raggiungibili.

Le superfici a parcheggio di relazione non concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi a standard richiesti dalle vigenti disposizioni.

Il Comune di Pisa può vincolare gli attuatori delle trasformazioni e i loro aventi causa ad assumere con convenzioni la gestione delle superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui viene garantita la dotazione, garantendone la manutenzione e la libera utilizzabilità collettiva, che non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri diversi da quelli che il medesimo Comune eventualmente disponga per analoghi spazi da esso stesso direttamente gestiti, potendosi peraltro disporre misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie od abusi.

Per parcheggi superiori a mq. 120 è prescritta la messa a dimora di specie arboree mature con un indice di piantumazione n. 1 albero/ogni n. 4 stalli.

La superficie a verde di arredo interna o perimetrale al parcheggio è computata, ai fini del soddisfacimento delle superfici richieste fino al limite del 10% della superficie complessiva del parcheggio.

#### **04.13 Destinazioni d'uso e utilizzazioni**

1) Per tutte le modifiche da qualsiasi destinazione d'uso alla destinazione d'uso residenziale è prescritto il rispetto della dimensione minima prevista per i frazionamenti.



Le destinazioni d'uso dei nuovi edifici e degli spazi scoperti o le variazioni di destinazione d'uso e di utilizzo devono essere compatibili con il piano comunale di classificazione acustica.

Sono considerati cambio della destinazione d'uso i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05. In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari sono considerati comunque incremento del carico urbanistico i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05 che rientrano nella definizione di incremento del carico urbanistico del regolamento edilizio.

Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 23 maggio 1994, n.39 e modifiche successive sono stabilite, le corrispondenze tra le seguenti categorie di utilizzazioni e/o ad esse assimilabili e le destinazioni d'uso di cui all'art. 59 della L.R. 1/05.

<b>Categorie definite dal comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39</b>	<b>Categorie definite dal presente strumento di pianificazione a norma del comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39</b>
Residenziale	Abitazioni ordinarie.
	Abitazioni specialistiche.
	Abitazioni collettive
Industriale e artigianale	Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni.
	Artigianato di servizio.
	Artigianato e industria di produzione di beni vari
	Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma.
	Cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni.
	Cantieristica maggiore.
	Zootecnia di carattere industriale.
	Acquacoltura di carattere industriale.
	Attività produttive agro-industriali.
	Attività estrattive: attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi; attività estrattive di altri minerali.
	Attrezzature tecnologiche a scopo produttivo-commerciale
	Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile.
	Commerciale.
Medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali.	
Esercizi di somministrazione alimenti e bevande e servizi di pertinenza.	
Commercio al dettaglio di carburanti.	
Strutture ricreative: teatri, cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento.	
Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva a scopo commerciale;	
Mobilità meccanizzata: spazi di sosta, autorimesse, a scopo commerciale.	
Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche.	
Commercio all'ingrosso e depositi	Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso.
	Magazzini.
	Depositi a cielo aperto, esposizioni merceologiche
Turistico-ricettive	Alberghi, villaggi albergo.
	Residenze turistico-alberghiere.
	Campeggi e villaggi turistici.
	Aree di sosta attrezzate per <i>roulotte</i> e <i>caravan</i> :
	Parchi di vacanza.
	Case per ferie, Ostelli
	Esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze.
Stabilimenti balneari e spiagge attrezzate	

Direzionali	Attività direzionali	
	Uffici aperti al pubblico.	
	Uffici privati e studi professionali.	
	Poliambulatori.	
	Ambulatori e centri di primo soccorso.	
	Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali.	
	Centri di calcolo.	
Di Servizio	Uffici giudiziari.	
	Servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne.	
	Scuole primarie, scuole secondarie inferiori.	
	Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale.	
	Università.	
	Centri di ricerca	
	Musei; sedi espositive.	
	Biblioteche; archivi.	
	Centri congressuali polivalenti.	
	Strutture associative.	
	Impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva non a scopo commerciale; maneggi.	
	Impianti per lo spettacolo sportivo.	
	Impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.	
	Parchi urbani	
	Strutture religiose.	
	Ospedali, cliniche, case di cura.	
	Ospedali diurni ed altre strutture diurne.	
	Attrezzature cimiteriali.	
	Attrezzature militari.	
	Caserme.	
	Sedi carcerarie ed assimilabili.	
	Mobilità pedonale: percorsi pedonali; percorsi ciclabili.	
	Mobilità meccanizzata: parcheggi di scambio e di relazione, spazi di sosta, autorimesse, non a scopo commerciale, percorsi carrabili	
	Mobilità meccanizzata: autostazioni.	
	Mobilità ferroviaria: percorsi ferroviari.	
	Stazioni e fermate ferroviarie, scali e attrezzature ferroviarie	
	Mobilità tramviaria: percorsi tramviari; fermate.	
	Mobilità acquea: percorsi acquei; spazi d'ormeggio; spazi d'ormeggio attrezzati, impianti portuali marittimi	
	Mobilità aerea: aeroporti; altre attrezzature aeroportuali.	
	Attrezzature tecnologiche non a scopo produttivo-commerciale	
	Agricola e attività ad essa connesse.	Ordinaria coltivazione del suolo.
		Attività selvicolturali.
		Attività di pascolo.
Zootecnia: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale od interaziendale.		
Acquacoltura di carattere aziendale od interaziendale.		
Attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali.		
Abitazioni rurali.		
Agriturismo		

2) Nei mutamenti d'uso **in assenza di opere**, la nuova destinazione d'uso dovrà essere comunque conforme alle destinazioni urbanistiche compatibili secondo il vigente Regolamento Urbanistico tra quelle possibili senza la predisposizione di piano attuativo e deve essere dimostrata in riferimento alla nuova destinazione d'uso: l'esistenza degli spazi destinati a standard e a parcheggio previsti all'art.04.12, la preventiva sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti.

Gli spazi di standard e di parcheggio pertanto devono essere esistenti ed essere già attrezzati allo scopo. Nel caso in cui sia necessaria la loro realizzazione/monetizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso si configura come intervento con opere.

3) In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari, non costituiscono modifica della utilizzazione i passaggi, nei limiti e alle condizioni ammessi dall'ambito di appartenenza, da attività artigianali di servizio alla persona, pasticcerie, forni del pane, pizzerie e simili con superficie utile netta inferiore a mq. 200 e con prestazione/vendita diretta al pubblico sul luogo di produzione, a commercio al dettaglio e viceversa, ai fini dell'applicazione dell'art. 04.12 lettera c le prime sono equiparate alle attività commerciali.

4) Edifici/complessi/strutture edilizie con destinazione d'uso ad abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive limitatamente alle RTA, villaggi turistici, case per ferie, case e appartamenti per le vacanze, sono soggette a convenzione. La convenzione dovrà in primo luogo regolamentare gli aspetti che garantiscono il mantenimento della unitarietà edilizia ed urbanistica e della gestione unitaria dell'intero edificio/complesso/struttura, in conformità alla destinazione d'uso prevista.

Tutte le trasformazioni che usufruiscono di deroghe approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell' art. 205 L.R. N. 1/2005(articolo vigente fino all'adeguamento del P.S. e del R.U. alla L.R. 1/05) sono vincolate alla destinazione d' uso per le quali la deroga è stata concessa. Una diversa utilizzazione/destinazione specifica, sia pure rientrando nella medesima categoria di destinazione, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

#### 04.14 Zone omogenee

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione dal rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi, le articolazioni del territorio definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della seguente tabella di corrispondenza.

zona omogenea	definizioni del D.M.	corrispondenze del Ru
A	agglomerati urbani con carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti da considerarsi parti integranti	Centro Storico (come definito dal Tit. IV) Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto (C2aA) Ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario (C2aB) Ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado (C2aC) Ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera (C2aD) Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)
B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A) Scf>12,5% Df>1,5 mc/mq	Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi (Q2) Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a) Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione (Q3d) Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e) Aree agricole urbane
C	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi comprese quelle già edificate con parametri inferiori alle	Ambiti della trasformazione di tipo C

	zone B)	
D	parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Insedimenti produttivi singoli (PQ1) Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2) Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari (PQ3) Ambiti della trasformazione di tipo D
E	parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree agricole ordinarie Aree agricole di interesse paesaggistico Aree agricole periurbane Parchi territoriali Alveo fluviale Canali e fossi Zona di salvaguardia idraulica Zona ippica
F	parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	Ambiti della trasformazione di tipo F Parchi urbani Insediamenti specialistici saturi (SQ1) (SQ1f) Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2) Insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)

#### **04.15 Volume convenzionale ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione**

Ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione e della determinazione degli indici di fabbricabilità (mc/mq), si assume il volume convenzionale pari al prodotto della S.L.U. x l'altezza convenzionale di ml. 3,00.

Ai fini delle riduzioni del contributo di cui all'art. 124, comma 2, della L.R. n.1/05, l'edificio unifamiliare di civile abitazione così come definito dal Regolamento Edilizio, dovrà essere comunque privo dei requisiti di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.8.1969, né essere classificata catastalmente nelle categorie A/1 e A/8.

#### **04.16 Altri interventi**

##### ***a) Interventi in corso d'opera realizzati in difformità ai titoli abilitativi.***

Gli interventi realizzati in corso d'opera prima della data di entrata in vigore delle presenti norme sono comunque sempre ammessi all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/05 alle seguenti condizioni:

- che le variazioni rientrino nei limiti indicati dall'art. 133 della L.R. 1/05;
- che non vi sia stato incremento delle unità immobiliari;
- che non vi sia stato cambio di destinazione d'uso in contrasto con quelle previste nell'ambito;
- che non vi sia stato un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie ai sensi di legge;
- che siano ammissibili dalle disposizioni vigenti in relazione ad eventuali vincoli presenti e purché siano acquisiti i relativi pareri favorevoli, nulla-osta ed assensi;

##### ***b) Interventi di Enti Pubblici***

Gli Interventi per fini istituzionali di Enti/Amministrazioni pubbliche sono ammessi su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme a condizione che sia stipulato atto di intesa con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che negli ambiti residenziali siano comunque rispettati i punti 2, 3, 4, 12 del presente articolo;
- che siano soddisfatti gli standard di verde e di parcheggio;
- che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di accessibilità ai disabili;
- che siano acquisiti i pareri favorevoli in relazione alla presenza di eventuali vincoli;
- che siano realizzate secondo le indicazioni e le disposizioni per l'edilizia sostenibile;

##### ***c) Opere pubbliche e/o di interesse pubblico realizzate anche da soggetti privati***

Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti e quelle di urbanizzazione primaria e secondaria sono ammesse su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente. Le opere di interesse pubblico se realizzate da privati o privato sociale sono soggette a convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri tale interesse per un periodo non inferiore a 30 anni.

#### **d) Opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.**

In tutti gli ambiti sono ammessi, in conformità alle disposizioni di legge e al regolamento edilizio vigenti, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga alle disposizioni del presente regolamento urbanistico fatte salve le prescrizioni ed obblighi derivanti da vincoli monumentali e ambientali.

La realizzazione di superficie totale lorda in deroga alle norme dell'ambito di appartenenza è ammessa nei limiti strettamente necessari e documentati per adeguare l'unità immobiliare e/o l'edificio alle esigenze del disabile alle seguenti condizioni:

- documentazione medica e tecnica attestante la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo al quale rimane vincolata in modo permanente (da riportare nell'atto d'obbligo);
- rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza;
- la superficie totale lorda in deroga non può concorrere a soddisfare i requisiti minimi di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare (e/o dell'edificio), in ogni caso non vi può essere un peggioramento delle condizioni esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- non vi deve essere riduzione dei posti auto esistenti prima della realizzazione dell'intervento;
- la superficie totale lorda in deroga può consentire di raggiungere un rapporto massimo di copertura del 50% purché sia rispettato il rapporto minimo della superficie permeabile o comunque non vi sia riduzione di quella esistente.
- le condizioni minime per un eventuale frazionamento dell'unità immobiliare devono sussistere senza la superficie totale lorda in deroga;
- se riguarda un edificio di interesse storico, l'intervento non dovrà alterare le sue caratteristiche e la sua riconoscibilità;
- sono ammessi in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge;

I termini e le condizioni della deroga saranno comunque definiti ed approvati da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che potrà prevedere anche ulteriori e/o diverse condizioni rispetto a quelle sopra indicate.

#### **04.17 Prescrizioni per accertamenti di conformità**

Per gli tutti gli interventi oggetto di accertamento di conformità è prescritta la loro riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria, per motivi di decoro, estetici, caratteri architettonici, tipologie, materiali impiegati, forma, simmetrie.

Il rilascio dell'accertamento di conformità è vincolato alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione.

## **Articolo 0.5 – Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico**

### **05.1 Edifici di interesse storico**

1. Le presenti disposizioni regolamentano gli interventi per gli edifici di interesse storico al fine di assicurarne l'immagine urbana, la conservazione fisica, i caratteri e le tipologie tipiche delle epoche cui l'edificato di interesse storico afferisce. Tutto ciò implica che gli interventi devono avere come obiettivo la conservazione, il restauro, la riqualificazione e la riduzione del contrasto morfologico comunque determinatosi. Nel rispetto di quanto sopra sono però da ritenersi, per effetto dei mutati requisiti dell'abitare e/o dell'uso, compatibili le trasformazioni di adeguamento a standard qualitativi e funzionali, non solo igienico-sanitario.

2. Sono partitamente identificati:

A) edifici/manufatti **monumentali** (vincolati ai sensi del codice dei beni culturali) ;

B) edifici/manufatti **pre novecenteschi**;

C) edifici/manufatti **novecenteschi**;

D) edifici/manufatti **morfologici**.

3. Ai fini dell'accertamento dell'appartenenza ad una delle classi sopra definite può essere prodotta una documentazione preliminare agli interventi di trasformazione. Negli elaborati facenti parte della documentazione dovranno essere identificate distintamente le parti originali e quelle eventualmente trasformate dell'unità di spazio considerata.

La modifica della classe, sono approvate con atto del dirigente competente anche con eventuali prescrizioni e/o condizioni.



4. Per gli edifici di cui al comma 2, nel rispetto delle presenti norme, i frazionamenti delle unità edilizie sono ammessi alle condizioni stabilite dagli ambiti in cui ricadono.

5. Degli edifici di cui al comma 2, sono compatibili esclusivamente le utilizzazioni previste dall'ambito di appartenenza la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, anche soltanto di organizzazione spaziale, le caratteristiche proprie del manufatto edilizio interessato.

6. A seguito di specifica richiesta da parte dei soggetti interessati è facoltà della Amministrazione Comunale indire apposita conferenza dei servizi tra gli uffici ed Enti competenti per valutare l'ammissibilità di interventi non previsti tra quelli consentiti dalle presenti disposizioni ma previsti dall'ambito di appartenenza, anche tramite il ricorso ad eventuale piano di recupero, purchè sia comunque tutelata la conservazione e la riconoscibilità dell'edificio e degli elementi di maggiore interesse che lo caratterizzano.

### **05.2 Tutela e modifiche ammissibili degli edifici prenovocenteschi, novecenteschi,**

Sono ammissibili gli interventi, volti a raggiungere gli obiettivi sopra richiamati, fino alla ristrutturazione edilizia nei limiti di quanto di seguito riportato.

#### **Prescrizioni generali**

Trasformazioni volte a conservare o a ricostituire l'assetto precedente alle parziali trasformazioni o a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute o all'adeguamento igienico-sanitario, anche attraverso interventi di riordino e di riqualificazione, comprensivi dei manufatti minori, compatibili con l'esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario, in particolare:

- **restauro e/o valorizzazione** degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino per quanto possibile di quelli alterati;
- **ripristino o ricostruzione** filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- **mantenimento** del volume, della superficie edilizia totale, del numero dei piani e della quota dei solai, salvo quanto diversamente indicato nei successivi articoli del presente capitolo;
- **sostituzione** di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, utilizzando gli stessi materiali;
- **sostituzione** di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale;

#### **Opere esterne**

**a** - restauro o ripristino dei fronti, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata o come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute in epoca successiva che siano riconoscibili di interesse storico;

**b** - conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra od in cotto, formelle, targhe, griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, gli intonaci devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;

**c** - possibilità di aperture di porte e finestre coerentemente con la logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intero edificio, od almeno l'interezza dei suoi fronti e nei limiti dello stretto necessario;

**d** - ripristino di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'edificio;

**e** - adeguamento delle aperture alle seguenti prescrizioni:

- infissi, con materiali tradizionali o comunque in tutto simili a quelli originari;
- le porte, le finestre e le altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente;

**f** - realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, devono altresì uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- salvaguardare gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
- le dimensioni delle bucaure devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- mantenere e/o riproporre le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti;

La dimensione delle aperture possono essere in deroga alle prescrizioni relative alle superfici minime richieste dalle vigenti normative, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata;

**g** - interventi di trasformazione e di realizzazione quali scale esterne, balconi, logge, porticati compatibili con i caratteri tipo-morfologici e linguistici originari a condizione che siano riferibili ad una casistica documentata di esempi dell'epoca;

**h** - conservazione e/o ripristino delle coperture, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;

**i** - finestre a piano di falda devono avere dimensioni, ognuna, non superiori a mq. 2,00 e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata.

**l** - servizi igienici sono consentiti nel caso in cui si deve adeguare alla normativa vigente o comunque sia manifesta la inadeguatezza ai mutati requisiti dell'abitare e dell'uso e alle seguenti condizioni:

- siano rispettate le prescrizioni generali e per le opere esterne e interne, in particolare la compatibilità con l'esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario;

- sia documentato che la realizzazione interna comporti un peggioramento dei requisiti minimi dell'abitare e dell'uso previsti dal R.E..

### **Opere interne**

- **conservazione e/o ripristino e/o restauro** dell'impianto distributivo originario o risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, fatti salvi i necessari adeguamenti strutturali e alle nuove funzioni svolte senza che venga meno la riconoscibilità del medesimo impianto e dei suoi caratteri originari, in particolare:

**a** - degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;

**b** - dei collegamenti verticali ed orizzontali propri, quali scale, androni, atri, porticati e simili;

**c** - per adeguare l'edificio agli usi attuali consentiti e compatibili con la prescrizione di conservazione (valori architettonici, caratteristiche tipologiche, presenza di solai o volte di pregio, profilo altimetrico delle coperture ...) sono ammissibili le modifiche o l'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali, quali: scale, ascensori, montacarichi, androni, atri, porticati e simili nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione;

**d** - non sono comunque ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

**e** - i nuovi collegamenti devono comunque rispettare le relative orditure, devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi ad elementi d'architettura d'interni, od arredi fissi;

**f** - consolidamento, ricostruzione integrale o parziale per quanto non recuperabili con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature e strutture portanti sia interne che esterne; solai e volte;

**g** - gli interventi non devono comportare la modifica della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati salvo che l'insieme tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute, al miglioramento igienico-sanitario, al recupero dei sottotetti in caso di solai non praticabili e di modesto interesse storico;

**h** - nei sottotetti, in presenza di controsoffitti da conservare è ammessa la realizzazione di un solaio praticabile tra il controsoffitto stesso e la copertura; il solaio del sottotetto in relazione alla sua oggettiva e documentata precarietà statica o al suo modesto interesse storico, può essere sostituito con un solaio praticabile anche con la modifica della posizione e della quota nei limiti tecnici per l'adeguamento strutturale o comunque con un distacco non inferiore a ml 0,30 dalle aperture di finestre e porte esterne;

**i** - la modifica degli impianti distributivi, anche per l'inserimento di servizi interni quali bagni e cucine, sono subordinate sotto il profilo tipologico e morfologico alla valutazione dei caratteri specifici dei singoli manufatti;

**l** - la suddivisione di vani originariamente indivisi in particolare per la realizzazione di disimpegni o servizi igienici - di altezza necessitata inferiore a quella degli altri locali abitabili - appare congrua se armonizzata alla percezione complessiva dello stesso spazio originario, ovvero tale da non pregiudicare la percezione di spazi, in particolare voltati;

**m** - sono ammessi soppalchi, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), come da norma del R.E. con le seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte;
- la dimensione del soppalco non sia superiore ai 1/2 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;
- la quota del soppalco dal pavimento sottostante non sia inferiore a ml. 2,40;

### **Corpi aggiunti**

Per i manufatti/corpi non storici, accorpati all'edificio di interesse storico, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme sono consentiti gli interventi di riqualificazione, anche con demolizione ricostruzione, coerenti con i caratteri tipo-morfologici dell'edificio medesimo.

Nei limiti indicati dalla norma dell'ambito di appartenenza le superfici accessorie facenti parte dell'edificio di interesse storico e/o dei manufatti non storici ad esso accorpati, se sono state computate (o per la parte computata) come volume, è ammissibile la loro trasformazione in superfici lorde utili. La trasformazione delle superfici accessorie in superfici lorde utili non consente la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte salvo le autorimesse, previo recupero a tale destinazione delle superfici accessorie già esistenti nelle aree scoperte e a parità di superficie accessoria trasformata e comunque entro il limite massimo consentito dall'art. 04 punto 11.

Negli ambiti dove sono consentite le disposizioni di cui all'art. 04.5 lettera d2, possono applicarsi anche alle *unità edilizie novecentesche di interesse storico e di interesse morfologico* alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento consentito è limitato e misurato in rapporto alle sole superfici delle parti recenti dell'unità edilizia (sono escluse dal calcolo tutte le superfici facenti parte dell'unità edilizia storica);
- il progetto di ristrutturazione intervenga solo sulle parti incongrue con l'impianto tipologico storico e sulle parti recenti dell'unità edilizia al fine di ottenere un generale riordino dell'organismo edilizio,.
- l'impianto tipologico storico conservi una chiara lettura di tutti i suoi elementi (soffitti a volta, scale, altezze originali, ringhiere, infissi, terrazzi, facciata principale);
- il progetto di ristrutturazione non preveda alcuna demolizione degli elementi di pregio all'esterno ed all'interno del manufatto storico, sia coerente con le sue caratteristiche tipo-morfologiche e rispetti i limiti previsti per la modifica degli elementi di interesse storico o morfologico che caratterizzano l'edificio.

### **Impianti tecnologici**

E' comunque consentito, nel stretto rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme (esigenza di conservazione), provvedere al riordino ed alla installazione degli impianti tecnologici, in particolare:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli, sono in ogni caso escluse quelle a vista in acciaio cromato;
- b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostre ed i cavedi eventualmente esistenti, ed in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
- c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.

Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata;

### **Ulteriori Prescrizioni**

In caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili è facoltà dell'ufficio competente della Amministrazione Comunale prescrivere:

- **la coloritura** di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee:

a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;

b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

- **la rimozione**, il riordino, la sistemazione, la sostituzione con materiali idonei di: recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti e ogni altro arredo e/o elemento incongrui (insegne, cassette postali, tubazioni e fili di reti tecnologiche, e simili ...)

## **Pertinenze**

I nuovi manufatti e quelli esistenti non accorpati all'edificio di interesse storico, non possono essere recuperati o trasformati in superficie lorda utile.

I nuovi manufatti devono essere legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliari di riferimento.

## **Aree scoperte**

Le aree o porzioni delle medesime comprensive dei manufatti e degli arredi, comunque classificati, sono considerate pertinenze dell'edificio di interesse storico e sono regolamentate dalla presenti norme sull'edificato di interesse storico, quando siano riconducibili, attraverso una puntuale documentazione, all'edificio di interesse storico e/o presentano elementi di riconoscibilità storica con l'edificio stesso. Nel caso si dimostri che la riconoscibilità non sia possibile e salvo limiti di tipo patrimoniale presenti alla data di approvazione delle norme, la loro dimensione minima in relazione all'edificio di riferimento non potrà essere inferiore al rapporto di copertura di cui all'art. 04.3.

Per le aree scoperte con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali e formali e comunque le superfici a verde dovranno soddisfare almeno le condizioni poste all'art. 04.4 delle presenti norme.

Nelle suddette aree sono ammissibili nel rispetto di quanto sopra e nei limiti indicati dalla norma generale e dell'ambito di appartenenza, solo superfici accessorie destinate ad autorimessa, volumi tecnici, oltre che tettoie e arredi da giardino.

Per tutti gli interventi inerenti l'edificio di interesse storico, escluso quelli fino alla manutenzione straordinaria, è prescritto contestualmente, in congruità ai caratteri dell'edificio, il recupero, la sistemazione, la riqualificazione delle aree scoperte e dei manufatti pertinenziali ad esso collegabili.

## **05.3 Tutela e modifiche ammissibili degli edifici morfologici**

Sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 2 e gli interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:

- mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

- trasformazioni che possono comprendere, in alternativa:

a) ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica e inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e totale rifacimento dell'interno (variazione delle quote di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, dei collegamenti verticali ed orizzontali);

b) demolizione totale o parziale e ricostruzione sull'identico sedime di un'altra unità edilizia, di volume complessivo ed altezza non eccedenti il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia preesistente.

## **05.4 Elementi di interesse storico**

1. **Segni di centuriazione** valgono le disposizioni di seguito stabilite:

A) le **strade extraurbane** devono essere mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali;

B) le **strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica)** devono essere mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e le caratteristiche dimensionali essenziali; le trasformazioni funzionali degli elementi di viabilità di cui al presente comma, ed il correlativo mutamento delle relative caratteristiche dimensionali, sono ammesse soltanto eccezionalmente, per particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, ed esclusivamente per la realizzazione di elementi di viabilità pubblica;

C) i **canali di scolo o di irrigazione** devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali;

D) dei **tabernacoli siti agli incroci degli assi della centuriazione** è prescritta la conservazione, mediante la manutenzione e, ove occorra, il ripristino, con le tecniche del restauro, essendo ammissibile la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, e la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali locali;

E) dei **filari orientati secondo la centuriazione** devono essere mantenuti sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono; di tali esemplari arborei è fatto generale

divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie; gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie, e, ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare preesistente.

**2. Elementi Storici puntuali**, individuati dalle tavole del Regolamento Urbanistico quali pozzi, aie e simili, è prescritta la loro conservazione e il contesto circostante e sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo della consistenza materiale in essere.



# Parte 1 - Trasformazioni fisiche ammissibili e utilizzazioni compatibili

## Titolo 1.0 - Disposizioni specificamente finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio

### Capo 1.0.1 Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

#### Articolo 1.0.1.1 - Classi di fattibilità

1. Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. Sono definite le seguenti quattro classi di fattibilità:

A) **Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni:** equivale a livelli di rischio irrilevante, quali si pongono nei casi di:

- costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadano in aree stabili note (*classe I di pericolosità*);

- interventi a carattere conservativo e/o di ripristino purché non comportino ampliamenti od altri aumenti di carico.

La caratterizzazione geotecnica del terreno, in sede di progetto delle trasformazioni, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione geologico-tecnica con elementi idraulici.

B) **Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare in sede di progetto:** equivale a livelli di rischio basso.

Non sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Il progetto deve basarsi su di un'apposita indagine geotecnica/idraulica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati dalla Carta di Pericolosità del Piano strutturale del Comune di Pisa.

La relazione geologica e la relazione geotecnica/idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica/idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

C) **Classe III - Fattibilità condizionata:** equivale a livelli di rischio medio-alto.

Sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di piani attuativi che nel caso di intervento in diretta attuazione del presente strumento generale.

In particolare deve essere effettuato uno studio idraulico, esteso ad un congruo intorno dell'area di intervento, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche relative ai corsi d'acqua che possono tracimare nella zona di intervento. I risultati di tale studio devono essere la base per indicare, ove necessario, soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico ed i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di sormonto o di esondazione. Deve inoltre essere effettuato uno studio sui fenomeni di ristagno dal quale devono essere ricavate le opportune soluzioni progettuali tese ad eliminare i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di ristagno.

Per ciò che attiene lo studio geotecnico, dovrà essere accertata la necessità di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari.

L'esecuzione di questi studi costituisce un vincolo specifico all'effettuabilità delle trasformazioni che, in ogni caso, dovranno tenere conto delle conclusioni degli studi stessi.

La relazione geologica e la relazione geotecnica ed idrologico-idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica ed idrologico-idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

#### **D) Classe IV - Fattibilità limitata:** equivale a livelli di rischio elevato.

Sono richieste specifiche indagini. In particolare deve essere effettuato uno studio idraulico, esteso ad un congruo intorno dell'area di intervento, e comprensivo di verifiche idrauliche relative ai corsi d'acqua che possono trascinare nella zona di intervento. I risultati di tale studio devono essere la base per indicare, ove necessario, soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico ed i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di sormonto o di esondazione. Deve inoltre essere effettuato uno studio sui fenomeni di ristagno dal quale devono essere ricavate le opportune soluzioni progettuali, tese ad eliminare i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di ristagno.

Per ciò che attiene lo studio geotecnico, dovrà essere accertata la necessità di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari.

Deve infine essere effettuata una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico e geomorfologico nell'ambiente circostante.

In base ai risultati di tali studi deve essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e/o di bonifica idraulica, di miglioramento dei terreni e di tecniche fondazionali particolari, ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

La realizzazione del progetto di bonifica o consolidamento costituisce un vincolo specifico alla effettuabilità delle trasformazioni.

### **Articolo 1.0.1.2 - Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna**

1. Per ogni previsione di trasformazione sotto il piano di campagna devono essere effettuati:

- uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali;

- uno studio idrologico-idraulico riferito al bacino/sottobacino sotteso alla previsione di trasformazione ed alla porzione di rete idraulica superficiale corrispondente, e comprendente l'analisi della consistenza della rete fognaria (per l'area urbana) ovvero del comparto della bonifica (per la cintura suburbana). Per la definizione dell'area di studio dovrà essere consultata la carta del reticolo idraulico superficiale del Piano strutturale del Comune di Pisa;

2. Il progetto della trasformazione deve tenere conto dei risultati degli studi di cui al comma 1. La trasformazione può essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

### **Capo 1.0.2 Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale**

#### **Articolo 1.0.2.1 - Risparmio idrico**

1. I Programmi integrati d'intervento, nell'indicare gli ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare nei rispettivi periodi di validità, qualora tali piani attuativi comportino incremento del carico insediativo, ovvero trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possano dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono tenuti a conferire priorità ai piani attuativi interessanti unità territoriali organiche elementari classificate ad alta e media priorità di intervento nella tabella posta in calce al presente articolo.

2. I Programmi integrati d'intervento sono altresì comunque tenuti a prevedere le opere volte al risanamento ed al graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili, e cioè non superiori al 20 per cento.

3. Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono subordinate alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto delle trasformazioni, di una stima dei consumi idrici per i diversi usi, nonché all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

Tabella

UTOE	Classe di Priorità
1	Alta
2	Alta
3	Alta
4	Alta
5	Alta
9	Alta
15	Alta
25	Alta
29	Alta
7	Media
11	Media
8	Bassa
10	Bassa
13	Bassa
16	Bassa
18	Bassa
19	Bassa
21	Bassa
27	Bassa
30	Bassa
31	Bassa
6	Nulla
12	Nulla
14	Nulla
17	Nulla
20	Nulla
22	Nulla
23	Nulla
24	Nulla
26	Nulla
28	Nulla
32	Nulla
33	Nulla
34	Nulla
35	Nulla
36	Nulla
37	Nulla
38	Nulla
39	Nulla
40	Nulla

## **Articolo 1.0.2.2 - Rete fognaria e depurazione**

1. Sono dettate le seguenti disposizioni, riferite ai bacini di scolo nei quali è articolato il territorio comunale pisano:

A. Bacino di bonifica Fiume Morto - sottobacino a scolo meccanico Campaldo (unità territoriali organiche elementari 13, 14 e 15), sottobacino a scolo naturale Tedaldo-Barbaricina (unità territoriali organiche elementari 15, 16, 18, 19, 20):

a1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di S. Jacopo, o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

a2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo;

B. Bacino di bonifica Fiume Morto - sottobacino a scolo naturale Pisa centro storico, Porta a Lucca, Cisanello, Pisanova (unità territoriali organiche elementari 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13):

b1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione;

b2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi interessanti le unità territoriali organiche elementari 2, 3, 9, 10, 11, 12 e 13, ove le medesime trasformazioni comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo;

b3. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi interessanti le unità territoriali organiche elementari 4, 5, 6, 7 e 8, ove le medesime trasformazioni comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere subordinata all'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, ovvero all'individuazione e alla realizzazione di soluzioni alternative ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, quali l'ampliamento dell'impianto di depurazione di S. Jacopo (tenendo peraltro conto del contemporaneo utilizzo degli impianti di depurazione di S. Jacopo e La Fontina da parte del Comune di San Giuliano Terme), nonché all'allacciamento del sistema fognario al sistema di depurazione individuato;

C. Bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, Bacino di bonifica a scolo meccanico della Vettola, bacino a scolo naturale del Sanguinetto, bacino a scolo meccanico di Coltano (unità territoriali organiche elementari 1, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35):

c1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, sono subordinate alla preventiva realizzazione di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, nonché alla realizzazione dei sistemi fognari per l'allacciamento agli impianti stessi;

D. Bacino di bonifica dell'Arnaccio (unità territoriali organiche elementari 21, 32, 34, 36 e 37):

d1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Oratoio, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

d2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo;

E. Marina di Pisa (unità territoriale organica elementare 38):

e1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché

all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Marina di Pisa, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

e2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Marina di Pisa, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo;

F. Tirrenia e Calambrone (unità territoriali organiche elementari 39 e 40):

f1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Tirrenia, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

f2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

G. I reflui civili dovranno essere depurati, essi dovranno essere collettati all'impianto di depurazione mediante collettori di fognatura escludendo l'utilizzo di canali superficiali. Deve essere garantita idonea capacità depurativa negli impianti di pertinenza. In caso di mancata capacità residua da parte del depuratore centralizzato di pertinenza, dovrà essere realizzato un impianto dedicato a completa ossidazione biologica con smaltimento del refluo in apposita condotta e recapito in corpo idrico superficiale, fino all'adeguamento dimensionale dell'impianto centralizzato di pertinenza. Al sopravvenire di nuova capacità depurativa dell'impianto centralizzato i reflui civili dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica e addotti al depuratore.

### **Articolo 1.0.2.3 - Pressione sul sistema aria**

1. Nelle aree caratterizzate da livelli critici di pressione sul sistema aria, coincidenti con quelle comprese nelle unità organiche elementari 25, 4, 11, 1 e 2, non sono ammesse attivazioni di utilizzazioni, nonché nuove edificazioni di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico, e/o dei consumi di metano, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche.

2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti, nelle aree di cui al comma 1, adibiti ad utilizzazioni che comportano consistente pressione sul sistema aria, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

3. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico (luoghi abitualmente frequentati, come strutture di media e grande distribuzione commerciale, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione) sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.

### **Articolo 1.0.2.4 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento**

1. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata pari o superiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è fatto obbligo di realizzare un impianto di cogenerazione elettrotermica, il quale, in caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni.



2. L'esenzione dall'obbligo di cui al comma 1 può discendere, soltanto nei casi di trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia, esclusivamente dalla carenza degli spazi tecnici necessari. Tale impossibilità tecnica di adempiere al predetto obbligo deve essere motivata mediante una specifica relazione, allegata al progetto delle trasformazioni, la quale illustri le tipologie impiantistiche considerate e gli impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili. Il Comune ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile l'impianto.

3. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n.10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412.

### **Articolo 1.0.2.5 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti**

1. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della qualificazione", è fatto obbligo di prevedere, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, e tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare ml. 500 e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati e vissuti. Luoghi abitualmente frequentati come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione devono avere appositi e propri spazi esclusivi dove conferire i rifiuti.

2. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della trasformazione" è fatto obbligo di individuare, nei relativi piani attuativi, siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

3. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti, isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

4. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di interi edifici è possibile realizzare un locale deposito rifiuti adibito alla raccolta differenziata, in deroga agli indici urbanistici, che viene escluso e non è mai computato tra le superfici utili o accessorie. Tale locale deve essere parte integrante del fabbricato e deve garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, oltre che rispettare tutti i requisiti richiesti dai regolamenti vigenti, dimensioni e caratteristiche sono definite dal Regolamento Edilizio.

### **Articolo 1.0.2.6 – Impianti per la produzione di energia elettrica a scopo commerciale**

Gli impianti per la produzione di energia elettrica finalizzati al risparmio energetico e dei consumi sono regolamentati dalla normativa nazionale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

## **Titolo 1.1 Disposizioni relative al territorio non urbano**

### **Capo 1.1.1 Articolazioni del territorio non urbano**

Alle zone agricole si applicano le disposizioni legislative e i regolamenti vigenti nazionali e regionali (L.R. 1/05 e regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007) e modifiche successive integrate dalle presenti norme per quanto non in contrasto.

#### **Articolo 1.1.1.1 - Trasformazioni fisiche**

1. Nelle aree agricole non è ammessa la nuova edificazione di edifici e/o manufatti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola. Tutti gli interventi e i nuovi edifici e/o manufatti funzionali alle esigenze della attività agricola devono rispettare le disposizioni legislative e ai regolamenti vigenti. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono ammessi solo con il programma aziendale e con vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto non inferiore a 30 anni.

2. Per gli edifici e/o manufatti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola è prescritta l'individuazione dell'area di pertinenza entro la quale sono ammesse le trasformazioni previste dalle presenti norme, il limite inferiore del rapporto di copertura non potrà essere minore di 0,20 mq/mq.

La delimitazione delle aree di pertinenza deve perseguire, per quanto possibile, la identificazione di linee naturali riconoscibili nel territorio, e quindi escludere rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso;

3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi di cui al comma precedente sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:

- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia alle seguenti condizioni e limiti: la superficie edilizia totale media delle singole unità immobiliari non può essere inferiore a mq. 150; la trasformazione delle superfici accessorie esistenti in superficie utile lorda è ammessa solo se sono totalmente racchiuse da pareti e solai, siano costituite da elementi in muratura e senza che siano realizzate nuove (volumi chiusi) superfici accessorie rispetto alla superficie edilizia totale legittima esistente;

- è consentito, una tantum, per unità immobiliari inferiori a mq 300 di superficie edilizia totale alla data di approvazione delle presenti norme, il frazionamento in due unità immobiliari;

- le trasformazioni ammesse dovranno comunque dare luogo ad edifici con caratteristiche conformi al contesto agricolo e ambientale (assimilabili alle tipiche tipologie degli edifici nati in un ambito rurale per le attività agricole e per l'uso abitativo degli addetti alla agricoltura), pertanto non potranno essere ammesse tipologie insediative riferibili a edifici e lottizzazioni di tipo urbano;

- la superficie a verde dell'area scoperta di pertinenza non può essere inferiore al 50%.

4. Sono altresì ammessi interventi per:

- la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

- la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili;

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili;

- la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova edificazione, di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori,

- la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova edificazione, di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori;

5. Tutte le trasformazioni e le modifiche ammesse, compreso quelle relative alle aree scoperte, devono perseguire obiettivi di conservazione e di armonizzazione con l'impianto agricolo circostante ed in ogni caso non devono interrompere la continuità morfologica e visiva del contesto.

E' prescritto per tutte le trasformazioni la sistemazione ambientale ponendosi come obiettivi: il superamento o la mitigazione del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico; la conservazione, il mantenimento, il consolidamento, la trasformazione dei sistemi vegetazionali; il recupero

prioritario dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico; la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali; il recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali.

### **Articolo 1.1.1.2 - Trasformazioni funzionali**

1. Nelle aree agricole degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme sono ammessi i mutamenti degli usi previsti dall'ambito di appartenenza alle condizioni di cui ai successivi commi.

2. E' ammissibile il mutamento dell'uso degli edifici ad uso abitativo e degli altri edifici/manufatti funzionali alle esigenze dell'agricoltura ad un'altra utilizzazione, solamente ove ne sia dimostrata, mediante il programma aziendale, la non necessità alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura e alla conduzione del fondo.

Tale mutamento deve comunque rispettare la seguente condizione minima: - che negli ultimi 15 anni non siano stati realizzati nuovi edifici e/o manufatti o che vi siano stati mutamenti dagli usi agricoli a funzioni non attinenti alla attività agricola.

### **Articolo 1.1.1.3 - Manufatti precari**

1. I manufatti precari, di cui è ammessa l'installazione per lo svolgimento delle attività ammesse, devono essere realizzati in conformità alla L.R. 1/05 e al relativo regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007 e modifiche successive e alle presenti prescrizioni:

- i manufatti precari devono avere altezza non superiore a metri 2,40, e superficie coperta non superiore a 8 metri quadrati, eccezione fatta per quelli che si configurino come serre per la forzatura delle colture;

- per la copertura delle serre con copertura stagionale possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati tali in polietilene od altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.

- l'installazione dei manufatti precari può essere realizzata previa comunicazione al Comune effettuata:

a) dal titolare dell'azienda agricola;

b) dal proprietario del fondo ove i manufatti siano funzionali allo svolgimento di attività complementari all'ordinaria coltivazione del suolo e/o ad essa collaterali;

- a garanzia della rimozione specifica polizza fideiussoria per un importo corrispondente al valore del manufatto incrementato dei costi necessari alla rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli interventi riguardanti le serre esistenti, comunque legittimate e formate, sono ammessi nel rispetto della L.R. 1/05 e del regolamento di attuazione del titolo IV capo III.

Non è ammessa la trasformazione o il recupero del volume o della superficie delle serre esistenti, comunque legittimate e formate, per destinazioni d'uso diverse da quella agricola.

### **Articolo 1.1.1.4 - Edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura**

La nuova edificazione, nonché la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di edifici rurali ad uso abitativo è ammessa, nelle zone agricole ove previsti, solo con il programma aziendale di cui alla L.R. 1/05, al regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007, alle successive modifiche e alle presenti prescrizioni:

- i nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori nonché di lavoratori dipendenti a tempo indeterminato di aziende agricole, ai sensi delle vigenti leggi, si intendono comprendere tutti i conviventi entro il terzo grado di parentela od affinità, ancorché impegnati in attività lavorative extragricole, purché non siano proprietari di un'unità immobiliare ad uso abitativo nell'ambito del Comune di Pisa;

- per unità immobiliare ad uso abitativo, si intende l'unità immobiliare di superficie utile lorda non superiore a 150 metri quadrati, nonché dalla relativa superficie accessoria, la quale non deve in alcun caso eccedere il 30 % della superficie utile lorda;

- una analisi preliminare del sito e della proposta che dimostri il corretto inserimento e collocazione nel territorio, caratteri tipologici e impiego di materiali congrui con il contesto storico ed architettonico circostante.
- alla sola condizione che siano appartenenti ad un'unica azienda agricola possono essere considerati anche terreni non contigui, ma ricadenti nelle componenti del territorio non urbano nelle quali sia espressamente ammissibile l'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo, presenti nel territorio del Comune di Pisa e dei Comuni limitrofi.
- i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, non possono essere in nessun caso interessati dall'edificazione;
- le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo, ogniqualvolta sia possibile in relazione alla configurazione ed all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.
- le nuove unità abitative sono soggette ad atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto dove risulti che non sono ammissibili per un periodo non inferiore a 30 anni modifiche della destinazione d'uso e il trasferimento della proprietà è consentito solo ad altra azienda agricola previo programma aziendale.

### **Articolo 1.1.1.5 - Annessi rustici (agricoli)**

La nuova edificazione, nonché la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di annessi rustici sono ammissibili alle condizioni previste dal programma aziendale di cui alla L.R. 1/05, al regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007, alle successive modifiche e alle presenti prescrizioni:

- annessi rustici destinati all'agricoltura da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono ammessi nelle zone agricole ove previsti in rapporto di 1mq/500mq e di altezza massima ml. 2,20 e comunque con un limite massimo di superficie di mq. 20,00, sulla base di un progetto unitario esteso almeno ad un ambito identificabile da linee ed elementi naturali e/o storici presenti sul territorio;
- una analisi preliminare del sito e della proposta che dimostri il corretto inserimento e collocazione nel territorio, caratteri tipologici e impiego di materiali congrui (non ammessi in muratura) con il contesto storico ed architettonico circostante;
- i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami e le vasche per la produzione di concime devono comunque distare non meno di 100 metri dagli edifici adibiti ad uso abitativo per addetti all'agricoltura, non meno di 200 metri dagli edifici eventualmente esistenti nelle zone agricole che abbiano legittimo uso abitativo diverso da quello funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, non meno di 500 metri dagli insediamenti con destinazione extragricola esistenti o previsti dal presente strumento di pianificazione urbanistica, non meno di 20 metri dai confini di proprietà, ed infine non meno di 150 metri da qualsiasi corpo idrico superficiale, acquedotto, pozzo, fontana.

### **Articolo 1.1.1.6 - Aree agricole ordinarie**

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2.,1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme.

Sono altresì consentite la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati e la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

2. Nelle **aree agricole ordinarie** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre)
- attività selvicolturali
- attività di pascolo
- zootecnia
- acquacoltura
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura

- giardinaggio limitato a: giardini di pertinenza delle unità edilizie;
- orticoltura;
- abitazioni rurali, annessi rustici, manufatti precari
- commercio al dettaglio limitato a: impianti di distribuzione carburanti
- attività ricettive limitate a: agriturismo
- strutture ricreative, limitate a: maneggi per la pratica dell'equitazione
- mobilità pedonale
- mobilità equestre
- mobilità meccanizzata non pavimentata e limitata a: percorsi carrabili e spazi di sosta;
- attrezzature tecnologiche

3. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive
- attività artigianali e industriali limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato; pubblici esercizi
- erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali
- strutture per l'istruzione limitate a: servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne
- strutture culturali, limitate a: sedi espositive
- strutture associative
- strutture ricreative limitate a: impianti coperti per la pratica sportiva

4. Degli edifici, dei manufatti, esistenti e dei loro spazi scoperti pertinenziali aventi legittimamente alla data di approvazione del presente strumento una destinazione d'uso diversa da quelle indicate ai precedenti commi, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

5. Negli edifici e spazi scoperti pertinenziali aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
- ristrutturazione edilizia
- interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico
- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie edilizia totale degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata.

Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 2.

6. Elementi di arredo e per il tempo libero quali gazebo, piscine e simili sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza.

7. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

### **Articolo 1.1.1.7 - Aree agricole di interesse paesaggistico**

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2.,1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme.

Sono altresì consentite la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati e la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

2. Nell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 sono comunque fatte salve, e prevalenti: le disposizioni concernenti le utilizzazioni compatibili con gli elementi di interesse storico esistenti (art. 05), la conservazione e o l'impianto degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, la conservazione e o il ripristino delle recinzioni o delimitazioni, nonché



delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

3. Altresì le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- d) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- e) degli elementi di riconoscimento quali aie, pozzi, edicole e simili.

A tal fine dovrà il progetto dovrà essere corredato di un specifico studio paesaggistico-ambientale.

4. Sono consentite le destinazioni d'uso previste o ad esse assimilabili per le aree agricole ordinarie ad esclusione della realizzazione di nuovi percorsi carrabili che sono vietati.

5. Arredo da giardino e piscine private sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza.

### **Articolo 1.1.1.8 - Aree agricole periurbane**

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2.,1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme con le seguenti condizioni non sono consentite nuove abitazioni rurali e i manufatti precari e gli annessi rustici sono ammessi solo con progetto unitario riferito a tutta l'area agricola periurbana.

2. Sono altresì ammessi interventi per:

- la sistemazione di siti destinati ad attività di tempo libero, le cui attrezzature siano amovibili o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;

- le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani a gestione unitaria;

3. Le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti sono ammissibili soltanto in base a progetti unitari.

Le trasformazioni di cui al presente possono essere realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. In tale caso, i complessi di orti urbani sono affidati in gestione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni anche non aventi personalità giuridica, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione, in ogni caso non superiore ai 5 anni, rinnovabile anche automaticamente;

b) l'eventuale corrispettivo della concessione;

c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;

d) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi delle frazioni dei complessi;

e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione, e ad ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;

f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;

g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

Le trasformazioni di cui al presente comma possono essere realizzate altresì dai soggetti proprietari, subordinatamente alla stipula, tra il Comune ed i soggetti proprietari, di specifiche convenzioni.

4. Nelle **aree agricole periurbane** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre)
- attività selvicolturali
- attività di pascolo
- giardinaggio
- orticoltura
- annessi rustici, manufatti precari;
- commercio al dettaglio limitato a: impianti di distribuzione carburanti
- attività ricettive, limitate a: campeggi, aree di sosta camper;
- strutture ricreative, limitate a: maneggi per la pratica dell'equitazione;
- mobilità pedonale limitata a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili
- mobilità equestre

- mobilità meccanizzata limitata a: percorsi carrabili

5. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive

- attività artigianali e industriali limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio

- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato; pubblici esercizi

- attività ricettive limitate a: alberghi, motel, case per ferie, ostelli, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,

- erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali

- strutture culturali, limitate a: musei, sedi espositive

- strutture associative

- strutture ricreative limitate a: locali di spettacolo, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva

- attrezzature tecnologiche

6. Degli edifici, dei manufatti, esistenti e dei loro spazi scoperti pertinenti aventi legittimamente alla data di approvazione del presente strumento una destinazione d'uso diversa da quelle indicate ai precedenti commi, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

7. Negli edifici e spazi scoperti pertinenti aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico

- ristrutturazione edilizia

- interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico

- ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie edilizia totale degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata

a condizione che vengono rispettati i limiti previsti per la zona acustica e vi sia compatibilità dell'attività con la residenza

Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 4

8. Agli edifici non di interesse storico aventi, alla data di entrata in vigore del presente strumento, legittima destinazione residenziale diversa dalle abitazioni rurali e dalle attività agricole sono ammesse altresì le disposizioni dell'art.1.2.2.4 previste per gli ambiti Q3c.

9. Elementi di arredo da giardino e per il tempo libero sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

10. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

### **Articolo 1.1.1.9 - Aree agricole urbane**

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2.,1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme con le seguenti condizioni non sono consentite nuove abitazioni rurali e i manufatti precari e gli annessi rustici sono ammessi solo con progetto unitario riferito a tutta l'area agricola urbana.

2. Nelle **aree agricole urbane** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (serre)

- giardinaggio

- orticoltura

- annessi rustici, manufatti precari;

- mobilità pedonale limitata a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili

- mobilità equestre

- mobilità meccanizzata limitata a: percorsi carrabili, spazi di sosta.

3. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive
  - attività artigianali e industriali, solo se compatibili con la residenza e purchè siano ricondotte nei limiti di rispetto della zona acustica, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio
  - commercio al dettaglio limitato a: esercizi di vicinato, servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, pubblici esercizi, impianti di distribuzione carburanti
  - attività ricettive
  - erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali;
  - strutture culturali
  - strutture associative
  - strutture ricreative, limitate a: locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti per attività ricreative ed espositive solo a carattere temporaneo
  - attrezzature tecnologiche
4. Negli edifici e spazi scoperti pertinenziali aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico;
  - ristrutturazione edilizia;
  - interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico;
  - ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie edilizia totale degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata;
- a condizione che vengono rispettati i limiti previsti per la zona acustica e vi sia compatibilità dell'attività con la residenza.
- Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 2.
5. Agli edifici non di interesse storico aventi, alla data di entrata in vigore del presente strumento, legittima destinazione residenziale diversa dalle abitazioni rurali e dalle attività agricole sono ammesse altresì le disposizioni dell'art.1.2.2.4 previste per gli ambiti Q3c.
6. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

### **Articolo 1.1.1.10 - Parchi territoriali**

1. Nei parchi territoriali sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni, fisiche e funzionali rivolte a rendere la loro complessiva configurazione pienamente rispondente ad una loro coerente utilizzabilità a fini di fruizione collettiva, considerando per fruizione collettiva principalmente quella a fini ricreativi, anche a gestione privata, che condiziona l'organizzazione degli spazi, ma in possibile integrazione con altre utilizzazioni.
  2. Nei parchi territoriali è ammessa per gli edifici di interesse storico, nei limiti della normativa specifica, e per tutti gli altri edifici: la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza incremento della slm, delle superfici accessorie e delle unità immobiliari.
  3. Tutte le altre trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno dei **parchi territoriali**, in quanto tale compreso entro il perimetro di uno degli ambiti di progettazione unitaria definiti dal presente strumento di pianificazione urbanistica.
- L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di consentire le trasformazioni di cui al comma 1 su porzioni limitate dei singoli parchi territoriali solo se preventivamente viene predisposta ed approvata dalla medesima specifica scheda norma da attuarsi tramite permesso a costruire convenzionato.
4. Strutture stagionali ricreative e sportive possono essere ammesse (per un periodo non superiore a sei mesi) solo se approvate da apposita conferenza dei servizi tra il comune, la provincia la soprintendenza e gli altri enti competenti.
  5. I piani attuativi o i permessi a costruire convenzionati e le autorizzazioni stagionali nell'area del parco fluviale, in quanto risulta prevalente l'esigenza di utilizzazione ai fini di cui al Piano-Stralcio per il rischio idraulico del Fiume Arno, predisposto dall'Autorità di Bacino dell'Arno dovranno rigorosamente ad esso attenersi ed essere preventivamente approvati dall'autorità competente in materia.

### **Articolo 1.1.1.11 - Alveo fluviale**

1. Nell'**alveo fluviale** sono ammissibili, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni:

A) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

B) l'effettuazione delle opere connesse:

b1. alla realizzazione di attraversamenti trasversali dell'**alveo fluviale** relativi a strade, a percorsi ferroviari, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;

b2. alla manutenzione ed all'adeguamento delle infrastrutture esistenti, anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'**alveo fluviale**, purché non comportanti il loro avanzamento verso il medesimo **alveo fluviale**;

b3. alla manutenzione, all'adeguamento ed alla realizzazione di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;

C) qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche.

D) In tutte le aree golenali possono essere ammesse strutture stagionali ricreative e sportive (per un periodo non superiore a sei mesi) solo se approvate da apposita conferenza dei servizi tra il comune, la provincia la soprintendenza e gli altri enti competenti.

Le strutture stagionali in quanto risulta prevalente l'esigenza di utilizzazione ai fini di cui al Piano-Stralcio per il rischio idraulico del Fiume Arno, predisposto dall'Autorità di Bacino dell'Arno dovranno rigorosamente ad esso attenersi ed essere preventivamente approvati dall'autorità competente in materia.

### **Articolo 1.1.1.12. - Canali e fossi**

1. I **canali e fossi** devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali essenziali.

2. Il tombamento dei tratti dei **canali e fossi** a cielo aperto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica è vietato all'esterno del centro abitato.

All'interno del centro abitato il tombamento può essere effettuato esclusivamente per dare risposte a problematiche di mobilità, altrimenti non risolubili, previste nell'ambito di piani particolareggiati del traffico in coerenza con le strategie e gli obiettivi del Piano generale del traffico urbano.

Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.

### **Articolo 1.1.1.13 - Zona di salvaguardia idraulica**

1. La **zona di salvaguardia idraulica** è suscettibile di essere interessata da interventi strutturali (aree d'espansione, casse e serbatoi per interventi di laminazione, scolmatori di piena, e simili) volti a perseguire la laminazione delle piene, la messa in sicurezza degli insediamenti soggetti ad inondazione e la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni in essi residenti.

2. Nella zona di salvaguardia idraulica sono ammissibili le trasformazioni, fisiche e funzionali della previsione di piano riportata come sottofondo sulla carta del R.U. limitatamente agli interventi sui manufatti, compreso la eventuale demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento della superficie coperta e comunque in conformità al Piano di Bacino dell'Arno (PAI).

3. Negli ambiti B di salvaguardia idraulica dell'Arno e dei seguenti corsi d'acqua minori classificati ai sensi del D.C.R. 12/2000 (Fosso Acqua Chiara-Titignano, Fiume Morto-Fosso della Vicinaia, Fossa Nuova, Canale Scolmatore dell'Arno, Emissario di Bientina) il rilascio di concessioni o provvedimenti abilitativi equipollenti che determinino qualsivoglia incremento di superficie coperta è sospeso fino all'effettuazione delle richieste verifiche idrauliche e degli eventuali conseguenti interventi di messa in sicurezza.

4. In tutte le aree di pertinenza fluviale come definite dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idraulico, siano esse arginate con manufatti, naturalmente delimitate dalle conformazioni del suolo o semplicemente

individuare a livello planimetrico, si applicano le norme del Testo Unico 523/1904. In particolare la realizzazione delle opere ammesse e compatibili con il Piano di Bacino, le trasformazioni di uso del suolo, le modificazioni dell'orografia del suolo sono equiparate alle opere previste dall'art.93 del TU. 523/1904 e ad esse si applicano le norme del capo IV e del capo VII del medesimo Testo Unico.

5. Nelle aree vincolate dal Piano di Bacino, siano esse in fregio all'alveo inciso che alle opere idrauliche, possono essere ammesse le attività previste dal Piano di Bacino, purché le medesime non siano oggetto di divieto assoluto ai sensi dell'art.96 del citato Testo Unico. Nelle predette aree, tutte le modificazioni di uso del suolo, le trasformazioni orografiche del medesimo e le edificazioni in contrasto con il Testo Unico citato non sono suscettibili di sanatoria e ad esse si applicano le sanzioni previste dal medesimo Testo Unico e dal capo I della L.47/1985.

6. Fra le discipline vigenti fra le "discipline vigenti nelle varie località" previste dall'art.96 punto f) del T.U. 523/1904 viene riconosciuta validità alla sola delibera C.R.T. n.230/1994 e tutte le altre consuetudini locali, compreso il "motuproprio" del Granduca di Toscana del 17/06/1815 perdono validità qualora contengono disposizioni meno restrittive del T.U. 523/1904.

### **Articolo 1.1.1.14 - Zona ippica**

1. Nella zona ippica sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni, fisiche e funzionali rivolte a mantenere e a sviluppare l'attività ippica.

2. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella **zona ippica**, che non siano classificati di interesse storico sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia, che non comporti aumento della superficie totale lorda né delle unità immobiliari;
- sostituzione edilizia senza aumento della superficie totale lorda né delle unità immobiliari.

3. Nella **zona ippica** sono altresì ammissibili, fermo restando il rispetto di un indice di fabbricabilità territoriale, relativo all'intera zona, comprensivo dell'edificazione esistente, non superiore a 0,4 mc/mq le trasformazioni di ampliamento e di nuova edificazione anche con modificazione:

- della maglia insediativa;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- dell'impianto fondiario;
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

4. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da un piano attuativo riferito all'interessa della **zona ippica**, fatta sola esclusione delle parti già ricomprese in precedenti piani attuativi non scaduti.

5. Nella **zona ippica** sono compatibili le sole destinazioni d'uso indicate o ad esse assimilabili così come riportate nell'art. (definizioni) relative alle voci:

- zootecnia, scuderie: soltanto come allevamento o ricovero temporaneo di cavalli;
- giardinaggio;
- strutture ricreative, limitate a: maneggi;
- mobilità pedonale limitate a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata, limitata a: percorsi carrabili, spazi di sosta non pavimentati;
- attrezzature tecnologiche.

Degli edifici ricadenti nella zona ippica sono altresì compatibili, nel limite massimo del 20% della superficie edilizia totale, ed a condizione che le unità immobiliari interessate siano parte integrante e funzionalmente connesse delle scuderie e ad esse legate da vincolo pertinenziale registrato e trascritto, le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie, abitazioni collettive, soltanto se destinate al personale addetto
- attività ricettive soltanto se finalizzate all'attività ippica e convenzionate con il Comune e l'Ente Parco Regionale Migliarino-S.Rossore-Massaciuccoli.



## **Titolo 1.2 Disposizioni relative al territorio urbano**

### **Capo 1.2.1 Ambiti della conservazione e del restauro**

#### **Descrizione Obiettivi Prescrizioni**

Gli Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da:

- A) nuclei di case coloniche;
- B) aggregati edilizi lineari;
- C) ville-fattorie;

Per **ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)** si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, che hanno conservato prevalentemente le originarie caratteristiche morfologiche.

Degli **ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)** è prescritta la conservazione o, compatibilmente con i necessari adeguamenti ai nuovi requisiti delle diverse destinazioni d'uso ammesse, il ripristino per quanto alterato, dell'assetto morfologico originario complessivo, delle unità edilizie e del sistema degli spazi liberi che li compongono, con particolare riferimento alle loro caratteristiche dimensionali e formali, ai materiali e ai colori originari e alla presenza di corti, aie, e simili. Tra gli obiettivi sopra indicati rientra l'eliminazione e/o la riqualificazione di ogni elemento incongruo che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

Per **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)** si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, le cui originarie caratteristiche morfologiche, pure ancora riconoscibili nei loro tratti essenziali, sono state variamente, e profondamente, alterate e contraddette, in particolare con lo stravolgimento dei rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti, attraverso nuove edificazioni in termini difforni dalle regole conformative originarie.

Degli **ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b)** l'obiettivo, compatibilmente con i necessari adeguamenti ai nuovi requisiti delle diverse destinazioni d'uso ammesse, è la ricostituzione dell'assetto morfologico complessivo, e peculiarmente del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, mediante anche la demolizione e/o riorganizzazione di ogni edificio, od altro manufatto edilizio, incoerente con le regole conformative originarie, ed incongruo rispetto all'assetto delle unità di spazio scoperto che si intende ricostituire, nonché di ogni elemento di divisione interna.

Gli ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterato (C2b) sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da:

- A) tessuto compatto;
- B) villaggio unitario;
- C) tessuto rado;
- D) case a schiera

Per **ambiti di impianto urbano storico originari (C2a)** sono caratterizzati da un impianto storico, le cui originarie caratteristiche morfologiche sono state conservate.

Degli **ambiti di impianto urbano storico originario (C2a)** è obiettivo il mantenimento dell'assetto urbano od il ripristino per quanto alterato, e la conservazione della unità edilizie originarie e del sistema degli spazi liberi che li compongono, con particolare riferimento alle loro caratteristiche dimensionali e formali ai materiali e ai colori originari e agli elementi identificativi presenti, in particolare:

- della maglia insediativa;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- dell'impianto fondiario come conformato dall'originaria urbanizzazione,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo;
- delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio;
- della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

Rientrano tra gli obiettivi anche la eventuale eliminazione e riqualificazione di ogni elemento incongruo e che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio

interessata. Deve garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili;

Per **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)** si intendono gli ambiti urbani, di impianto storico, le cui originarie caratteristiche morfologiche sono state variamente, e profondamente, alterate e contraddette con interventi successivi.

Degli **ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b)** è obiettivo il ripristino delle regole caratterizzanti l'impianto storico, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, mediante interventi mirati alla conservazione e/o alla eventuale modifica:

- della maglia insediativa,
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica,
- dell'impianto fondiario,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.

### **Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)**

#### **1) Interventi**

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la loro sostituzione, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili;

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- **recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a:** art. 04.5 lettera b, senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume;
- **chiusura balconi e logge** art. 04.5 lettera a limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC;
- **ambiti C1b e C2b:** incremento della superficie lorda utile per il **recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge** art. 04.5 lettere a, b, previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie nelle aree scoperte entro i limiti dimensionali e delle destinazioni consentite dal presente articolo;
- **alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie** (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, **in superficie lorda utile** alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione della superficie accessoria complessiva e comunque destinata rispetto ai limiti massimi di quella stabilita dall'art. 04.11 per le unità immobiliari di cui sono pertinenza
- **ampliamenti con interpolazione lineare dal 40% al 10% o sopraelevazione:** sono consentiti in alternativa ai casi precedenti, salvo il recupero abitabile del sottotetto, incrementi della slu limitatamente alle addizioni funzionali per gli ambiti C2aA, C2aC: art. 0.4.5 lettera c e per gli ambiti C2aD: art. 04.5 lettera c2;

#### ***sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7***

- la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni

dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.

**sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8**  
limitatamente agli ambiti C1b e C2b

#### **ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA**

sono ammessi in presenza di un edificato originario continuo a filo strada, interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati eventualmente presenti nei singoli lotti, in quanto difformi dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici;
- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;
- superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3;
- altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti;
- distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.

#### **ambiti C2aB e C2aD**

le trasformazioni eccedenti la manutenzione ordinaria negli spazi scoperti sono ammissibili, soltanto previa definizione di un progetto unitario, al quale devono fare riferimento i successivi atti abilitativi, nel progetto unitario tra l'altro devono essere individuati gli spazi scoperti considerati pertinentziali degli edifici e quelli da considerare autonomi, per tali intendendosi quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti nell'ambito interessato

#### **superfici accessorie:**

comprese quelle esistenti di cui all'art. 04.11 limitate a:

- a) ambiti C1a e C2a: balconi, tettoie;
- b) ambiti C1b e C2b: balconi, terrazze, porticati/tettoie;
- c) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinentziale registrato e trascritto all'unità immobiliare di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10;

## **Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione**

### **Descrizione Obiettivi Prescrizioni**

**Q1 e Q2** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante il ripristino del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, mediante anche l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinentziali, l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

E' prescritto per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria il mantenimento o il ripristino per quanto alterati dei caratteri architettonici e delle regole aggregative d'impianto, in particolare:

- a) del volume complessivo, della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
- b) dei fronti, nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni;

Le trasformazioni negli spazi scoperti dei villaggi unitari o discendenti da piani attuativi sono ammissibili, nel rispetto delle disposizioni generali e dei commi precedenti, anche limitatamente al resede esclusivo di una singola unità immobiliare e/o edificio a condizione che vi sia un progetto unitario, al quale i singoli atti abilitativi dovranno fare riferimento, di sistemazione complessiva, che tra l'altro individui gli spazi

propriamente pertinenziali degli edifici e/o delle singole unità immobiliari e quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti.

**Q3a** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano:

- *la giacitura e la larghezza degli elementi viari,*
- *l'impianto fondiario,*
- *il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,*

**Q3b e Q3d** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano:

- *la giacitura e la larghezza degli elementi viari,*
- *l'impianto fondiario,*
- *il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,*

**Q3c e Q3e** Degli **assetti urbani recenti** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- *la giacitura e la larghezza degli elementi viari,*
- *l'impianto fondiario,*
- *il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,*
- *gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.*

## **Articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2)**

### **1) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:
  - a) **al recupero abitabile dei sottotetti:** di cui all'art. 04.5 lettera b con progetto unitario, esteso a tutti gli edifici del villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;
  - b) **alla chiusura di balconi, porticati e logge** di cui all'art. 04.5 lettere a);

#### ***sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7***

limitatamente ambiti Q2,

#### ***superfici accessorie:***

compreso quelle esistenti di cui all'art. 04.11 limitate a:

- a) balconi, terrazze, tettoie con progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;
- b) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10;

## Articolo 1.2.2.2 - Assetti urbani recenti da qualificare (Q3a)

### 1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### *ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:*

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- a) **recupero abitabile dei sottotetti**, di cui all'art. 04.5 lettera b
- b) **alla chiusura di balconi, porticati e logge** di cui all'art. 04.5 lettere a);
- c) **alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie** (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, **in superficie lorda utile** alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione della superficie accessoria complessiva e comunque destinata rispetto ai limiti massimi di quella stabilita dall'art. 04.11 per le unità immobiliari di cui sono pertinenza.

#### *sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

#### *piano attuativo*

Le trasformazioni mirate alla riconfigurazione urbana sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi. I piani attuativi potranno prevedere l'incremento di un tantum della superficie edilizia totale sino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria rispetto a quella demolita. I piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di almeno 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Almeno metà di tali spazi scoperti con caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive devono essere reperiti all'interno dell'ambito, e devono essere sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In luogo della predetta cessione e realizzazione di spazi scoperti (esterni), o di parte di essi, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo per l'acquisizione e realizzazione per i medesimi scopi, di spazi scoperti nel territorio urbano, tale somma è a scomputo degli oneri.

#### *superfici accessorie:*

compreso quelle esistenti di cui all'art. 04.11 previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie estese all'intero edificio, con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;

## Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

### 1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### *ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:*

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- a) **recupero abitabile dei sottotetti**: art. 04.5 lett. b);
- b) **chiusura balconi e logge**: art. 04.5 lettera a);
- c) **alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie** (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, **in superficie lorda utile** alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione della superficie accessoria complessiva e comunque destinata rispetto ai limiti massimi di quella stabilita dall'art. 04.11 per le unità immobiliari di cui sono pertinenza.



*sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

*sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8;*

*nuova edificazione*

limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6;

per l'ambito Q3d di via Montebianco oggetto della variante cartografica approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013, l'intervento è subordinato a trovare nell'ambito la dotazione di standard richiesti.

**superfici accessorie:**

compreso quelle esistenti, di cui all'art. 04.11 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;

## **Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)**

### **1) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

*ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:*

- con incremento della superficie lorda utile limitatamente:

a) **al recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lettera b, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;

b) **alla chiusura balconi e logge:** art. 04.5 lettera a) ma con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;

c) **alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie** (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, **in superficie lorda utile** alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione della superficie accessoria complessiva e comunque destinata rispetto ai limiti massimi di quella stabilita dall'art. 04.11 per le unità immobiliari di cui sono pertinenza

d) **agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "c"** in alternativa ai casi precedenti a), b) e c);

per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;

*sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

Nella Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa solo nei limiti della superficie utile lorda esistente alla data di approvazione delle presenti norme e nel rispetto delle condizioni poste per la nuova edificazione della medesima Utoe, l'incremento delle unità immobiliari residenziali risultanti non potrà essere complessivamente superiore ad uno rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di approvazione del presente testo normativo. Per gli edifici unifamiliari è ammessa, in deroga, la sostituzione edilizia della superficie utile lorda esistente incrementata degli ampliamenti previsti (una tantum) di cui all'art. 04.5 lettera c punto 2 fermo restando il limite massimo dei frazionamenti e delle condizioni e parametri della nuova edificazione a Tirrenia.

*sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8*

non ammessa per l'Utoe 39 (Tirrenia)

*nuova edificazione*

- ammessa per gli ambiti Q3e, ad esclusione di quelli dell'Utoe 39 (Tirrenia), come da art. 04.6;

- per gli ambiti Q3e dell' Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa alle seguenti condizioni e parametri:

a) è ammessa la nuova edificazione su lotti già edificati tramite eventuali interventi di demolizione e ricostruzione solo se con l'applicazione dei parametri della nuova edificazione si abbia rispetto all'esistente un miglioramento complessivo che porti ad una riduzione della superficie coperta e della superficie utile lorda esistente e l'eventuale incremento delle unità edilizie non sia superiore ad uno;

- b) la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;
- c) dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;
- d) l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili.
- e) indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;
- f) indice fondiario di copertura: 0,30 mq/mq;
- g) numero dei piani non superiore a due e altezza massima non superiore a ml.7,50 o comunque non superiore a quella degli edifici esistenti nei lotti adiacenti, ove presenti;
- h) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 50 per cento della superficie fondiaria;
- i) distanza dai fabbricati e dai confini: art.04.3;
- l) distanza dalle strade: art.04.3;

**superfici accessorie:**

compreso quelle esistenti, di cui all'art. 04.11, con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;  
 per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammesse a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;

**2) Altre prescrizioni**

- nell'Utoe 39 (Tirrenia), fermo restando quanto stabilito per la sostituzione edilizia, è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare residenziale esistente alla data di approvazione delle presenti norme in max n. 2 unità immobiliari di superficie utile netta media non inferiore a mq. 65;
- per l'ambito Q3e di via Flavio Andò a Marina di Pisa gli interventi dovranno evitare l'erosione delle dune presenti e comunque evitare scavi che potrebbero compromettere gli habitat presenti e limitrofi.

**Articolo 1.2.2.5 Ambiti della Conservazione e della Qualificazione: destinazioni d'uso ammesse**

1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

**giardinaggio**

**abitazioni ordinarie;**

**abitazioni specialistiche** soltanto se estese all'intero edificio e convenzionate

**abitazioni collettive** soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:

*conventi e simili;*

*collegi;*

*convitti;*

*case dello studente (studentati);*

*foresterie;*

*strutture socio assistenziali;*

**attività artigianali e industriali**, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a: *artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni*, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

*artigianato di servizio;*

*ricovero, manutenzione riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma* di superficie edilizia totale non superiore a mq. 150;

**commercio al dettaglio** limitato a:

*esercizi di vicinato* al solo piano terra e con superficie di vendita non superiore a mq. 300 per gli ambiti della conservazione (C);

*servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato* al solo piano terra;

*esercizi di somministrazione alimenti e bevande*, estesi all'intero edificio solo negli ambiti della qualificazione (Q) o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico e con superficie di vendita non superiore a mq. 300 per gli ambiti della conservazione (C). Possono essere ammessi al piano superiore se la medesima attività è presente al piano terra e l'accesso al piano avviene attraverso il collegamento diretto ed esclusivo dalla medesima attività presente al piano terra.

*esposizioni merceologiche* solo negli ambiti della qualificazione (Q) e estese all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico per una superficie massima di mq. 400

**attività ricettive**, soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:

*alberghi;*

*residenza turistico-alberghiera con convenzione dove sia garantito la gestione unitaria e il vincolo che le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta siano identificati (anche catastalmente) nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;*

*case per ferie;*

*ostelli;*

*esercizi di affittacamere anche solo parte di edificio*

*case e appartamenti per vacanze anche solo parte di edificio;*

**attività direzionali**, soltanto se estese all'intero edificio o limitate al piano terra e primo

**erogazioni dirette di servizi**, limitatamente a:

*uffici aperti al pubblico*, estesi all'intero edificio o limitati al piano terra e primo o a condizione che siano serviti da accesso autonomo e indipendente dall'esterno;

*uffici giudiziari* estesi all'intero edificio o limitati al piano terra e primo o a condizione che siano serviti da accesso autonomo e indipendente dall'esterno;

*studi professionali;*

**strutture per l'istruzione**, soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

**strutture culturali pubbliche e private** soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

**strutture associative**, soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

**strutture ricreative:**

*teatri, cinematografi* se estesi all'intero edificio;

*locali di spettacolo* se estesi all'intero edificio;

*sale di ritrovo e da gioco*, se estese all'intero edificio o anche al piano terra con accesso autonomo e indipendente;

*impianti coperti per la pratica sportiva* se estese all'intero edificio o anche al piano terra con accesso autonomo e indipendente;

*impianti scoperti per la pratica sportiva*, su lotti autonomi o comunque pertinenze di edifici con destinazione d'uso non residenziale e nei limiti del rispetto delle disposizioni vigenti per l'impatto acustico;

**strutture religiose** soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

**strutture sanitarie ed assistenziali** solo estese all'intero edificio o al p. terra solo se limitate a:

*ambulatori, poliambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche;*

*cliniche e ambulatori veterinari;*

**mobilità meccanizzata**, limitatamente ai soli ambiti della qualificazione (Q) estesa all'intero edificio o al solo piano terra se con accesso autonomo:

*autorimesse, mono o multipiano;*

**attrezzature tecnologiche** solo se compatibili con la residenza e collocate in modo adeguato in edifici/spazi autonomi e nei limiti delle norme vigenti per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente.

Negli ambiti della conservazione non sono ammesse le destinazioni d'uso per le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto barche e simili di qualunque superficie.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani di recupero/attuativi.

## **Articolo 1.2.2.6 - Insediamenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3**

### **1) Descrizione e Obiettivi**

Degli insediamenti produttivi è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, il riordino delle funzioni insediate, la nuova edificazione nei lotti liberi, in termini anche di riconfigurazione del tessuto urbano quale:

*la giacitura e la larghezza degli elementi viari*

*l'impianto fondiario,*

*il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,*

*la modificazione degli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.*

### **2) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- nei limiti della sagoma dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfabili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

- senza incremento delle unità immobiliari se la superficie edilizia utile ed accessoria risultano maggiori a quella ammessa dai parametri per la sostituzione edilizia.

#### ***sostituzione edilizia***

- limitatamente agli ambiti produttivi PQ1, previo Piano Attuativo (con piano attuativo, e/o a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche più titoli abilitativi, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con polizza fidejussoria a garanzia della completa realizzazione del progetto unitario), con i seguenti parametri e comunque (se maggiore) non superiore alla superficie edilizia totale lorda demolita:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;

b) indice fondiario massimo di copertura: 0,50 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;

d) superfici accessorie art. 04.11 o nei limiti di quella preesistente (se maggiore);

e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;

- limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 con i parametri della nuova edificazione

#### ***nuova edificazione***

limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri

a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;

b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;

d) superfici accessorie art. 04.12 lettera b);

e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;

#### ***piani attuativi***

Per gli insediamenti produttivi PQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento e/o nuova edificazione sono attuati tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;

b) densità fondiaria di progetto non potrà comunque superare il rapporto di copertura 0,50 mq/mq.

c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;

- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;
- e) entro i limiti complessivi dei parametri sopra indicati, incremento della superficie edilizia totale degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20% rispetto a quella preesistente.
- f) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml. 5,00 totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, è altresì ammessa su lotti liberi che non hanno concorso a determinare l'edificazione di edifici esistenti, la nuova edificazione di singoli edifici con i parametri degli ambiti PQ2 alle seguenti condizioni:

- si tratti di interventi che interessano lotti frontistanti strade pubbliche esistenti;
- sia realizzata la fascia di verde alle condizioni previste per i piani attuativi di cui al punto f).

### 3) Altre prescrizioni

Salvo quanto stabilito dai precedenti commi sono ammessi frazionamenti (senza i limiti minimi di superficie utile netta di cui all'art. 04.3) che possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste delle presenti norme.

Non è ammessa la copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti realizzata anche con elementi amovibili o precari, salvo: quanto sopra disposto, la realizzazione di scale esterne/ascensori, gli arredi da giardino come da R.E. e purchè non interessino la superficie a verde minima (30%) di cui all'art. 04.4.

## Articolo 1.2.2.7 - Ambiti degli Insediamenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse

1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

### **giardinaggio:**

**abitazioni ordinarie** non più di una unità immobiliare legata con vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio o agli edifici se l'attività viene svolta in più edifici e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie edilizia totale dell'edificio;
- 5% della superficie edilizia totale dell'edificio, per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile netta di mq. 65;

**attività artigianali e industriali** limitate a:

*artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;*

*artigianato ed industria di produzione di beni vari;*

*artigianato di servizio;*

*ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;*

*autolavaggi;*

**commercio all'ingrosso** compreso:

*magazzini;*

*depositi a cielo aperto;*

**commercio al dettaglio**, e limitato a:

*esercizi di vicinato non ammesse per gli insediamenti PQ1;*

*servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato non ammesse per gli insediamenti PQ1;*

*esercizi di somministrazione alimenti e bevande, non ammesse per gli insediamenti PQ1;*

*esposizioni merceologiche non ammesse per gli insediamenti PQ1;*

*concessionari auto e moto;*

*commercio al dettaglio di carburanti;*

**attività direzionali** non ammesse per gli ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito (PQ2 e PQ3);

**erogazioni dirette di servizi**, non ammesso ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito (PQ2 e PQ3), e limitate a:

*uffici aperti al pubblico;*

*uffici privati;*

*centri di calcolo;*

**strutture culturali**, non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

*centri di ricerca;*

*archivi;*

**strutture associative** non ammesse per gli insediamenti PQ1;

**strutture ricreative**, non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

*cinematografi;*

*locali di spettacolo;*

*sale di ritrovo e da gioco;*

*impianti coperti per la pratica sportiva;*

**strutture sanitarie ed assistenziali** non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a:

*ambulatori a supporto esclusivo e convenzionati con le attività produttive presenti nell'ambito*

**attrezzature tecnologiche.**

**mobilità meccanizzata**

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse con i piani attuativi.

Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.

Negli insediamenti produttivi singoli (PQ1) sono altresì ammissibili le destinazioni d'uso previste per gli edifici e manufatti compresi negli insediamenti PQ2/PQ3, attraverso la formazione di piani di recupero che reperiscano, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

## **Articolo 1.2.2.8 - Insediamenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)**

### **1) Descrizione e Obiettivi**

Degli insediamenti specialistici è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,

### **2) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- nei limiti della superficie utile lorda dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacibili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

#### ***sostituzione edilizia***

limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri e comunque (se maggiore) non superiore alla superficie edilizia totale demolita:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- d) superfici accessorie art. 04.12 lettera b) o se maggiore nei limiti di quella preesistente;



### **nuova edificazione**

limitatamente agli ambiti SQ2 con gli stessi parametri della sostituzione edilizia.

### **piani attuativi**

Per gli ambiti SQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono consentiti tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) incremento della superficie edilizia totale degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20%;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 per cento della superficie fondiaria;
- e) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml.5, totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono ammessi:

- a) gli interventi con i parametri degli ambiti SQ2 nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:
  - si tratti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico tra le quali: scuole, servizi (sanitari, culturali, sociali), anche realizzate da soggetti privati se convenzionate con il comune con vincolo di destinazione d'uso non inferiore a 30 anni;
- b) i parcheggi pubblici e/o di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 1.4.7.

### **3) Altre prescrizioni**

Sono ammessi eventuali frazionamenti (senza i limiti minimi di superficie utile netta di cui all'art. 04.3 che possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste dalle presenti norme.

Per le strutture ricettive, classificate e destinate a RTA da più di 20 anni alla data di approvazione delle presenti norme, individuate nella cartografia con la sigla dell'ambito SQ1r, presenti sul litorale di Tirrenia e Marina, è consentita la modifica della destinazione d'uso a residenziale nella misura massima di 2/3 della superficie lorda utile esistente a condizione di conservare, comunque, la gestione unitaria per garantire la funzione anche turistica e fermo restando la conformità con l'ambito individuato dal Piano Strutturale.

## **Articolo 1.2.2.9 - Ambiti degli Insedimenti Specialistici: destinazioni d'uso ammesse**

1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

#### **giardinaggio;**

**abitazioni ordinarie** non più di una unità immobiliare in ogni edificio legata da vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie edilizia totale degli edifici;
- 5% della superficie edilizia totale dell'edificio; per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile netta di mq. 65;

**abitazioni collettive** limitate a:

*conventi e simili;*

*collegi;*

*convitti;*

*case dello studente (studentati);*

*foresterie;*

*residenze sanitarie assistite (ospizi);*

**attività artigianali e industriali** purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a: *artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni*, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

*artigianato di servizio;*

**commercio al dettaglio**, limitato a:

*esercizi di vicinato;*

*servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;*

*medie strutture di vendita negli ambiti SQ3*

*grandi strutture di vendita* solo negli ambiti SQ1 e se già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate a tale data;

*centri commerciali* solo negli ambiti SQ1 e se già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate a tale data;

*esercizi di somministrazione alimenti e bevande;*

*impianti di distribuzione carburanti*, in conformità con le disposizioni di cui al tit. V delle presenti norme.

**attività ricettive**, limitate a:

*alberghi, motel;*

*villaggi turistici, residenza turistico-alberghiera, case e appartamenti per vacanze, solo se convenzionati e tutte le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta sono identificati nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;*

*campeggi;;*

*aree di sosta attrezzate per camper e roulotte;*

*ostelli;*

**attività direzionali;**

**erogazioni dirette di servizi;**

**strutture per l'istruzione;**

**strutture culturali;**

**strutture associative;**

**strutture ricreative**, limitate a:

*teatri;*

*cinematografi;*

*locali di spettacolo;*

*sale di ritrovo e da gioco;*

*impianti coperti per la pratica sportiva;*

**strutture religiose;**

**strutture sanitarie ed assistenziali;**

**attrezzature cimiteriali**

**mobilità meccanizzata**

**attrezzature tecnologiche.**

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani attuativi.

Vincoli di utilizzazione specifici derivanti dal Regolamento Urbanistico o da norme sovraordinate possono essere di volta in volta precisate con determinazione dirigenziale in relazione alle esigenze di utilizzazione ed ai vincoli stessi.

## **Articolo 1.2.2.10 - Norma specifica per la riconversione funzionale degli assetti specialistici al Calambrone SQ1f**

### **1) Descrizione e Obiettivi**

E' prevista la riconversione d'uso da strutture per il turismo sociale a funzioni ricettive ed abitazioni collettive, nonché per i servizi complementari e per il tempo libero. Alle trasformazioni funzionali deve accompagnarsi la conservazione ed il miglioramento della qualità ambientale ed insediativa, nonché il raggiungimento di adeguati standard di qualità funzionale, mediante l'attribuzione di adeguate dotazioni di parcheggi relazionali, la piena valorizzazione della risorsa vegetazionale, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali.

## 2) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- nei limiti della sagoma dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacibili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

### ***sostituzione edilizia e ampliamenti***

- a) indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,15 mq/mq, ovvero a quella esistente, se superiore;
- b) superficie coperta non superiore a 0,15 mq/mq, ovvero a quella esistente, se superiore;
- c) altezza non superiore alla massima altezza esistente all'interno dell'ambito;
- f) dotazione di verde permeabile piantumato con alberi di alto fusto, in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria, ovvero a quella esistente, se superiore.

Gli interventi di demolizione con successiva ricostruzione devono essere previsti in progetti estesi all'intera proprietà corredati della sistemazione delle aree scoperte e con specifico studio di impatto sul sistema vegetazionale ivi compresa la fase di cantiere. Gli impegni assunti in merito alla conservazione/trasformazione del sistema vegetazionale debbono essere garantiti mediante una convenzione con il comune da stipularsi prima del rilascio del permesso a costruire, garantita da polizza fidejussoria di importo corrispondente al valore economico del sistema vegetazionale .

## 3) Destinazioni d'uso ammesse:

### **abitazioni specialistiche;**

#### **abitazioni collettive** limitate a:

*conventi e simili;*

*collegi;*

*convitti;*

*case dello studente (studentati);*

*foresterie;*

*ospizi;*

*ricoveri;*

#### **commercio al dettaglio**, limitato a:

*esercizi di vicinato;*

*servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;*

*esercizi di somministrazione alimenti e bevande;*

#### **attività ricettive**, limitate a:

*alberghi;*

*ostelli;*

*esercizi di affittacamere;*

*residenza turistico-alberghiera solo se convenzionata e tutte le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta sono identificati nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;*

#### **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:

*uffici aperti al pubblico;*

*studi professionali;*

#### **strutture per l'istruzione;**

**strutture culturali**, pubbliche e private;

#### **strutture associative;**

#### **strutture ricreative** limitate a:

*teatri;*

*cinematografi*

*impianti scoperti per la pratica sportiva;*

*impianti coperti per la pratica sportiva, fitness*

*impianti per attività ricreative ed espositive temporanee*

**strutture religiose;**

**strutture sanitarie**, limitate a:

*ospedali, cliniche e case di cura;*

*ospedali diurni ed altre strutture diurne;*

*poliambulatori;*

*ambulatori e centri di primo soccorso;*

*residenze sanitarie assistenziali;*

**mobilità meccanizzata** limitata a:

*parcheggi/autorimesse mono o multipiano*

La destinazione residenziale è consentita solo tramite Piano di Recupero finalizzato al raggiungimento degli obiettivi indicati dalla variante del Piano Strutturale e dall'allegato statuto del territorio e la superficie utile netta media delle unità residenziale non può essere inferiore a mq. 65.

Per il complesso ex-CISO, fatto oggetto di variante al PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n.29 del 06.05.1999, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alle norme di attuazione di detto strumento.

### **Articolo 1.2.2.11 – SQ1 “Lungomare di Marina”**

1. Nelle aree individuate come fascia di riqualificazione del lungomare di Marina sono consentiti, nell'ambito di un progetto pubblico unitario a cura della Amministrazione Comunale interventi, comprensivi di eventuali attrezzature complementari, per la balneazione, l'elioterapia e il tempo libero in generale. Detti interventi dovranno mantenere a tutta la fascia il carattere prevalente di passeggiata lungomare, lasciando la visuale panoramica aperta verso il mare in corrispondenza delle piazze e della viabilità di penetrazione al lungomare stesso.

2. Per le strutture già presenti nella suddetta fascia, fino alla predisposizione del piano unitario, si applicano i criteri e gli indirizzi concordati tra Ente Parco Naturale Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli ed Amministrazione Comunale per il recupero e la riqualificazione degli stabilimenti balneari compresi all'interno del territorio del Parco, e gli articoli 62.2; 63.1, 2, 3, 4; 64.1, 3, 4, 5; 69.1, 2, delle NTA del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, fatto salvo un preciso censimento delle concessioni demaniali in essere e legittime.

### **Articolo 1.2.2.12 – Litorale**

Per le attività commerciali del litorale sono ammesse nello spazio privato e/o pubblico adiacente l'attività e antistante la strada e/o piazza pubblica l'installazione di manufatti quali tettoie, tende con appoggio a terra tramite progetto unitario come da regolamento edilizio.

## **Titolo 1.3 - Disposizioni relative ad unità di spazio assoggettate a particolari discipline**

### **Capo 1.3.1. Aree e attrezzature di interesse generale**

#### **Articolo 1.3.1.1 - Fasce boscate**

1. Nelle **fasce boscate**, individuate al fine di perseguire l'attenuazione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio delle grandi infrastrutture, o di insediamenti produttivi, sono ammissibili le trasformazioni di realizzazione di spazi con boschi d'alto fusto, o comunque sistemati a verde.
2. Nelle **fasce boscate** sono compatibili soltanto le seguenti utilizzazioni:
  - **attività selvicolturali;**
  - **attività escursionistiche;**
  - **attrezzature tecnologiche;**
  - **impianti di servizio alla viabilità**, fra i quali commercio al dettaglio carburanti ai sensi dell'art. 2.2.7.
  - piste ciclabili;
  - orti sociali, purché su aree di proprietà pubblica ed adeguatamente distanti dalla infrastruttura
3. Agli edifici presenti e alle loro aree di pertinenza si applicano, senza incremento del carico urbanistico, le previsioni del R.U. indicate nella cartografia sulle quali la fascia si sovrappone.

#### **Articolo 1.3.1.2. - Aree a verde attrezzato**

1. Si intendono gli spazi scoperti sistemati prevalentemente a giardino, al servizio di un quartiere.
  2. Non meno del 70% della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti ricreativi e per la pratica sportiva, da percorsi pedonali, pavimentati con ghiaio, da parcheggi scoperti.
  3. Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale, essendo preclusa la previsione di percorsi di penetrazione per mezzi motorizzati.
  4. E' prescritta la realizzazione di siti, adeguatamente protetti, ed attrezzati, per il gioco dei minori, nonché di altre zone protette destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti.
  5. Nelle **aree a verde attrezzato** di superficie complessiva superiore a mq. 2.500 è ammissibile, nei limiti di un indice di copertura non superiore al 1%, la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuoriterza, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande.
  6. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta a proteggere le zone destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti, ovvero i siti attrezzati per il gioco dei minori.
  7. Delle **aree a verde attrezzato**, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.
  8. E' ammessa la realizzazione di parcheggi di superficie, integrati nel verde, nella misura massima del 20% della superficie e la realizzazione di parcheggi interrati nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - non si determini una riduzione della consistenza del verde di alto fusto esistente;
    - non siano interessati giardini di pregio sia per il loro disegno e/o per la vegetazione presente;
    - sia verificata la fattibilità geologico-idraulica e archeologica.
- In ogni caso alla realizzazione di parcheggi interrati deve accompagnarsi la compiuta sistemazione della superficie di copertura degli stessi ad uso pedonale pubblico, fatte salve le esigenze di accesso.

### Articolo 1.3.1.3. - Aree a verde sportivo

1. Si intendono gli spazi scoperti destinati ad impianti scoperti per la pratica sportiva al servizio di un quartiere, ovvero di uno o più isolati.
2. Compatibilmente con l'entità di ogni singola area, è da prevedersi la compresenza di impianti per molteplici attività sportive. Le superfici degli impianti, ove sia compatibile con l'attività sportiva prevista, devono essere sistemate a prato, essendone prescritta la costante manutenzione.
3. L'assetto complessivo deve evitare, per quanto possibile, le interferenze delle zone destinate alle attività sportive con i percorsi dei veicoli a motore, i parcheggi scoperti e i percorsi pedonali.
4. La realizzazione di elementi di divisione interna è ammessa solamente ove rivolta ad evitare le suddette interferenze.
5. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) indice fondiario di copertura: non superiore a 0,10 mq/mq;
  - b) altezza massima degli edifici: 10 metri lineari, eccezione fatta per le strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva;
  - c) dotazione minima di spazi scoperti d'uso pubblico sistemati a verde, alberati con piante di alto fusto, indice di piantumazione non inferiore ad 1 pianta/mq. 80, 25% della superficie territoriale;
  - d) distanza dai confini: non inferiore a metri 5,00;
  - e) distanza dalle strade: non inferiore a metri 5,00.
6. Ai fini del rispetto dell'indice fondiario di copertura di cui alla lettera a) del comma 5:
  - non sono computate le coperture stagionali presso statiche, inferiori a sei mesi, degli impianti per la pratica sportiva, a condizione che sia garantita la rimozione da polizza fidejussoria di valore pari alle coperture da installare; in presenza di più di un impianto, almeno il 50% deve essere destinato permanentemente per la pratica sportiva allo scoperto;
  - non sono computate le tribune per il pubblico ove siano realizzate con strutture metalliche completamente aperte su tutti i lati e prive di locali chiusi sottostanti, ed abbiano altezza non superiore a metri 5, misurati tra il terreno ed il più alto piano di seduta;
  - non sono computati i manufatti destinati ad ospitare gli impianti tecnologici di servizio;
  - non sono computati i piani interrati o seminterrati esterni ove l'altezza massima fuori terra non superi ml.1,50 e siano ricoperti con manto erboso ed integrati con il sistema vegetazionale.
  - ferme restando le dotazioni minime di spazi scoperti, sono escluse dall'indice di copertura le attrezzature speciali destinate ad attività sportive quali palestre e piscine ed i relativi spazi di stretta pertinenza (impianti tecnologici, spogliatoi e docce, locale infermeria, reception).
7. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - **abitazioni ordinarie** limitatamente a:  
aree sportive a gestione unitaria di superficie non inferiore a mq. 15000, nel limite massimo di un'unica unità immobiliare di mq. 150 di superficie edilizia totale, legata da con atto di vincolo pertinenziale all'intera area, l'utilizzazione per:
    - **giardinaggio**;
    - **abitazioni collettive**, la cui gestione da parte di federazioni sportive affiliate al C.O.N.I., e la cui utilizzazione esclusivamente per l'alloggiamento temporaneo di atleti sia assicurata da impegno convenzionale assistito da idonee garanzie finanziarie;
    - **strutture ricreative**, limitate a:  
*impianti coperti per la pratica sportiva*;
    - **attrezzature tecnologiche**.
    - **mobilità pedonale**;
9. Le trasformazioni di nuova edificazione e di realizzazione di nuovi impianti scoperti per la pratica sportiva sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi, ovvero da progetti unitari convenzionati, ognuno dei quali riferito all'interesse delle aree o almeno ad un lotto di superficie minima non inferiore a mq. 3.000.



10. Delle **aree a verde sportivo**, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune definendo in particolare:

- a) gli obblighi dei proprietari e/o dei promotori delle operazioni previste tra cui quelli inerenti la cessione al Comune di immobili destinati all'uso pubblico;
- b) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- c) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi;
- d) i criteri per la determinazione di canoni, tariffe e simili, per la fruizione da parte di terzi;
- e) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

#### **Articolo 1.3.1.4. - Altre attrezzature**

1. La destinazione ad utilizzazioni esclusive per **altre attrezzature**, attribuita dal presente strumento di pianificazione urbanistica, e dallo stesso distinta in *attrezzature pubbliche* e in *attrezzature private di interesse generale*, comprende le seguenti utilizzazioni:

##### **Culto [ c ]**

- **strutture religiose;**

##### **Istruzione, ricerca [ I i ]**

- **strutture per l'istruzione:**
  - *asili nido, scuole materne;*
  - *scuole primarie, scuole secondarie inferiori;*
  - *scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;*
  - *università;*
- **strutture culturali:**
  - *centri di ricerca;*
  - *musei;*
  - *sedi espositive;*
  - *biblioteche;*
  - *archivi;*

##### **Sanità [ S s ]**

- **strutture sanitarie ed assistenziali:**
  - *ospedali, cliniche, case di cura;*
  - *ospedali ed altre strutture diurne;*
  - *poliambulatori;*
  - *ambulatori e centri di primo soccorso;*
  - *cliniche e ambulatori veterinari;*
  - *ricoveri per animali;*
  - *abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;*
  - *abitazioni collettive, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, e limitate a:*
    - *ospizi;*
    - *ricoveri;*

##### **Associazionismo, tempo libero e spettacolo [ A a ]**

- **strutture associative;**
- **strutture ricreative:**
  - *teatri;*
  - *cinematografi;*
  - *locali di spettacolo;*
  - *sale di ritrovo e da gioco;*

##### **Uffici amministrativi [ U u ]**

- **attività direzionali pubbliche;**
- **erogazioni dirette di servizi:**
- *uffici aperti al pubblico;*
- *uffici giudiziari;*

#### **Attrezzature speciali [ AS ]**

- **abitazioni collettive**, limitate a:
  - *collegi;*
  - *convitti;*
  - *studentati;*
  - *caserme (forze armate, carabinieri; vigili del fuoco; guardie di finanza; polizia; croce rossa);*
- **commercio all'ingrosso:**
  - *mercati all'ingrosso;*
- **strutture ricreative:**
  - *impianti per attività espositive e ricreative temporanee;*
- **attrezzature per la protezione civile;**

#### **Cimiteri [ CT ]**

- **attrezzature cimiteriali;**

#### **Impianti tecnologici [ T ]**

- **attrezzature tecnologiche:**
  - *captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;*
  - *captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;*
  - *depurazione e smaltimento dei reflui;*
  - *stoccaggio e/o trattamento dei rifiuti solidi;*
  - *impianti per la distribuzione dell'energia;*
  - *altre attrezzature tecnologiche;*

#### **Attività ricettive [ r ]**

- **alberghi, motel, villaggi albergo;**
- **residenze turistico-alberghiere;**
- **campeggi;**
- **villaggi turistici;**
- **aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan;**
- **parchi di vacanza;**
- **case per ferie;**
- **ostelli.**

2. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio alle quali è attribuita una destinazione per attrezzature pubbliche e attrezzature private di interesse generale, relativa ad utilizzazioni di cui all'elenco incluso nel comma 1 è determinata con deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) vengano rispettate le vigenti disposizioni relative alle dotazioni minime di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
- b) sia assicurato il rispetto di peculiari disposizioni eventualmente vigenti relativamente ai requisiti delle unità di spazio adibite a talune specifiche utilizzazioni.

3. La specifica destinazione d'uso delle unità di spazio di cui al comma 2, appartenenti al demanio od al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, ovvero della Regione o di enti o di aziende dipendenti dalla Regione, ovvero della Provincia o di enti o di aziende dipendenti dalla Provincia, e che abbiano una utilizzazione in atto rientrante fra le destinazioni ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, può essere determinata o variata, ai sensi del medesimo comma 2, definendosi una destinazione specifica diversa dall'utilizzazione in atto, solamente previa intesa con il soggetto proprietario. A qualsiasi unità di spazio possono essere attribuite, ai sensi del comma 2, specifiche destinazioni d'uso che ne comportino l'acquisizione e/o l'utilizzazione da parte di uno dei soggetti pubblici

sopra indicati, solamente nel rispetto delle eventualmente vigenti disposizioni relative agli specifici provvedimenti decisionali.

4. Le unità di spazio di cui al comma 2, ove non siano già appartenenti al demanio od al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, sono da questi acquisite in proprietà, ed in ogni caso dai medesimi utilizzate e/o gestite direttamente, previa eventuale effettuazione, a loro esclusiva cura, delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, salve le eccezioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

5. Le unità di spazio di cui al comma 2 possono essere, dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione, a seguito di loro assunta determinazione, temporaneamente acquisite, anziché in proprietà, in locazione, od altrimenti in uso.

6 I soggetti pubblici istituzionalmente competenti alle utilizzazioni delle unità di spazio di cui al comma 2, delle quali sia stata determinata una specifica destinazione ad una delle utilizzazioni indicate in calce al presente comma, dopo averle acquisite in proprietà o, comunque, in uso, possono affidarne l'utilizzazione e/o la gestione, nonché l'eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, ad altri soggetti, pubblici o privati, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e/o gestione, in ogni caso non superiore ai 5 anni, rinnovabile anche automaticamente;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
- c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e/o delle attività di gestione;
- d) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi dell'unità di spazio concessa, secondo le finalità d'ordine collettivo connaturate alla specifica destinazione d'uso;
- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione, e ad ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

**abitazioni specialistiche;**

**abitazioni collettive:**

- *collegi e/o convitti e/o studentati;*

- *ospizi e/o ricoveri;*

**strutture culturali;**

**strutture associative;**

**strutture ricreative:**

- *teatri;*

- *cinematografi;*

- *locali di spettacolo;*

- *sale di ritrovo e da gioco;*

- *impianti per attività espositive e ricreative temporanee;*

**strutture sanitarie e assistenziali:**

- *ospedali, cliniche, case di cura;*

- *ospedali ed altre strutture diurne;*

- *poliambulatori;*

- *ambulatori e centri di primo soccorso;*

- *cliniche ed ambulatori veterinari;*

- *ricoveri per animali;*

**attrezzature tecnologiche.**

7. Fino a quando il Comune non proceda all'acquisizione delle unità di spazio destinate ad una delle utilizzazioni indicate in calce al comma 6, le medesime unità di spazio possono essere utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, previa eventuale effettuazione delle opportune trasformazioni fisiche ammissibili, dai soggetti proprietari, o da altri soggetti che ne abbiano comunque la disponibilità, previa stipula di idonee convenzioni aventi i contenuti minimi delle convenzioni di cui al medesimo comma 6, nelle quali devono comunque intervenire, in qualità di contraenti con il Comune, i soggetti proprietari.

8. Le sigle riportate nelle tavole di regolamento urbanistico hanno valore ricognitorio e non previsionale. Sono sempre ammessi interventi che confermino le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono.

Interventi funzionali all'attribuzione alle unità di spazio di diverse utilizzazioni, sono subordinati all'esperienza del procedimento indicato al comma 2.

9. Per ambiti od edifici destinati o destinabili alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui al presente articolo, previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, è ammesso il rilascio di concessione convenzionata per la effettuazione di interventi in deroga alle disposizioni delle presenti norme nel rispetto dell'art. della legge regionale n.5/'95 e successive modifiche ed integrazioni. In tale caso gli immobili restano vincolati alla destinazione assunta.

### **Articolo 1.3.1.5 – Verde di corredo alle infrastrutture**

Le aree definite “verde di corredo alle infrastrutture” individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico sono prioritariamente funzionali al mantenimento di fasce di rispetto necessarie alla gestione e manutenzione delle infrastrutture stesse.

Debbono essere, di norma, mantenute a verde e, al loro interno, sono ammesse le seguenti funzioni, compatibilmente con la loro dimensione:

- verde attrezzato (solo per le aree di grande dimensione che assicurino il posizionamento delle attrezzature ad una distanza dall'infrastruttura tale da garantire la sicurezza) con possibilità di installazione dei sotto elencati impianti:

- gioco bambini;
- panchine;
- tavoli picnic;

- percorsi pedonali e ciclabili;

- impianti ed attrezzature tecnologiche;

- segnaletica;

- aree di sosta;

- impianti di distribuzione carburanti, compatibilmente con i vincoli di localizzazione stabiliti dall'art. 2.2.7 delle presenti norme;

Non sono ammessi manufatti che costituiscano superficie coperta, salvo quelli strettamente necessari per gli impianti ed attrezzature tecnologiche e quelli consentiti all'interno degli impianti di distribuzione carburanti

## **Titolo 1.4 - Disposizioni relative alle Infrastrutture per la Mobilità**

### **Articolo 1.4.0. - Disposizioni applicative**

1. Dal presente strumento di pianificazione urbanistica sono indicate le seguenti infrastrutture per la mobilità:

a) **ambito aeroportuale;**

b) **ambito portuale;**

c) **canali navigabili;**

d) **resede ferroviario;**

e) **stazioni/fermate ferroviarie;**

f) **viabilità carrabile esistente;**

g) **viabilità carrabile prevista;**

h) **parcheggi esistenti;**

i) **parcheggi previsti;**

l) **piazze;**

m) **nodi infrastrutturali da ristrutturare;**

n) **strade alberate;**

o) **percorsi ciclabili.**

2. Le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture per la mobilità sono ammissibili nel rispetto del presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono:

a) relativamente all'**ambito aeroportuale**, all'**ambito portuale**, ai **canali navigabili**, al **resede ferroviario**, alle **stazioni/fermate ferroviarie**, alla **viabilità carrabile**, ai **parcheggi**, alle **strade alberate**, ai **percorsi**

**ciclabili** ed alle **piazze**, in ogni caso alle superfici interessate da tali infrastrutture secondo le indicazioni grafiche date dal presente strumento di pianificazione urbanistica;

b) relativamente al **resede ferroviario** ed alla **viabilità carrabile**, alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 1.5..

3. Qualora interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità di cui al comma 2 interessino non solamente le superfici interessate dalle predette infrastrutture per la mobilità secondo le indicazioni grafiche date dal presente strumento di pianificazione urbanistica, ma, aggiuntivamente od in alternativa, superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto, le fasce di rispetto, in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi, si intendono automaticamente riconfigurate secondo l'applicazione delle pertinenti norme di cui al Titolo 1.5..

4. Nelle aree da realizzare mediante nuovo impianto i tracciati, ed eventualmente le altre specifiche caratteristiche, delle infrastrutture per la mobilità definite **viabilità carrabile**, e appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade urbane locali** sono definite dai relativi piani attuativi.

5. Nelle aree suscettibili di ristrutturazione urbanistica i tracciati delle infrastrutture per la mobilità definite **viabilità carrabile**, e appartenenti alle categorie delle **strade urbane di quartiere** e delle **strade urbane locali**, anche ove indicati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, possono essere variati dai relativi piani attuativi, i quali possono altresì definire i tracciati di ulteriori infrastrutture per la mobilità appartenenti alle medesime categorie, e definire in ogni caso altre specifiche caratteristiche delle predette infrastrutture per la mobilità.

### **Articolo 1.4.1. - Ambito aeroportuale**

1. Nelle superfici interessate dall'**ambito aeroportuale** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, delle piste per il decollo e l'atterraggio, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono disciplinate dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 1.4.2. - Ambito portuale**

1. Nelle superfici interessate dall'**ambito portuale** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, delle darsene e degli altri spazi acquei per l'evoluzione e lo stazionamento dei natanti, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono disciplinate dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 1.4.3. - Canali navigabili**

1. Le trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte nei **canali navigabili** sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile.

2. Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al comma 1 possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, qualora tali progetti prevedano trasformazioni fisiche di adiacenti spazi scoperti, volte ad adibirli ad utilizzazioni per mobilità acqua, aggregandoli ad esistenti elementi dei **canali navigabili**, e configurando elementi unitariamente identificabili in termini diversi da quelli preesistenti.

3. La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili dei **canali navigabili** va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto, incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'elemento interessato.

4. E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle infrastrutture di cui al presente articolo. Sono consentibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

5. Sono considerate pertinenze del canale anche le aree esterne alla proprietà demaniale necessarie alla funzionalità del medesimo.

#### **Articolo 1.4.4 - Resede ferroviario**

1. Le trasformazioni sono disciplinate dalle norme nazionali, regionali e dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dalle intese tra i soggetti competenti e l'Amministrazione Comunale. Interventi e ampliamenti nelle e delle aree ferroviarie sono ammessi solo per esigenze funzionali e complementari al trasporto ferroviario.

2. Per le aree che ricadono all'interno del resede ferroviario in caso di dismissione è ammesso il piano attuativo/recupero previa predisposizione di specifica scheda norma approvata dalla Amministrazione Comunale nella quale sono stabiliti gli obiettivi, i parametri, le destinazioni d'uso, gli standard minimi e le prescrizioni da rispettare.

#### **Articolo 1.4.5. - Stazioni/fermate ferroviarie**

Nelle superfici interessate dalle **stazioni/fermate ferroviarie** sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.

#### **Articolo 1.4.6. - Viabilità carrabile**

1. L'articolazione della viabilità carrabile è disciplinata dalle disposizioni vigenti nazionali, regionali, provinciali e comunali (piano del traffico approvato con delibera di C.C. n. 4 del 28.02.2002 e modifiche successive)

2. Nelle superfici interessate dalla viabilità carrabile (carreggiata e fasce di pertinenza) sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti, nonché per il commercio al dettaglio di altri generi di consumo e per pubblici esercizi svolti mediante chioschi, edicole od altre installazioni amovibili, previa autorizzazione della competente Amministrazione e conformità ad ogni pertinente disposizione delle leggi e regolamenti.

3. Qualunque nuova realizzazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili secondo le disposizioni vigenti.

4. Le tavole di regolamento indicano le viabilità per le quali è fatto obbligo di conservare od impiantare alberature stradali. Detto obbligo deve essere osservato nel caso di nuova realizzazione ovvero di manutenzione straordinaria di viabilità esistenti.

Dei filari di alberi che caratterizzano le strade alberate sono tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono. E' fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie. Ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo le prescrizioni stabilite dal competente ufficio comunale.

5. Il progetto per la nuova realizzazione di strade e/o di ristrutturazione/adeguamento di quelle esistenti in area urbana, anche se non rappresentate nella cartografia di piano deve comunque essere approvato dal Consiglio Comunale ed essere recepito nella cartografia.



6. A seguito della approvazione della variante al regolamento urbanistico con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 per la realizzazione della viabilità del sottopasso a Putignano dovranno essere comunque garantiti gli accessi carrabili esistenti

### **Articolo 1.4.7 - Aree a Parcheggi**

1. Sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione di parcheggio, sia di relazione che di scambio, nonché di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari.

2. Le sistemazioni a parcheggio possono dare luogo:

a) a parcheggi scoperti in superficie ad un solo livello;

b) a parcheggi coperti con manufatti amovibili, per non più di un piano fuoriterra, adeguatamente schermati con cortine di verde alberato;

c) a parcheggi coperti, mono o multipiano, nel sottosuolo e/o in elevazione, in quest'ultimo caso per un'altezza non superiore a quella degli edifici contigui e/o circostanti.

3. Nei parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionati scoperti in superficie ad un solo livello e in quelli coperti con manufatti amovibili sono ammissibili manufatti per impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari a condizione che la superficie interessata dal parcheggio sia superiore a 500 metri quadrati, nel limite massimo di un indice fondiario di copertura pari al 2 per cento.

4. Nei parcheggi coperti, mono o multipiano, la superficie edilizia destinabile a impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, non può eccedere:

- il 5 per cento dei primi 2 mila metri quadrati della superficie edilizia totale;

- il 2 per cento della superficie edilizia totale eventualmente compresa tra i 2 mila e i 20 mila metri quadrati.

5. Nei **parcheggi** sono compatibili, nei limiti dei precedenti commi, le seguenti utilizzazioni:

- **mobilità meccanizzata**, riferita a:

*parcheggi pertinenziali*, previo parere favorevole del competente ufficio comunale;

*parcheggi di relazione*;

*parcheggi di scambio*;

e limitatamente ai parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionati:

- **manifatture**, limitate a:

*ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma*;

- **commercio al dettaglio**, limitato a:

*esercizi di vicinato*;

*servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato*;

*commercio al dettaglio di carburanti*;

*esercizi di somministrazione alimenti e bevande*;

- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:

*uffici pubblici e privati, esclusivamente se di servizio alla gestione dei parcheggi e al turismo*;

- **attrezzature tecnologiche**.

Nei parcheggi a raso una percentuale compresa tra il 10 ed il 25% della superficie deve essere sistemata a verde e per dispositivi di limitazione degli impatti. In ogni caso nei parcheggi a raso deve essere mantenuta una percentuale di aree permeabili non inferiore al 25% .

6. Il Piano Urbano dei Parcheggi potrà determinare le caratteristiche specifiche dei singoli parcheggi e/o modificare i contenuti e le prescrizioni del presente articolo

7. Le aree da destinare a parcheggio individuate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono di norma riservate alla sosta gratuita dei veicoli. L'amministrazione comunale si riserva la possibilità, in ordine ad interventi di regolamentazione della sosta, di prevedere tariffe orarie o giornaliere o in forma di abbonamento. Nel caso di aree a parcheggio previste dal Regolamento Urbanistico e realizzate e gestite da privati, dovranno essere disciplinate con apposita convenzione ai fini delle modalità di uso, degli orari e del carico urbanistico.

8. Al di fuori delle aree indicate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo parcheggi pertinenziali e di relazione e, in ogni caso, non a carattere commerciale. Fanno eccezione i parcheggi in strutture edilizie preesistenti o di nuova realizzazione, per i quali sono consentite negli ambiti a servizi (SQ) e produttivi (PQ) tariffazione, affitto e cessione in proprietà dei posti auto e negli ambiti residenziali (Q) affitto e cessione in proprietà dei posti auto solo se pertinenze delle unità immobiliari presenti nella UTOE.

9. A seguito della approvazione della variante al regolamento urbanistico con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013 per gli edifici individuati nella cartografia del regolamento urbanistico, con la destinazione d'uso a parcheggio, fino a quando tale destinazione non sarà attuata, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati a mantenere ed ad adeguare la struttura all'uso esistente al momento della approvazione della variante citata.

10. I parcheggi che ricadono nel centro storico o in ambiti di interesse storico o comunque circoscritti da un insediamento riconducibile ad esso, dovranno prevedere idonee soluzioni morfologiche-tipologiche-architettoniche che non alterino il contesto storico circostante, consentano un corretto ed adeguato inserimento del parcheggio, tendano ad una ricomposizione, per quanto possibile, dell'assetto originario

11. I progetti dei parcheggi in aree a pericolosità idraulica molto elevata dovranno individuare opportune soluzioni finalizzate alla messa in sicurezza ed al non aumento del rischio nelle aree limitrofe, tenendo conto del livello di rischio idraulico indicato negli studi depositati, anche sulla base di ulteriori approfondimenti di natura idraulica.<sup>1</sup>

### **Articolo 1.4.8. - Piazze**

1. La realizzazione di nuove piazze o la ristrutturazione di quelle esistenti sono soggette ad un progetto unitario a cura della Amministrazione Comunale, che potrà prevedere anche l'inserimento di modeste strutture quali edicole, chioschi, strutture temporanee e simili da destinare alle diverse funzioni nel rispetto di ogni altro piano e norma vigente.

2. Nella realizzazione e trasformazioni delle **piazze**, ogniqualvolta non sia impossibile od incongruo in relazione alle localizzazioni e/o alle specifiche funzioni, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e di tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli.

3. La definizione degli assetti delle **piazze** deve eliminare, o ridurre al minimo, le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate dalle altre parti delle **piazze** mediante cordature o piccoli dislivelli di quota, e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.

4. Nelle **piazze** è ammissibile la realizzazione di piani interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali e di relazione, e a funzioni commerciali e di servizio per iniziativa sia di soggetti pubblici che, di soggetti privati se convenzionati.

### **Articolo 1.4.9. - Nodi infrastrutturali da ristrutturare**

1. Nelle superfici interessate progetti pubblici definiscono la trasformazione delle infrastrutture viarie intersecantisi, mediante la demolizione, con o senza ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione, degli elementi che le compongono.

2. Fino alla approvazione e realizzazione dei progetti pubblici nelle superfici interessate dai **nodi infrastrutturali da ristrutturare** sono ammissibili le trasformazioni delle zone agricole:

### **Articolo 1.4.10. - Percorsi ciclabili**

1. I **percorsi ciclabili** e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dalla Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati e/o dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

I tracciati così individuati ed approvati dalla Amministrazione Comunale sono riportati come previsione nella cartografia del regolamento urbanistico e le aree interessate sono soggette alle procedure di acquisizione come opera pubblica.

I Piani Attuativi devono prevedere la realizzazione di percorsi (o tratti di percorsi) ciclabili pubblici e/o di uso pubblico sulla base dei tracciati individuati e stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

---

<sup>1</sup> Prescrizione introdotta a seguito del parere dell'ufficio tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa

## **Titolo 1.5. - Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi**

### **Articolo 1.5.1. - Fasce di rispetto delle strade ferrate e impianti ferroviari**

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

### **Articolo 1.5.2. - Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

### **Articolo 1.5.3. - Ambiti di rispetto degli aeroporti aperti al traffico aereocivile**

Le fasce di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette fasce deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione.

### **Articolo 1.5.4. - Ambiti di rispetto dei cimiteri**

Il presente articolo ha validità fino alla approvazione da parte della Amministrazione Comunale di specifico Piano Regolatore dei Cimiteri, che sarà parte integrante del presente Regolamento Urbanistico

1. I nuovi cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati. Attorno ai limiti dei cimiteri di nuovo impianto è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a duecento metri. Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dai centri abitati.

2. Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

a) elementi viari;

b) parcheggi scoperti, nonché parcheggi coperti interrati.

c) reti idriche;

d) reti fognanti;

e) metanodotti, gasdotti, e simili;

f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;

g) giardini autonomi;

h) manufatti amovibili e/o precari.

i) chioschi, privi di qualsiasi insegna e/o di ogni altro elemento non congruo al luogo circostante, per una superficie coperta massima complessiva, compreso quelli esistenti, di mq. 25, di altezza massima non superiore a ml. 3,20, destinati ad usi pubblici e/o strettamente attinenti alle onoranze funebri.

3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono inoltre ammissibili le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **ordinaria coltivazione del suolo;**
- **giardinaggio** limitatamente a:  
*giardini autonomi;*  
*parchi urbani;*
- **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;**
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica.

### **Articolo 1.5.5. - Distanze dagli elettrodotti**

Le zone di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette zone deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione previo parere dell'Organo preposto al controllo dell'impianto.

### **Articolo 1.5.6. - Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose**

Le zone di rispetto rispondono per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. Ogni trasformazione nelle suddette zone deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Amministrazione previo parere dell'Organo preposto al controllo dell'impianto.

### **Articolo 1.5.7 – Disposizioni relative alla localizzazione di impianti di telefonia mobile**

1.5.7.1 - Obiettivo della pianificazione è quello di garantire il miglior inserimento degli impianti di telefonia mobile, operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 0 Hz e 300 GHz, razionalizzando e ottimizzando gli interventi previsti dai Gestori di concerto con il Comune, anche attraverso la condivisione di siti e l'individuazione e messa a disposizione di aree ed immobili pubblici, in particolare di quelli tecnologici.

1.5.7.2 - Le attrezzature e le strutture necessarie per realizzare una stazione radio base per la telefonia cellulare, costituita in genere da una sala apparati e da una o più antenne direzionali che possono essere collocate su strutture esistenti o su strutture di sostegno autonome (tralicci o pali) sono considerati impianti tecnologici di interesse pubblico, assimilati ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria. In riferimento alle definizioni adottate nelle norme del Regolamento Urbanistico, le stesse attrezzature sono comprese tra quelle indicate nell'articolato con i termini "attrezzature tecnologiche" e "impianti tecnologici".

1.5.7.3 - Ai fini della localizzazione delle stazioni radio base sul territorio si individuano tre diverse zone:

**a) aree non idonee** perché:

-la localizzazione non è consentita dagli strumenti urbanistici e dall'apposita cartografia;

-i valori di campo elettromagnetico rilevati e/o previsti da ARPAT, nelle condizioni di massimo utilizzo degli impianti, ne impediscono l'installazione di nuovi;

**b) aree di attenzione** corrispondenti alle zone incluse all'interno del perimetro del centro abitato, incluse quelle vincolate ai sensi del Tit. I e II del D.Lgs n. 490/99, purché la localizzazione sia consentita dagli strumenti urbanistici.

**c) aree compatibili** corrispondenti alle zone esterne al perimetro del centro abitato, anche se incluse in ambiti soggetti al Tit. II del D.Lgs. 490/99, purché la localizzazione sia consentita dagli strumenti urbanistici.

1.5.7.4 - Nelle aree di tipo a) è vietata qualsiasi installazione di stazioni radio base.

Nelle aree di tipo b) l'installazione delle stazioni radio base è condizionata all'esistenza di strutture di supporto (quali pali della illuminazione, serbatoi, edifici non destinati alla residenza), non essendo ammissibili nuove strutture di sostegno autonome e indipendenti. La collocazione degli apparati dovrà avvenire all'interno dei manufatti esistenti e la progettazione dovrà mimetizzare il più possibile le strutture tecnologiche nell'ambiente.

Nelle aree di tipo c) sono ammesse nuove stazioni radio base a condizione che siano messi in opera tutti gli accorgimenti tali da ridurre il più possibile l'impatto sul paesaggio e con le prescrizioni localizzative previste dagli strumenti urbanistici.

Gli impianti esistenti su edifici vincolati o di interesse storico-architettonico, ovvero posizionati in localizzazioni non compatibili con le presenti norme, sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria. Ogni modifica dovrà ricondurre l'impianto alle prescrizioni del presente titolo.

1.5.7.5 - I Gestori degli impianti di cui all'art. 1 devono proporre la soluzione architettonica di minor impatto visivo e miglior inserimento nell'ambiente circostante.

A tale scopo i Gestori devono concordare le caratteristiche esteriori degli impianti con gli uffici tecnici comunali e con tutti gli altri organi preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesaggistici al fine di mitigare l'impatto estetico e ambientale.

Al fine di ridurre l'impatto visivo e di facilitare le operazioni di controllo devono essere preferite installazioni di più impianti di Gestori diversi sulla stessa struttura.

Nella condivisione degli impianti i Gestori devono concordare congiuntamente le soluzioni tecniche più idonee da adottare.

Per il non trascurabile impatto sul territorio, i nuovi tralicci o i nuovi pali per sostenere le antenne sono ammissibili esclusivamente all'esterno del perimetro del centro abitato, ciò anche nel caso in cui gli apparati siano previsti interrati, fatte salve le ulteriori prescrizioni indicate dagli strumenti urbanistici per i vari ambiti territoriali.

All'interno del perimetro dei centri abitati, compreso il centro storico, gli apparati delle stazioni radio base e le antenne sono ammissibili solo se collocate su strutture esistenti. In tal caso dovranno presentare un aspetto tale da mimetizzarsi nell'immagine dell'edificio e non arrecare impatto visivo pregiudizievole del contesto urbano circostante nella vista dalla pubblica via. All'interno del perimetro dei centri abitati, escluso il centro storico, potranno essere ammessi nuovi tralicci o nuovi pali solo se localizzati su parcheggi scambiatori, rotonde viarie, cimiteri ed aree di rispetto cimiteriali. Non sono considerate strutture autonome quelle di dimensioni tali da poter essere equiparate, ai fini dell'impatto visivo, alle normali antenne di ricezione televisiva.

1.5.7.6 - La classificazione del territorio, ai sensi dell'art. 1.8.2, risulta dalla cartografia e dalle NTA del Regolamento Urbanistico.

Le norme ed i procedimenti per la localizzazione degli impianti sono specificate da apposito regolamento comunale.

1.5.7.7 - La realizzazione di nuove strutture scolastiche (asili nido – scuole materne – scuole elementari – scuole medie – scuole medie superiori - ludoteche), sportive (campi sportivi) o sanitarie (ospedali – case di cura - RSA) o la dismissione di strutture esistenti, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico. La cartografia relativa alla classificazione delle aree ai fini della localizzazione degli impianti di telefonia mobile sarà aggiornata con determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione sulla base dei dati in possesso dell'amministrazione comunale ogni qualvolta si presenti la necessità.

La modifica alla perimetrazione del centro abitato, adottata secondo le procedure di legge, comporta automatica modifica alla cartografia relativa alla classificazione delle aree ai fini della localizzazione degli impianti di telefonia mobile.

1.5.7.8 - La realizzazione di nuove strutture scolastiche (asili nido – scuole materne – scuole elementari – scuole medie – scuole medie superiori - ludoteche), sportive (campi sportivi) o sanitarie (ospedali - case di cura - RSA) non potrà essere prevista e/o autorizzata in presenza di impianti per la telefonia mobile regolarmente autorizzati che interferiscano con la previsione della loro area di pertinenza, determinata in cartografia.

Altresì la realizzazione di nuove strutture scolastiche (asili nido – scuole materne – scuole elementari – scuole medie – scuole medie superiori - ludoteche), sportive (campi sportivi) o sanitarie (ospedali – case di

cura) non potrà essere prevista e/o autorizzata in presenza di valori di campo elettromagnetico superiori ai limiti di legge.

Nel caso di eventuale modifica alla perimetrazione del centro abitato, adottata secondo le procedure di legge, gli impianti esistenti e regolarmente autorizzati, dovranno essere oggetto di specifica norma transitoria che disciplini gli interventi ammessi ed i procedimenti per l'eventuale trasferimento.

1.5.7.9 In conformità a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 1 del "Regolamento comunale per l'installazione, il monitoraggio e la localizzazione degli impianti di telecomunicazione operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 0 Hz e 300 GHz", le disposizioni del presente articolo non si applicano agli impianti radioamatoriali, ai sistemi Radio LAN (quali ad esempio gli impianti WI-FI), e a tutti gli impianti che comportano un'immissione negli edifici e negli spazi esterni, inferiori a 1/100 del limite applicabile in termini di densità di potenza (ad esempio parabole per ponti radio). Per l'installazione di sistemi Radio LAN e di parabole per ponti radio, fatta salva l'applicazione del titolo abilitativo previsto dalla L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", si applica il D. Lgs. n. 259/03 e, in particolare, l'allegato B modificato.

## **Titolo 1.6. - Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria**

### **Articolo 1.6.1. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione**

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi nei piani attuativi approvati sono da questi disciplinati e come tali identificati dal presente strumento di pianificazione urbanistica. I suddetti piani attuativi se non attuati o non attuati completamente possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione e al piano attuativo stesso, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli standard, degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.

2. Nei predetti ambiti sono compatibili tutte le utilizzazioni definite tali nelle zone alle quali vengono ad appartenere secondo le indicazioni cartografiche del presente strumento di pianificazione urbanistica che individuano il comparto funzionale di appartenenza.

Le aree comprese nel piano particolareggiato 36 – Area produttiva Montacchiello, sono classificate, dal punto di vista delle destinazioni ammesse, come PQ2.

3. In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati od in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

### **Articolo 1.6.2. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare**

1. Si attuano soltanto sulla base di piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito ad un intero ambito, salvo diversa disposizione nelle schede-norma di cui al successivo comma 3.

2. Sono individuati, dal presente R.U. mediante il riferimento all'unità territoriale organica elementare del piano strutturale comunale in cui l'ambito ricade ed un numero progressivo.

3. Ad ogni ambito corrisponde una delle schede che compongono l'Appendice F2, la quale costituisce parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del piano attuativo, ed eventualmente un grafico non prescrittivo riportante in termini meramente simbolico-ideogrammatici le più rilevanti tra tali direttive. Le schede-norma riportano quali sono gli elementi da considerarsi prescrittivi per i piani attuativi. Il parametro di riferimento è l'indice di utilizzazione territoriale **I<sub>ts</sub>**, e in caso di difformità prevale sempre su gli altri parametri. In caso di difformità tra i perimetri indicati



nelle schede e quelli riportati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è prevalente quello della scheda-norma.

4. Ognuno degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione provvede ad indicare i modi mediante i quali viene perseguita la massima perequazione, tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi nell'ambito al quale si riferisce, dei benefici derivanti dai diversi valori economici conferiti ai predetti immobili dall'attribuzione, operata dal medesimo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione, di differenti quantità di spazi realizzabili mediante le definite trasformazioni, e di differenti utilizzazioni consentite e/o prescritte dei predetti spazi, nonché dei gravami derivanti dall'imposizione di differenti oneri.

### Articolo 1.6.3. – Ambiti soggetti a concessione convenzionata

Interventi subordinati alla stipula, con l'amministrazione di una convenzione relativamente alle modalità di attuazione, di gestione, ad eventuali obblighi di cessione di aree e in conformità alle norme del presente regolamento urbanistico.

L'elenco degli ambiti soggetti a concessione convenzionata è riportato nella tabella seguente

UTOE	Osservazione di riferimento	Contenuto dell'intervento	Oggetti del convenzionamento
1.1	426- Cecchetti - Corda	Recupero per residenza e servizi privati	Gli interventi sull'area costituente il comparto 4 della zona di recupero n.5/CS sono attuabili mediante concessione convenzionata che garantisca il rispetto delle seguenti prescrizioni: divieto di apertura di passi carrabili da via di Fortezza; ricostruzione fedele della porzione distrutta dalla guerra.
5.1	86- Pochini Elio	Recupero come sede aziendale ed ampliamento attrezzatura per l'istruzione	Gli interventi ammessi ai sensi dell'art.1.2.2.13 (SQ2) sono subordinati alla cessione al comune di almeno il 30% dell'area per l'ampliamento della scuola adiacente.
5.2	112- Leoncini Marco +2	Servizi privati	Ferme restando le previsioni del P.E.I. del centro Direzionale di Cisanello relative al dimensionamento della parte a servizi, è ammessa la realizzazione di un piano aggiuntivo a parcheggio da convenzionare per le sue modalità generali di gestione.
7.3	403 – Remorini Anna Ida	Chiosco commerciale con verde e parcheggi	La realizzazione di un chiosco commerciale di SLU max di 125 mq è subordinata alla stipula di una convenzione
11.4	241- Barale Giovanni	Verde attrezzato con impianti sportivi	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, la tipologia delle attrezzature ed impianti sportivi e le loro modalità di gestione, in considerazione delle esigenze di salvaguardia delle funzioni dell'adiacente plesso scolastico e del contesto residenziale.
18.1	48- Società Nuova S.r.l.	Struttura ricettiva	Previa stipula di una nuova convenzione, è ammessa la destinazione del complesso ad attrezzature ricettive e di interesse generale, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico previsto dal P.P. approvato (n.18 dell'elenco di cui all'art.1.6.1.)

			nonché nei limiti dell'indice volumetrico di 0,5 mc/mq.
23.1	268 – Potenti Ugo	Ampliamento della struttura commerciale fino al 20% della SUL	La possibilità di ampliamento è subordinata alla sistemazione e destinazione a uso pubblico del parcheggio esistente.
27.1	197 – Davini Ornella	Parcheggio e verde pubblico	27/C1 e 27/C2 Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, le modalità di sistemazione e gestione delle due aree, e di uso pubblico dell'area a verde e nel rispetto della seguente prescrizione: Il parcheggio previsto dalle due aree 27/C1 e 27/C2 deve essere progettato in modo unitario, dovrà essere raso e avere una fascia di verde piantumata a schermatura del medesimo lungo le fasce laterali a confine con gli ambiti residenziali. Il verde pubblico dovrà essere collocato sulla parte antistante la via Ghisleri, fermo restando la possibilità di realizzare i passi carrabili di accesso al parcheggio
30.1	483 – Balestri Anna Maria	Costruzione secondo prescrizioni morfologiche	La ricostruzione, in coerenza morfologica con l'intorno costruito, è subordinata alla stipula di una convenzione inerente la cessione gratuita al comune dell'area indicata nell'osservazione, da destinare a verde pubblico.
31.1	73- Orsini Cagidiaco Armida	Verde sportivo	Modalità di gestione che garantiscano la libera fruizione di almeno una parte
31.2	174 – Pasquini Anna Maria	Edificazione residenziale e sistemazione area a verde pubblico	Il rilascio di concessione di edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la cessione gratuita al comune dell'area indicata nell'osservazione, da destinare a verde pubblico. SLU massima ammessa: Lotto edificabile Q3e
31.3	477 – Bargagna Enrica	Verde sportivo	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la tipologia degli impianti, l'accessibilità, le modalità di loro gestione.
38.1	272 – Galiberti Serena	Edificazione residenziale	Il rilascio di concessione di edificazione è subordinato alla stipula di una convenzione comprendente le prescrizioni necessarie a garantire la qualità dell'intervento e la sua congruenza con il contesto ambientale ed architettonico. Edificabilità massima ammessa: così come prevista nell'art.1.2.1.3 comma 10 ultima parte con il limite, qualora fosse maggiore, di non superare la volumetria prevista dal precedente Prg
39.1	95- Gea S.p.a.	Zona di recupero Q3a	E' ammessa la riconversione a residenza e funzioni complementari degli assetti esistenti, mediante concessione convenzionata, nel rispetto dei parametri della zona Q3a.
39.2	275 - Bizzarri Francesco	Edificazione residenziale	Qualsiasi intervento, da effettuare nel rispetto delle disposizioni delle zone Q3e, è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la realizzazione della prescritta fascia boscata di ml 6 di spessore.

## **Parte 2. - Attuazione**

### **Titolo 2.1 - I piani attuativi**

#### **Articolo 2.1.1. - Piani Attuativi**

1. In osservanza della vigente legislazione regionale, i piani attuativi del presente strumento di pianificazione urbanistica sono:

- a) i piani attuativi di iniziativa pubblica;
- b) i piani attuativi di iniziativa privata.

#### **Articolo 2.1.2. - Elaborati costitutivi dei piani attuativi**

1. I piani attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, relativi ad aree da realizzare mediante nuovo impianto, ovvero ad aree da ristrutturare, sono costituiti almeno da:

A) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche; l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi; la descrizione analitica del sistema del verde; la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi, inedificati ed edificati, esistenti; l'individuazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione è corredata da:

a1 - una tavola recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;

a2 - l'elenco catastale delle proprietà;

a3 - tavole in scala 1:500, recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, e con l'indicazione:

- delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;

- delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;

- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;

- degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere;

- degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale ed a rete, pubblico e/o d'uso comune, nonché delle relative servitù;

- degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;

a5 - i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;

a6 - planimetrie, in scala 1:500, relative ai diversi piani per i manufatti edilizi di più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;

a7 - la documentazione storica, cartografica ed iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia, dell'ambito considerato;

a8 - la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi coni visuali;

a9 - la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;

B) una relazione illustrativa del progetto, la quale dia conto degli orientamenti e degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinea i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:

b1 - nei casi di piani di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica od a vincoli per funzioni pubbliche o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;

b2 - in tutti i casi, la relazione sulla previsione della spesa per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c3; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione dell'impianto indicato nelle tavole di cui alla lettera c4;

C) gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:

- c1 - planimetrie in scala 1:500 per le aree da realizzare mediante nuovo impianto, ed in scala 1:200 per le aree da ristrutturare, recanti l'indicazione:
- c1 - delle sistemazioni a verde di progetto, indicando le essenze consentite e/o prescritte;
  - c2 - della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con i dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
  - c3 - delle sistemazioni a parcheggio pubblico;
  - c4 - degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e/o ad uso collettivo;
  - c5 - delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
  - c6 - del progetto di massima dell'illuminazione pubblica e l'ubicazione delle necessarie cabine;
  - c7 - degli impianti tecnici pubblici e/o d'uso comune: rete di adduzione dell'acqua, rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la fognatura, l'impianto di depurazione, e d'ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
  - c8 - degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
  - c9 - dei perimetri degli eventuali comparti, od unità minime d'intervento, debitamente numerate;
  - c10 - degli interventi prescritti e/o consentiti sui manufatti edilizi da conservare;
  - c11 - dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
  - c12 - del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
  - c13 - delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso per attività pubbliche e/o collettive;
  - c14 - profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti e/o consentiti su di essi, o sulle loro parti;
  - c15 - sezioni e profili in scala 1:500 dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;
- D) le norme tecniche di attuazione;
- E) lo schema della convenzione da stipularsi tra il Comune ed i soggetti proprietari.

### **Articolo 2.1.3. - Procedimenti formativi**

1. I piani attuativi sono formati ed approvati ai sensi della L.R. 1/05. I piani attuativi redatti sulla base delle schede-norme non costituiscono variante alla medesima se non modificano l'Its (indice di utilizzazione territoriale), le destinazioni d'uso previste, le prescrizioni sulle aree scoperte e la quota complessiva di cessione di aree pubbliche.

## **Titolo 2.2 Piani e programmi di settore**

### **Articolo 2.2.1. - Il piano del verde**

1. Il piano del verde detta disposizioni volte ad innalzare il livello qualitativo della struttura del verde urbano e devono essere osservate, a integrazione delle disposizioni che regolano le trasformazioni fisiche delle presenti norme :

- a) nei piani attuativi, con riferimento alle sistemazioni a verde, e degli spazi scoperti; per quelli da scheda norma per quanto non in contrasto con le disposizioni espresse dalla scheda medesima;
- b) nei progetti delle trasformazioni specificamente attinenti sistemazioni a verde;
- c) nei progetti delle trasformazioni, eccedenti la manutenzione straordinaria, che investano le aree scoperte autonome e/o le aree scoperte pertinenziali,
- d) nei progetti di ampliamento, demolizione con successiva ricostruzione, nuova edificazione.

2. Il piano del verde integra il presente strumento di pianificazione urbanistica, ed è formato in conformità alla normativa vigente regionale.

3. Il piano del verde è afferente ai comparti urbani di Cisanello, di S.Giusto/S.Marco e di Tirrenia, è costituito dalle tavole, dalla relazione e dalle schede di valutazione di cui alla lettera D) dell'articolo 2, le schede di valutazione recano:

- a) il numero dell'insula;
- b) l'indicazione degli elementi presenti nell'insula;
- c) note descrittive sintetiche dell'insula;
- d) la valutazione delle qualità ambientali;
- e) la categoria d'intervento prescritta, sintetizzata nelle seguenti lettere:

- **R**: ristrutturazione,
- **Q**: qualificazione,
- **IM**: miglioramento,
- **M**: mantenimento,
- **C**: conservazione;

f) l'indicazione dei provvedimenti previsti, indicati sia attraverso la loro esposizione sintetica, sia con sigle, composte da numeri e lettere, riferite alla "lista dei provvedimenti" posta all'inizio della raccolta di schede di valutazione riferita a ciascun quartiere oggetto del piano.

4. Nei comparti urbani diversi da quelli di cui al comma 3, sino all'entrata in vigore del piano del verde è fatto generale divieto di abbattimento degli esemplari vegetazionali arborei, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero per inderogabili necessità derivanti dalla realizzazione delle trasformazioni ammissibili. Gli esemplari espianati o abbattuti devono essere ripristinati con altrettanti esemplari della stessa specie.

### **Articolo 2.2.2. - Il piano delle attrezzature sportive**

1. L'Amministrazione Comunale può redigere uno specifico piano delle attrezzature sportive, il quale definisce le caratteristiche degli impianti da realizzare, detta le direttive da osservare nei progetti pubblici unitari, ovvero nei piani attuativi, nonché, nei casi di cui all'articolo 1.3.1.3, gli schemi delle convenzioni da stipulare.

2. Il piano delle attrezzature sportive integra il presente strumento di pianificazione urbanistica, ed è formato in conformità alla vigente normativa regionale.

### **Articolo 2.2.3. - Il piano urbano del traffico**

1. Il piano urbano del traffico è formato ai fini, e nel rispetto delle disposizioni, di cui all'articolo 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, e della legge regionale 31 luglio 1998, n.42.

2. Il piano urbano del traffico, anche ove non integri il programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 1/05 è formato con i procedimenti previsti dalle disposizioni nazionali, regionali e comunali vigenti in materia. In ogni caso, prima della definitiva approvazione il piano urbano del traffico è trasmesso alla provincia per le eventuali osservazioni in merito alla coerenza con gli atti della programmazione provinciale.

### **Articolo 2.2.4. - Il piano urbano dei parcheggi**

1. Il piano urbano dei parcheggi è formato ai fini, e nel rispetto delle disposizioni, di cui all'articolo 3 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché alla vigente normativa regionale.

2. Il piano urbano dei parcheggi tra l'altro specifica, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.4.6*bis.*, le caratteristiche dei parcheggi, nonché le quantità e i tipi degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse.

3. Il piano urbano dei parcheggi può integrare, congiuntamente al piano urbano del traffico, il programma integrato d'intervento, ai sensi delle normativa regionale vigente.

## **Articolo 2.2.5. - Il piano di utilizzazione del suolo pubblico**

1. Il piano disciplina l'uso del suolo pubblico in relazione alle diverse tipologie di utilizzazione, di installazioni private, di compatibilità ambientale, nel rispetto dei vincoli paesistici e monumentali e del grado di protezione individuato dal R.U., con riferimento anche alla disciplina del commercio su aree pubbliche.
2. Obiettivi principali del piano sono l'individuazione delle aree non suscettibili di alcun tipo di occupazione, di quelle ove sono possibili occupazioni temporanee e di quelle che possono essere oggetto di concessione permanente di suolo pubblico, nel rispetto delle tipologie merceologiche e formali che il piano stesso o norme più generali del Regolamento Edilizio determineranno per i vari casi.
3. Il piano dovrà essere coordinato, oltre che con la presenza di vincoli ambientali ed urbanistici, con il Piano Urbano del Traffico (ivi compreso il programma del trasporto pubblico) e con il Piano Urbano dei Parcheggi.

## **Articolo 2.2.6. - Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è formato ai fini e nel rispetto delle disposizioni di legge regionali vigenti. L'approvazione e l'entrata in vigore del Piano delle Funzioni sostituisce integralmente l'elenco e le disposizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse delle presenti norme.

## **Articolo 2.2.7 - Commercio al dettaglio di carburanti**

L'attivazione di utilizzazioni per **commercio al dettaglio di carburanti** nelle componenti territoriali in cui è definita compatibile dalle presenti norme è ammissibile esclusivamente in base alle disposizioni vigenti nazionali, regionali e alla regolamentazione comunale.

L'Amministrazione Comunale con successivo atto potrà provvedere alla redazione di un piano, per quanto di competenza, nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali.

Per quanto non riportato nel presente articolo e in riferimento alla previsione di eventuali incentivi per la installazione di impianti e pompe per il commercio di carburanti che consentono un risparmio sul consumo energetico e/o una riduzione dell'inquinamento ed un minore impatto ambientale si rimanda allo specifico regolamento comunale.

### **Limitazioni di zona**

1. Nelle zone omogenee A, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti sono incompatibili debbono, quindi, essere rimossi e le aree bonificate, a cura e spesa della proprietà.

Per gli impianti esistenti non sono consentiti ampliamenti e/o trasformazioni sia commerciali che edilizi, salvo norme di sicurezza e sono assimilati a quelli dichiarati incompatibili dal piano/programma di ristrutturazione approvato delibera di C.C. n. 190 del 20.12.96.

2. Nelle altre zone gli impianti esistenti sono consentiti nei limiti e in conformità alle disposizioni di legge vigenti. Questi impianti debbono essere posti a norma, in materia di sicurezza, e inseriti nel contesto urbano con interventi di arredo mediante piantumazioni arboree.

3. Nelle zone omogenee D - E - F, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti e quelli nuovi che potranno essere proposti, debbono rispettare i seguenti criteri/norma.

Non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni qualora il gestore non si impegni alla rimozione e alla bonifica degli impianti di sua competenza dichiarati incompatibili.

I nuovi impianti potranno essere ubicati solo lungo le autostrade, le strade statali e provinciali e comunali ai sensi del N.C.d.S. e previo parere del competente ufficio mobilità del Comune.

4. Negli impianti sono consentite le attività integrative previste dalle disposizioni di legge alle seguenti condizioni:

a) l'area libera non deve essere inferiore a mq. 300;

b) l'area destinata a parcheggio fa parte dell'area libera e non deve essere inferiore a mq. 200;

c) la superficie destinata a parcheggio deve rispondere al rapporto dimensionale di almeno 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita;

d) le aree libere e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

In tutti i casi dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri per l'edificazione o installazione di manufatti:



distanza dal limite di proprietà > 5.00 ml

H max ml 5.00

RC max 1/10 (escluse pensiline aggettanti).

Dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie a verde (permeabile) alle acque meteoriche nella misura minima del 25% dell'area d'intervento.

Tale superficie, libera da costruzioni e pavimentazioni di qualunque tipo, dovrà essere adeguatamente protetta da accidentali sversamenti, deve essere sistemata a verde piantumato, di uso pubblico, anche con funzione di schermatura visiva dell'impianto sui fronti diversi da quello stradale.

Gli spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità interna devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano la ritenzione temporanea delle acque ed il loro avvio a pozzetti a tenuta garantendo la protezione del terreno sottostante da qualsiasi eventuali infiltrazioni.

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua, dopo il pozzetto a tenuta, deve essere evitato, quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.

### **Principi generali**

- L'istallazione di nuovi impianti non è consentita nelle aree di incompatibilità relativa e assoluta definite dalla legge regionale.

- Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale (Art. 22 N.C.d.s. ed art. 61 comma 3 del regolamento).

- La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico e dei contesti di valore ambientale, nè costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

- All'interno delle stazioni di rifornimento e di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, debbono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers nei casi previsti dalla legge regionale.

- I sostegni per l'istallazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

- Nei casi di istallazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

- Gli impianti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.

- Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. - Devono essere adottate le misure più adeguate perchè le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

- I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

- La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

### **Tutela dei beni ambientali e architettonici**

Non possono essere istallati nuovi impianti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e modifiche successive;

- in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PRG e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

- in ogni caso la localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico e dei contesti di valore ambientale, nè costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

## **Trasferimenti**

- Le autorizzazioni al trasferimento non possono essere rilasciate se non dietro presentazione di atto unilaterale d'obbligo da parte della società concessionaria, alla demolizione degli impianti dismessi, comprensivo dell'impegno alla bonifica ambientale ed al ripristino dei luoghi, secondo un progetto da approvare contestualmente a quello del nuovo impianto.
- Il recupero di tali siti deve comprendere verifiche sullo stato di inquinamento del suolo, da idrocarburi, conseguente le eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dai piazzali di rifornimento.

## **Nuovi impianti**

- I progetti di nuovo impianto debbono risultare conformi alle disposizioni del D.M. 31.7.1934 e modifiche successive. Con riferimento alle norme di sicurezza di cui al DM 31/7/34 e modifiche successive si prescrive, per i siti che potranno essere proposti sul Litorale che i serbatoi interrati siano dotati di cassa isolamento.
- Negli altri siti si ammette, con riserva, che i serbatoi interrati possano essere costruiti senza cassa di isolamento. Le successive indagini geotecniche di supporto alla progettazione esecutiva di ciascun impianto (DM 11/3/88) verificheranno la situazione idrogeologica di ciascun sito e valuteranno l'eventuale necessità di realizzazione di casse d'isolamento.
- In fase di progetto esecutivo, oltre a verificare le condizioni stratigrafiche ed idrogeologiche del sito (di cui al DM 11/3/88) dovrà essere eseguito un "Gas Soil Survey" per definire la situazione di "bianco" del sito, prima dell'installazione dell'impianto.
- Si prescrivono controlli biennali di "Gas Soil Survey" e, nel caso di serbatoi di capacità superiore a Lt. 10.000, un sistema di monitoraggio fisso, per verificare la tenuta dei serbatoi e eventuali modifiche al regime idrogeologico.

## **Accessi**

- Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti le corsie e gli accessi/uscite sulla strada devono essere conformi al nuovo Codice della Strada e alla altre disposizioni di legge vigenti
- Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, che potrà avere caratteristiche diverse secondo la tipologia della strada interessata e che saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.
- Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre mt. 2,5 (due e cinquanta) dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali: lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistenti e comunque al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.
- Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di alcun tipo, nè piantagioni o altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.
- In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante modificazioni dei terreni, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 N.C.d.s.).
- Qualora, in luogo delle banchine stradali, esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le dimensioni già stabilite degli stessi, devono essere creati dei marciapiedi e, da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi rialzati, in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.
- Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.
- Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantire la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione

degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.

- La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita oltre che con l'esatta applicazione di quanto precede anche con le particolari prescrizioni tecniche che in simili casi, di volta in volta saranno impartite dagli uffici comunali preposti.

- E' vietato che un impianto abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche, prescrizione che può essere ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda a cura e spese del richiedente un intervento di viabilità alternativa.

- Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo codice della strada e altre disposizioni di legge vigenti. In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta, l'esecuzione di inviti o smussi.

- Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.

### **Abbattimento di piantagioni e manomissione di pertinenze stradali**

- L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella circolare 11 agosto 1966 n. 8321 del Ministero dei Lavori pubblici - Ispettorato Generale Circolazione.

- In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi e ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.

- Ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della succitata circolare.

- L'abbattimento delle piantagioni deve essere sempre limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune e in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

### **Insegne**

La ditta concessionaria dell'impianto ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) e il nominativo della società con l'eventuale dicitura di "stazione di rifornimento" ovvero "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

1 - le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);

2 - le insegne su palina (supporto) proprio devono avere dimensione massima di mq. 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;

3 - le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione e in corrispondenza degli accessi;

4 - deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;

5 - le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;

6 - l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente nè avere intensità superiore a 150 candele per mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforici;

7 - l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;

8 - l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a mt. 20 (venti) lineari.

Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. 507/93, l'amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in ogni caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.s. e art. 53 del relativo regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

## **Segnaletica**

- Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.s.. Tale segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

## **Smantellamento e rimozione**

Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del PRG;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

## **Documentazione**

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

- a - relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva Km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero e il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
- b - analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme del piano regionale ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa e al D. Lgs. 11/2/98 n. 32 e successive modifiche e integrazioni;
- c - certificazione concernente gli aspetti di sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;
- d - planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicazione della toponomastica;
- e - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- f - planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente con indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, ma atte ad indicare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- g - planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;
- h - planimetria, in scala 1:200 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico, sulla quale la recinzione prospetta: Nella stessa planimetria o in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- i - planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area;
- j - tutti i prospetti esterni in scala 1:50, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- k - almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- l - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m - dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo; in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia

stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica dell'azienda sanitaria locale e dall'ufficio tecnico del comune.

La sopra indicata documentazione integrata da quella prevista per la presentazione dei progetti dal regolamento edilizio comunale, deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dal richiedente la concessione, nonché dall'avente titolo alla concessione (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).

## **Parte 3 - Disposizioni finali e transitorie**

### **Articolo 3.1 – Aggiornamento cartografico**

Il periodico aggiornamento della cartografia di base del Regolamento Urbanistico a seguito della progressiva attuazione delle sue previsioni non costituisce variante ed è approvato con determinazione del dirigente del servizio competente, di cui deve essere assicurata adeguata pubblicità.

### **Articolo 3.2 - Verifiche in corso d'opera**

1. Per tutta la durata dell'effettuazione delle trasformazioni fisiche sugli immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica è prescritta al direttore dei lavori la tenuta di un diario dei lavori, corredato da documentazione fotografica, consultabile da parte dei tecnici del Comune di Pisa addetti al controllo delle trasformazioni edilizie.

2. Qualora, nel corso delle trasformazioni fisiche degli immobili di cui al comma 1, emergano elementi di interesse culturale precedentemente sconosciuti, e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dalle trasformazioni, il Sindaco può emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di varianti ai progetti cui fanno riferimento i provvedimenti abilitativi delle trasformazioni, al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.

3. Ove si verificano le circostanze di cui al comma 2, i titolari dei provvedimenti abilitativi possono proporre varianti ai progetti delle trasformazioni, e richiedere le conseguenti modifiche dei relativi provvedimenti abilitativi.

4. Qualora, nel corso di trasformazioni fisiche di immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, vengano fortuitamente scoperte cose, immobili o mobili, di interesse archeologico, deve esserne fatta immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nel luogo e nelle condizioni in cui sono stati rinvenuti. Solamente ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

### **Articolo 3.3 - Obbligo di effettuare interventi**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie di cui all'art. 0.5 rientranti tra le trasformazioni fisiche ammissibili a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, delle predette unità edilizie e dei predetti spazi scoperti, nonché a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.

2. Nei casi di cui al comma 1 il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

### **Articolo 3.4 - Effetti dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica**

1. Ai progetti delle trasformazioni abilitate da provvedimenti perfezionati alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica possono essere apportate varianti nel rispetto delle disposizioni previgenti al medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica esclusivamente qualora i relativi lavori siano già stati iniziati, e si tratti di variazioni non sostanziali.

### **Articolo 3.5 - Monitoraggio**

Il Regolamento Urbanistico è soggetto a monitoraggio annuale. Il monitoraggio è costituito da relazione sullo stato di attuazione delle previsioni, dall'elenco dei provvedimenti interpretativi eventualmente emanati ai sensi dell'art. 03.12 e degli aggiornamenti derivanti da strumenti normativi o provvedimenti sovraordinati che abbiano provocato modifiche alle norme di attuazione o alle previsioni cartografiche.

### **Articolo 3.6 – Norma Transitoria**

Le presenti norme non si applicano alle richieste (tutte compreso i piani attuativi) e denunce di inizio attività che risultano già agli atti della Amministrazione Comunale al momento dell'adozione stessa, per esse rimane in vigore la precedente normativa.



## Parte 4 - il centro storico

### ART. 4 Disciplina degli interventi nel centro storico

#### 4.1 Delimitazione e qualificazione del Centro Storico

Il centro storico è limitato a nord dalle vie Contessa Matilde e Dell'Abetone e del Brennero; ad est dalle vie Vittorio Veneto; Emanuele Filiberto, Don Bosco, Donadoni delle Trincere, Gioberti, Luschi, del Borghetto a sud dalla spalletta del lungarno Fibonacci ; via Don Minzoni, piazza Guerrazzi (esterno dell'aiuola), viale Bonaini, via Puccini, via C.Battisti, via di Porta a Mare, spalletta a mare del ponte della Cittadella; ad ovest : dal bordo est del resede ferroviario, via Bonanno, piazza Manin, via G.B. Niccolini.

La delimitazione sopradescritta è riportata nella tavola di Regolamento Urbanistico.

Esso corrisponde a zona territoriale omogenea A ai sensi del D.M. 1444/'68

Esso è classificato zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/'78.

Gli ambiti oggetto di vincoli paesaggistici ex L.1497/'39 e di vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/04 sono individuati nella tavola PRG-Centro Storico-B.

#### 4.2 Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico

Il tessuto edificato esistente (edifici ed aree libere da costruzioni) nella zona centro storico del R.U. è distinto, con riferimento agli interventi ammessi, nelle seguenti classi:

1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, corrispondenti agli edifici inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59, distinti in:

1.1 Edifici e manufatti monumentali

1.2 Edifici notificati

1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate

1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni

2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.3 ed inclusi nel 2° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59

3. Edifici di interesse storico inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59.

4. Edifici di interesse ambientale

5. Edificato d'interesse tipo-morfologico

6. Insedimenti unitari

7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti

8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

9. Costruzioni accessorie

10. Aree scoperte distinte in:

10.1 giardini di pregio storico-architettonico od ambientale

10.2 aree verdi di pertinenza dell'edificato

10.3 spazi privati da sottoporre a riqualificazione

10.4 aree di pertinenza, passibili di trasformazione a parcheggi

11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse.

12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero.

Quanto previsto dall'art. 05.1 comma 3 si applica anche agli edifici ed alle aree che ricadono nell'ambito del Centro Storico e che non sono soggetti a vincoli del D.Lgs 42/04 o ad esso assimilabili.

#### 4.3 Interventi ammessi/prescritti

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.4.2, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:

##### **1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04**

( inclusi nel 1° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Su tutti gli edifici e manufatti compresi in questa classe, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere condotti secondo i principi del restauro conservativo.

Si distinguono le seguenti sottoclassi:

### 1.1 Edifici e manufatti monumentali

Sono gli edifici per i quali si ammettono e prevedono esclusivamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico.

Sono compresi nella dizione: le mura urbane e le relative fortificazioni (torri, bastioni), l'Acquedotto Mediceo.

Tali manufatti sono assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro scientifico, comprensivi delle necessarie opere di consolidamento.

Per quanto riguarda le mura si prevede la possibilità di realizzare, tramite progetti concordati con la S.B.A.A.A.S., porzioni di camminamento pedonale in quota e relativi sistemi di accesso.

Le tavole di P.R.G. riportano le fasce di rispetto monumentale, entro le quali sono consentiti soltanto interventi di sistemazione a verde pubblico.

### 1.2 Edifici notificati

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro.

Sulle parti restaurate si ammettono, successivamente, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici di tipologia abitativa di maggiore consistenza, corrispondenti alle dimore gentilizie che presentano unità immobiliari a destinazione abitativa o diversa di grande dimensione, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, in deroga alle disposizioni di cui all'art.1, lett.C1 del vigente Regolamento Edilizio, può essere assentito, previo parere motivato espresso "con Determina Dirigenziale", il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro, consolidamento e rifunzionalizzazione che assicuri la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale. Il frazionamento dovrà comunque essere operato mediante opere non strutturali e non potrà determinare l'inserimento di nuovi gruppi scala.

### 1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04

Il PRG-Centro storico individua nella cartografia (A) e negli elenchi gli edifici sostitutivi di edifici già vincolati ma distrutti dagli eventi bellici.

Per tali edifici sono ammessi interventi corrispondenti agli edifici di cui al successivo punto 4 previo parere SBAAAS.

### 1.4 Edifici di proprietà pubblica di età superiore a 50 anni

Gli enti pubblici proprietari di immobili esistenti da almeno 50 anni, sono tenuti, ai sensi del D.Lgs. 42/04 ad inviare l'elenco descrittivo di tali beni alla Soprintendenza ai Beni A.A.A.S..

In assenza di notifica di interesse particolarmente importante da parte della S.B.A.A.A.S. si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2**

(inclusi nel 2° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

Per gli edifici di cui ai punti 1.1 e 1.2 e 2 potrà inoltre essere consentito il frazionamento per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere ad eccezione dell'inserimento dei servizi igienico-sanitari, tecnologici e delle cucine.

I frazionamenti diversi da quelli sopra descritti non sono soggetti a Piano di Recupero ma dovranno essere sottoposti all'esame di apposita conferenza dei servizi, unitamente alla Direzione Urbanistica, tramite richiesta di parere preventivo. L'intervento dovrà comunque garantire l'impiego di materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e interessare unità immobiliari aventi superficie utile netta superiore a mq. 150 con la realizzazione di non più di due unità immobiliari derivate, per quanto attiene l'individuazione delle aree a parcheggio si rinvia all'art. 04 punto 12.

## **3. Edifici di interesse storico**

(inclusi nel 3° elenco di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59)

Per tali edifici si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, a condizione che siano impiegati materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza

di conservazione dell'impianto storico e garantita la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

La modifica della posizione dei solai per adeguamenti strutturali o per il recupero del sottotetto dovrà garantire un distacco non inferiore a ml. 0,40 dalla quota di imposta delle aperture di finestre e porte esterne.

Nelle murature storiche interne sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml. 1,50 e purchè non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio.

Sono ammesse modifiche dei prospetti che non si affacciano sulla pubblica via motivate da esigenze di miglioramento delle condizioni di abitabilità, inquadrare in interventi organici di recupero interessanti intere unità abitative e in coerenza con l'assetto degli altri piani riguardanti limitate modifiche delle aperture e dei balconi o dei corpi accessori connessi con i prospetti stessi, purchè coerenti, per forma, dimensioni e materiali con il linguaggio e l'equilibrio formale dell'edificio storico interessato.

#### **edifici non compresi negli elenchi di cui all'art.7 L.R. n.59/80:**

#### **4. Edifici di interesse ambientale**

Per tali edifici, cui viene riconosciuto il valore di definizione del paesaggio urbano storicizzato, si ammettono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-tecnologico, ristrutturazione..

E' altresì consentita la variazione della quota dei solai con un distacco non inferiore a ml. 0,40 dalla quota di imposta delle aperture di finestre e porte esterne, fermo restando il loro numero, al fine di migliorare l'abitabilità interna o il recupero del sottotetto e purchè sia compatibile con la prescrizione di conservazione, o del suo ripristino, ove alterata, della configurazione architettonica esterna, dell'apparato decorativo e dei materiali originali.

#### **5. Edificato d'interesse tipo-morfologico**

Tale edificato, di origine storica o di sostituzione viene considerato meritevole di conservazione come impianto plani-volumetrico, in quanto, pur in presenza di valori architettonici modesti o di irreversibili alterazioni dei caratteri originari di pregio, si ritiene partecipi in modo fondante alla morfologia dei luoghi urbani.

Si ammettono gli interventi ammessi per la categoria precedente.

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume ed in congruenza con l'edificio principale, dei solo corpi aggiunti di servizio eventualmente presenti anche se non esplicitamente individuati nella cartografia di variante.

#### **6. Insediamenti unitari**

Gli ambiti corrispondenti ad interventi urbanistici unitari di carattere residenziale, segnatamente di natura pubblica, precedenti il P.R.G. 1965 sono individuati nella cartografia di Piano. Essi sono considerati urbanisticamente compiuti e viene loro riconosciuto un valore d'insieme, per cui non si ammettono interventi diretti a ridurre l'unitarietà formale dei complessi, sia nella configurazione edilizia che nella sistemazione degli spazi esterni.

Sugli edifici principali sono ammessi interventi come al precedente punto 4.

E' consentita la riorganizzazione del sistema dei manufatti pertinenziali (garages, ripostigli, locali tecnici) esclusivamente tramite progetto unitario d'insieme esteso all'intero insediamento.

E' vietato introdurre recinzioni fisiche di separazione di ambiti diversi, se non operate con siepi vegetali.

#### **7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti**

Si tratta dell'edificato recente (di ricostruzione) cui non viene riconosciuto alcun valore culturale.

Sono ammessi gli interventi di recupero definiti dalla presente normativa alle sigle A,B,C,D,E1.

La ristrutturazione urbanistica è ammessa nel rispetto della disciplina delle aree scoperte.

#### **8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria**

Per tali manufatti sono possibili interventi di manutenzione straordinaria fermo restando la destinazione d'uso legittima alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso in cui vengano effettuati interventi sull'edificio principale si dovrà prevedere la demolizione di tali manufatti. La demolizione potrà essere prescritta anche nel caso di interventi relativi ad opere pubbliche.

## **9. Costruzioni accessorie**

Le costruzioni accessorie esistenti e legittime, quali ripostigli, garages, locali per impianti tecnici sono assoggettati ad:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza mutamento di destinazione d'uso;
- b) interventi di riqualificazione, consistente nella demolizione con successiva ricostruzione in congruenza con i caratteri morfologici, linguistici e materiali dell'edificio di cui costituiscono pertinenza. In tale caso le ricostruzioni potranno conseguire gli adeguamenti dimensionali necessari alla messa a norma delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio corrispondenti alla destinazione legittima. In ogni caso dovrà essere garantito il mantenimento od il miglioramento del rapporto di permeabilità del suolo. Le operazioni di demolizione e successiva ricostruzione possono portare all'accorpamento delle volumetrie demolite ad edifici esistenti anche a destinazione residenziale, senza peraltro dare luogo a nuove unità abitative.

## **10. Aree scoperte**

Esse si articolano in:

### 10.1 Giardini di pregio storico-architettonico od ambientale

Il Regolamento Urbanistico individua le aree scoperte corrispondenti ai giardini e agli orti, nonché alla parti pavimentate connesse agli edifici storici, di maggiore interesse culturale in virtù dei caratteri di storicità, del disegno, ovvero della ricchezza del patrimonio vegetale, assoggettate a interventi di restauro.

E' prescritto il mantenimento oltre che del disegno anche della consistenza vegetale, fatte salve le esigenze naturali di avvicendamento biologico. In particolare è fatto espresso divieto di operare frazionamenti. E' vietata qualsiasi ulteriore copertura di suolo. E' vietata la realizzazione di parcheggi interrati.

Il comune promuove specifiche intese con la proprietà per promuovere la conoscenza e la fruizione controllata di tale patrimonio culturale.

### 10.2 Aree verdi di pertinenza dell'edificio

Esse corrispondono ad aree verdi di edifici residenziali prive dei connotati di interesse culturale di cui al punto precedente, o alterate da interventi incongrui ma caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetazionale, che costituisce una risorsa ambientale da salvaguardare.

Sono ammessi interventi di solo mantenimento del verde. E' vietata l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Limitatamente alle parti già impermeabili è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati e a raso.

### 10.3 Spazi privati da sottoporre a riqualificazione

Corrispondono ad aree pertinenziali di edifici residenziali per le quali è documentato il preesistente assetto a giardini/orti, eliminato da successivi interventi di pavimentazione, nonché di parziale edificazione, in contrasto con la morfologia urbana. Per esse si prescrive la sistemazione a verde o comunque la riqualificazione nel caso in cui le caratteristiche dimensionali non lo consentano per la ridotta superficie del cortile.

Per gli edifici, dei quali dette aree costituiscono pertinenza, in occasione di interventi che interessino l'intero edificio sono prescritti anche gli interventi di recupero delle aree scoperte.

Nel caso di aree autonome o pertinenziali a edifici diversi dalla residenza è consentito destinare le aree, una volta ripristinate a verde o riqualificate, a funzioni ricreative o di supporto alle attività presenti nell'edificio nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento Edilizio e nelle normative vigenti. E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali nell'ambito di un progetto di qualificazione dell'insieme di ciascuna area, che non interessino più del 50% della superficie con obbligo di sistemazione dell'intera superficie a verde.

### 10.4 Aree passibili di trasformazione a parcheggi

Corrispondono alle aree pavimentate e/o parzialmente edificate, che risultano dalle indagini storiche effettuate, essere state in precedenza sistemate a verde, che peraltro non si valuta direttamente ripristinabile. Esse sono trasformabili allo scopo di realizzare parcheggi interrati, seminterrati ovvero fuori terra, sia pertinenziali che collettivi.

## **11. Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi di interesse**

Il Regolamento classifica gli spazi urbani sulla base di un riconoscimento di valore storico culturale in:

### 11.1 spazi di conservazione e restauro

Nei quali le trasformazioni fisiche debbono essere improntate a criteri di restauro scientifico, ed in particolare alla conservazione delle pavimentazioni storiche o il loro ripristino in caso di avvenuta sostituzione.

Gli elementi dei lastricati storici rimossi debbono essere accantonati nei magazzini comunali e reimpiegati in altre operazioni di reintegrazione. Laddove le pavimentazioni storiche risultano sostituite da tempo gli interventi di ripavimentazione debbono conseguire una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare d'intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S..

Gli interventi delle aziende che gestiscono le reti dei sottoservizi debbono conformarsi a specifici protocolli di intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinarne il coordinamento dei diversi attori, nonché a dare le necessarie garanzie di rispetto dei substrati archeologici.

Agli interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e delle reti dei sottoservizi) si deve accompagnare di norma un'azione di restauro delle pareti verticali pubbliche e private, secondo interventi stimolati e coordinati a cura dell'amministrazione comunale.

### 11.2 spazi di qualificazione

Si tratta degli spazi di formazione recente, ancorché conclusi, nei quali gli interventi non si pongono in termini di restauro-ripristino di assetti storici, ma debbono essere comunque mirati alla riqualificazione dell'ambiente, in particolare in rapporto agli interventi di governo della mobilità.

### 11.3 spazi di ristrutturazione

Si tratta degli spazi che non hanno raggiunto un soddisfacente assetto e nei quali la loro sistemazione è subordinata alle disposizioni e trasformazioni urbanistiche previste dai singoli progetti di opere pubbliche.

## **12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero**

Il Regolamento individua con apposite perimetrazioni gli edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero, e corredata tali individuazioni ciascuna di una scheda-norma di analisi e di indirizzo, quale allegato alla presente normativa.

Sono in particolare soggetti a preventiva formazione di piano di recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per la disciplina dei piani di recupero si veda il successivo paragrafo 4.6.

## **13. Correzioni cartografiche e riclassificazioni.**

Nel caso in cui siano rilevati errori nella classificazione degli edifici è possibile la loro riclassificazione attraverso atto dirigenziale. Con la nuova classificazione dovranno essere individuati gli eventuali elementi di conservazione.

## **14. Frazionamento**

Per gli edifici di cui ai punti 3,4,5,6,7 i frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale, ancorché compatibili con le definizioni degli interventi edilizi e con la disciplina degli interventi di cui al precedente punto 4.3, sono ammessi, *una tantum* se riferiti ad unità aventi superficie utile netta superiore a 100 mq. e in un max di numero due unità immobiliari. Un numero maggiore di unità immobiliari potrà essere ammesso garantendo una superficie utile netta media non inferiore a mq. 65 per quanto attiene l'individuazione delle aree a parcheggio si rinvia all'art. 04 punto 12.

## **4.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel centro storico**

Le norme del presente paragrafo si applicano sia ad interventi inclusi nelle aree di soggette a piano di recupero, di cui al paragrafo 4.6.3 che alle ricostruzioni di cui al paragrafo 4.7, che agli ambiti soggetti a concessione convenzionata di cui al paragrafo 4.8

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica prescritti dal Regolamento Urbanistico sono disciplinati da specifiche schede-norma, allegate alla presente normativa, che definiscono gli obiettivi funzionali e morfologici, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso ammesse sulla base dei principi del recupero di congruenza morfologica e del soddisfacimento di domande insediative riconosciute dal piano strutturale.

Le schede-norma applicano i seguenti parametri:

- il volume di ricostruzione non può superare il volume legittimo degli edifici esistenti o di cui sia documentata la consistenza precedente la demolizione dovuta ad eventi bellici o ragioni di sicurezza;
- in ogni caso gli interventi non potranno determinare incrementi di superficie coperta;

- in ogni caso l'intervento non può portare ad una riduzione delle aree permeabili, ovvero deve consentire di recuperare la permeabilità dei suoli tendendo al raggiungimento della quota del 25% della superficie del lotto;
  - le altezze interne nette degli edifici in relazione alle diverse destinazioni d'uso possono, variare: per le destinazioni residenziali: da 2,70 a 3,90 ml; per le destinazioni commerciali e direzionali: da 3,20 a 3,90 ml
  - l'altezza degli edifici deve inoltre rispettare le norme in vigore in funzione della larghezza stradale;
  - le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;
  - debbono essere previsti spazi, anche interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali, nella misura minima di 1 mq/10 mc del volume di ricostruzione, con la esclusione degli eventuali volumi di sopraelevazione su strutture murarie esistenti.
  - gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo.
- Ogni altro intervento non regolato da scheda norma e di cui venga avanzata, da parte degli aventi titolo, una proposta di piano di recupero, dovrà soddisfare oltre i parametri precedenti, anche i seguenti:
- la ricostruzione non potrà comportare incremento della superficie utile lorda rispetto a quella degli edifici esistenti legittimi, al netto delle dotazioni di garage pertinenziali
  - l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti (definiti dall'art. delle NTA) compresi nelle classi ai nn.1,2,3,4,5 del precedente paragrafo 1. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti;

## **4.5 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **4.5.1 Funzioni incompatibili**

Sono **incompatibili** nel “centro storico” le seguenti funzioni:

- *attività industriali;*
- *attività artigianali a servizio dei veicoli a motore;*
- *altre attività con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;*
- *aziende di autotrasporto merci;*
- *caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri;*
- *istituti di pena;*
- *case di cura private con più di n. 80 posti letto;*
- *strutture socio-assistenziali limitatamente a quelle di accoglienza diurna e notturna e con più di n. 80 per quelle semiresidenziali;*
- *depositi e magazzini di merci all'ingrosso;*
- *strutture di vendita di superficie vendita superiore a 1500 mq;*
- *cimiteri (con la esclusione del cimitero monumentale e del cimitero di religione ebraica);*
- *discoteche;*
- *impianti di erogazione carburanti;*
- *le attività di concessionari né le esposizioni di auto e moto;*
- *impianti scoperti per la pratica sportiva.*

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali funzioni se già in atto né rilasciate autorizzazioni amministrative per le esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione, anche in casi di subentro.

### **4.5.2 Funzioni compatibili e previste**

Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assenti, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, le seguenti funzioni:

#### ***1 attrezzature territoriali:***

- *istituti Universitari e di ricerca;*
- *istituti di istruzione superiore;*
- *uffici dell'amministrazione periferica dello Stato (Giustizia, Finanze, Beni Culturali, ecc.);*
- *uffici di enti territoriali (Regione, Provincia, U. Fiumi e Fossi, ecc.);*

- sedi ospedaliere;

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

### **2 attrezzature urbane:**

- uffici e sedi comunali e di aziende derivate;

- distretti socio-sanitari;

- attrezzature culturali (teatri, musei, sedi espositive, biblioteche centrali);

- edifici per il culto;

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

### **3 attrezzature di quartiere:**

- scuole dell'obbligo;

- asili nido, scuole materne;

- biblioteche di quartiere;

- impianti coperti per la pratica sportiva;

Tali funzioni devono interessare l'intero edificio

- farmacie limitatamente al piano terra;

- ambulatori limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;

- sedi circoscrizionali limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;

- uffici postali limitatamente al piano terra;

- posti telefonici pubblici limitatamente al piano terra;

- uffici d'informazione turistica limitatamente al piano terra;

### **4 servizi privati d'interesse pubblico:**

- istituti di credito limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendenti;

- agenzie di assicurazioni limitatamente al piano terra o al piano primo;

- cliniche private intero edificio;

- scuole private limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendenti;

- cinema e spazi per il tempo libero intero edificio

- sedi di associazioni limitatamente al piano terra o ai piani superiori con ingresso indipendente;

### **5 attività commerciali/artigianali/ricreative:**

- unità commerciali al dettaglio di vicinato;

- media distribuzione commerciale di superficie vendita non superiore a mq. 600;

- esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

- locali per impianti e strutture coperte private per attività sportive e ricreative assimilabili ad attività commerciali

- artigianato di servizio alla persona;

- artigianato artistico e/o tradizionale;

- attività produttive di alto contenuto tecnologico

- istituti di bellezza, parrucchiere/i, barbieri

Tali funzioni devono interessare solo i piani terra e primo ed avere ingresso indipendente (salvo il rispetto di normative vigenti in materia di pubblica sicurezza).

### **6 uffici e servizi privati:**

- direzioni aziendali avere ingresso indipendente

- studi professionali;

- agenzie piano terra o piano primo con ingresso indipendente

- garages commerciali intero edificio.

### **7 attrezzature turistico-ricettive:**

- alberghi, motel, villaggi albergo;

- residenze turistico-alberghiere;

- case per ferie;

- ostelli;

- esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast);

- case e appartamenti per vacanze;

relativamente al punto 7 ad esclusione degli esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast), le funzioni devono interessare interi edifici e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili su unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno.

### **8 residenza:**

- residenza ordinaria;

- residenza collettiva (conventi, pensionati, ospizi e/o case sanitarie protette);



**9 verde privato e pubblico;**

**10 parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche di edifici esistenti, interrati e a raso);**

**11 viabilità:**

- veicolare;
- ciclabile;
- pedonale.

Ogni funzione diversa da quelle elencate al presente punto o al punto precedente verrà comparata a quelle elencate al fine di valutarne l'ammissibilità.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages commerciali esistenti, fatta esclusione per quelli destinati a pubblici servizi.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages privati pertinenziali.

Le destinazioni di cui sopra riportate in cartografia o derivate da piani attuativi con campiture colorate sono quelle in essere, ed hanno valore ricognitorio, il passaggio ad altre destinazioni è consentito attraverso le procedure previste dalla normativa vigente e nei limiti di quelle consentite all'interno del centro storico.

La modifica della destinazione d'uso è consentita solo a condizioni che l'impianto distributivo originario degli edifici storici non sia alterato e che, nel caso la nuova destinazione d'uso preveda la somministrazione di alimenti e bevande, anche in assenza di tavoli, sia disponibile o previsto, con obbligo di realizzazione, servizio igienico accessibile al pubblico, idoneo anche per i diversamente abili.

E' comunque fatto divieto di destinare a residenza unità funzionali poste al pianoterra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse e magazzini e simili salvo che sia possibile ricondurre ad un modello di impianto planimetrico e dei prospetti coerente con l'edificio medesimo e i suoi caratteri storici ed architettonici. In caso affermativo non è comunque consentito l'accesso diretto all'unità residenziale, ma solo tramite l'ingresso a comune esistente dell'edificio medesimo.

La realizzazione delle strutture accessorie di cui vigente Regolamento Edilizio (locali tecnici) a servizio di immobili residenziali, che determinino nuova occupazione di suolo è consentita solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- non deve interessare le aree classificate 10.1 (giardini di pregio storico-ambientale), mentre per le aree classificate 10.2 sono consentite esclusivamente nella parte già pavimentata.
- l'intervento sia inquadrato in un progetto di sistemazione delle aree esterne esteso all'intera proprietà;
- non si determini incremento della impermeabilità del suolo e comunque a seguito dell'intervento le aree presentino una percentuale di permeabilità superiore al 25% della superficie del lotto al netto della superficie impegnata dall'edificio principale;
- gli impianti siano a servizio di immobili esistenti e sia documentata l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno dei medesimi; tale possibilità non si applica ai casi di edifici che presentano locali di sgombero idonei ad ospitare gli impianti di cui sopra. Al riguardo l'Amministrazione comunale può richiedere adeguata documentazione.

#### **4.5.3 Ambiti a destinazione definita**

##### a) Ambiti di attrezzature –

Negli ambiti di attrezzature di cui ai punti 1,2,3,7 del paragrafo 4.5.2, il Dirigente competente può concedere la realizzazione di ampliamenti volumetrici necessari per dare risposta ad esigenze di natura igienica e di sicurezza, con i seguenti limiti e condizioni derivanti da adempimenti necessari previsti da nuove normative e attinenti alla destinazione d'uso:

- gli ampliamenti non devono costituire corpi edilizi autonomi;
- ciascun ampliamento non può superare la misura del 10% del volume dell'edificio o degli edifici di riferimento, volume legittimo esistente al 1.1.1990;
- gli interventi siano compatibili con le esigenze di conservazione degli edifici inclusi negli elenchi di cui al paragrafo 4.2;
- la superficie permeabile dell'intero ambito non può essere ridotta al di sotto del 25% del superficie totale;
- se configurati come sovrelevazioni, essi non possono superare l'altezza media degli edifici circostanti ;
- gli ampliamenti devono essere previsti in un programma d'intervento esteso all'intero ambito di attrezzature, soggetto all'approvazione del consiglio comunale con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità. Nel caso che l'ambito di attrezzature sia stato individuato come soggetto a piano di recupero, le previsioni di ampliamento devono essere previste in detto strumento.

Per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui ai punti 1,2,3,7 del precedente paragrafo 4.5.2 il Dirigente competente può assentire, in deroga alle prescrizioni di cui al paragrafo 4.3, senza ricorso agli strumenti di cui al comma precedente, ma comunque previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio comunale, solo quei modesti ampliamenti volumetrici necessari per ospitare servizi od impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino, o per realizzare la messa a norma di sicurezza degli immobili, in funzione delle destinazioni in atto. Detti ampliamenti potranno determinare nuova occupazione di suolo in aree classificate al paragrafo 4.2 come 10.1 (giardini di pregio storico-ambientale) e 10.2, (aree verdi di pertinenza dell'edificato);

L'ambito del Santa Chiara è soggetto al programma per la progressiva dismissione dalle funzioni sanitarie. Nella fase transitoria, fino a quando non sarà definito ed approvato il piano complessivo per il recupero dell'area di Santa Chiara, sono ammessi:

- interventi di contenuti ampliamenti ed adeguamento edilizio strettamente necessari al funzionamento e ai bisogni della struttura non in altro modo soddisfabili;
- interventi di adeguamento funzionale degli edifici a destinazione ospedaliera non eccedenti le categorie della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione;
- interventi di restauro ed adeguamento a funzioni di servizio non sanitario, limitatamente alla porzione corrispondente al quadrilatero storico.

#### b) Ambiti di servizi di quartiere

I complessi edilizi ed aree così individuati hanno la funzione di dotare il centro storico, in quanto insediamento residenziale, dei necessari servizi primari.

Secondo una concezione evolutiva del concetto di servizi di quartiere, le eventuali specifiche di destinazione presenti nella tavola di PRG non hanno valore vincolante, essendone consentita la variazione attraverso l'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi della legislazione vigente in materia.

#### c) Ambiti di verde pubblico

Tali ambiti, destinati a costituire le fondamentali dotazioni di verde necessario all'equilibrio ecologico ed al ristoro dei cittadini, sono caratterizzati, nel centro storico, da condizioni di integrazione con il tessuto urbano storico e monumentale ed in particolare con la cinta muraria medievale e le relative fortificazioni.

Essi sono soggetti a progettazione integrata sia degli assetti vegetali che delle sistemazioni a terra, che dovrà prioritariamente garantire il restauro degli assetti storici.

La tavola di PRG individua i manufatti soggetti a demolizione obbligatoria nonché quelli destinati al recupero come attrezzature integrative del verde. Le aree scoperte sono gravate di vincolo di inedificabilità assoluta, con la sola eccezione della facoltà dell'Amministrazione comunale di autorizzare la messa in opera di strutture per il ristoro degli utenti, della superficie coperta non superiore a 10 mq a servizio di ambiti di verde altrimenti non serviti, di superficie minima 3000 mq.

L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree. Dette convenzioni, in particolare subordineranno il mantenimento e l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio a stretto servizio del verde all'assunzione di obblighi di manutenzione e all'attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili e di riqualificazione ambientale delle aree

#### **4.5.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**

Fermo restando che agli interventi nel Centro Storico si applica l'art. 04.13 punto 3 del presente regolamento urbanistico e fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della L.R. 39/94, e fermo restando le disposizioni di cui alla L.R. 1/05, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma 4.5 e che inoltre rispettino le seguenti condizioni:

- Il cambio di destinazione da magazzino ad attività commerciali, artigianali, direzionali (uffici pubblici o privati), ricettive implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda a destinazione commerciale o artigianale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico.

A fronte della indisponibilità delle superfici richieste, il titolare della concessione edilizia dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione

delle aree e di realizzazione delle opere, che sarà determinato anno per anno con apposita determinazione del dirigente competente.

Nel caso di trasformazioni da altre destinazioni a destinazioni residenziali per le aree a parcheggio si rinvia a quanto regolamentato dall'art. 04 punto 12 lettera b.

- E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages commerciali esistenti, fatta esclusione per le destinazioni a pubblici servizi.

- E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garages privati pertinenziali.

- E' vietato mutare la destinazione d'uso delle attrezzature di cui ai punti 1,2,3 del paragrafo 4.5.2. ad eccezione di eventuali ripristini ed altre eventuali destinazioni compatibili con le caratteristiche originarie dell'edificio rilevabili mediante progetto di restauro.

Il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazione ricettiva è sempre possibile, se riferito all'intero edificio, previo parere motivato espresso con atto dirigenziale e fermo restando la conformità degli interventi edilizi alle disposizioni corrispondenti alla classificazione dell'immobile.

## **4.6 - Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico**

### **4.6.1 - Generalità**

L'intera zona territoriale omogenea A - Centro storico è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978

La cartografia di Piano individua i comparti che, per le particolari condizioni di degrado fisico/igienico o disordine urbanistico, sono assoggettati obbligatoriamente a piano di recupero, così come definito dagli artt. 9 e 10 della legge regionale 21 maggio 1980, n.59.

Per ciascuna individuazione sono definiti, ai successivi paragrafi, specifici riferimenti (obbiettivi e prescrizioni) da osservare nella redazione dei piani di recupero.

### **4.6.2 Dotazioni di standard**

I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica (ovvero di demolizione e ricostruzione) devono prevedere parcheggi pertinenziali - da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste - in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di ricostruzione, e comunque di almeno un posto auto per unità funzionale.

La disposizione non si applica in caso di demolizione con ricostruzione fedele.

I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, a verde e a parcheggio di cui all'art.5.2 del D.M. 1444/'68, non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno metà destinate a parcheggio (anche per motocicli e cicli) da sottoporre a servitù gratuita di uso pubblico, sulla base di una convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali ordinarie o speciali (collettive) dovranno prevedere la realizzazione, a carico della proprietà proponente, della quantità minima di 9 mq/ab. insediabile, di aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli art.3 e 4 del D.M. 1444/'68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Ai fini del dimensionamento degli standard il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del consiglio comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale (come gli ambiti compresi in Zona a Traffico Limitato) o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno dei comparti soggetti a piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione coi soggetti attuatori del piano di recupero, per la realizzazione a loro cura e spese, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo-standard definito in sede di proposta di piano di recupero, sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

#### **4.6.3 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni**

Sono soggette a piano di recupero disciplinato da specifica scheda-norma le seguenti aree

- 02. Comparto ex Marzotto (esterno mura)**
- 03. Complesso attrezzature DSU, via Martiri**
- 05. Isolato Bastione Sangallo**
- 07. Area di via Sancasciani/B.Croce**
- 09. Area comunale di via della Qualquonia**
- 13. Piazza dei Facchini - aree pubbliche**
- 19. Area della Cittadella/Stampace**
- 21. Comparto universitario di San Zeno**
- 22. Largo Ciro Menotti**
- 23. Area via delle Trincere**
- 24. Zona piazza delle Vettovaglie**
- 25. Museo di S.Matteo**
- 26. Complesso degli Arsenali Medicei/S.Vito**
- 27. S. Chiara**

#### **Le schede normative formano l'allegato A alla presente normativa.**

Nel caso di aree pubbliche, il piano di recupero può essere sostituito da un progetto d'insieme da approvarsi mediante accordo di programma tra il comune e l'amministrazione precedente.

#### **4.7 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)**

Le seguenti ricostruzioni sono soggette a concessione convenzionata diretta, fermo restando la facoltà della proprietà di avanzare proposta di piano di recupero.

La prescrizione del volume massimo è comprensivo delle strutture preesistenti che si intende conservare. Essa è valida fino a diversa e documentata dimostrazione della consistenza in essere, o antecedente le demolizioni, da parte della proprietà.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche da rispettare nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui al paragrafo 19,4, delle norme in materia di standard urbanistici per i piani di recupero di cui al paragrafo 19.7 nonché delle prescrizioni locali espresse nel seguente elenco:

##### **R6 - Piazza delle Vettovaglie/via Notari 7**

Soprelevazione su strutture esistenti, da conservare.

Destinazione: residenziale.

Volume massimo: 1050 mc

H max: 12,80 ml

##### **R8 - Via di Fortezza**

Soprelevazione su strutture esistenti.

Destinazioni: residenziale; di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra.

Volume massimo :1380 mc

Altezza massima: 10 ml

#### **4.8 Altri ambiti di intervento coordinato soggetti a concessione convenzionata**

Il recupero degli immobili, complessi edilizi ed aree inclusi nel seguente elenco è soggetto a concessione edilizia convenzionata estesa all'intera proprietà.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche da rispettare nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui al paragrafo 19,4, delle norme in materia di standard urbanistici per i piani di recupero di cui al paragrafo 19.7 nonché delle prescrizioni locali espresse nel seguente elenco:

##### **1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi**

Fermo restando la possibilità del ricorso allo strumento piano di recupero al fine di utilizzare, limitatamente alle parti, edificate e non, prive di alcun riconoscimento d'interesse, anche interventi di ristrutturazione

urbanistica, per una più ampia e strutturale riqualificazione, anche in rapporto alla sistemazione definitiva del commercio ambulante, si prescrive che in ogni caso ciascuna proprietà (edifici ed aree) prospettante su largo Cocco Griffi concorra alla riqualificazione complessiva del prospetto stesso in termini compositivamente controllati e adeguati all'importanza del sito, per cui l'A.C. si riserva il diniego di concessioni o atti equipollenti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

## 2. Immobile compreso tra via C.Cammeo e Largo Cocco Griffi:

Prescrizioni: demolizione delle pertinenze e loro riordino nei limiti della previsione privata di PRG; sostituzione dell'attuale utilizzazione a parcheggio privato con altra attività commerciale correlata con i flussi turistici; cessione onerosa delle aree destinate all'ampliamento della zona mercato.

## 3. Immobili di proprietà Barsanti, interni all'isolato p.Duomo, v.Roma,v.Galli Tassi, v.S.Maria

Prescrizioni: al recupero dei manufatti esistenti si deve associare il miglioramento delle condizioni spaziali ed ambientali delle aree interne interessate, senza creazione di unità funzionali aggiuntive.

## 4.9 Interventi di riqualificazione diffusa del paesaggio urbano

Il Regolamento Urbanistico aggiornando la schedatura generale degli edifici del centro storico effettuata nel 1983 individua puntualmente, al di fuori dei casi disciplinati nei precedenti paragrafi, tutte le situazioni puntuali di crisi della qualità dell'immagine urbana determinata dall'interfaccia pubblico dell'edilizia e detta prescrizioni per l'attenuazione degli impatti negativi. Tali prescrizioni individuali costituiscono l'appendice alle presenti Norme e sono inquadrate come segue:

tipologia di crisi	fattispecie critica	prescrizioni
<u>sovrastutturale</u>	<i>manomissione della pelle: eliminazione apparato decorativo superficiale rivestimenti incongrui, intonaci incongrui trattamento delle finiture inc. colore incongruo</i>	obbligo di <u>ripristino</u> in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria della facciata interessata
<u>strutturale</u>	<i>manomissione(strutturale) di prospetto storico (dimensioni, forma, cornici delle aperture)</i>	obbligo di <u>intervento di reimpaginazione coordinata</u> in occasione del primo intervento di manutenzione straordinaria della facciata interessata
“	<i>prospetto incongruo (per caratteristiche linguistiche e morfologiche)</i>	obbligo di <u>intervento di miglioramento</u> delle caratteristiche formali e del loro rapporto con il contesto storico, operando sulle finiture (trattamenti superficiali, cromatismi)
“	<i>presenza di corpi accessori incongrui</i>	obbligo di demolizione. La eventuale riproposizione è subordinata alla verifica della sussistenza di condizioni di congruenza morfologica e linguistica con le caratteristiche del corpo principale
<u>volumetrica</u>	<i>contrasto tipologico (ex edificio industriale recente)</i>	possibilità di demolizione e ricostruzione con caratteri di congruenza morfologica e linguistica con il tessuto storico circostante, in alternativa sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione D1 che determinino contestualmente un miglioramento del rapporto di congruenza con l'intorno storico.
“	<i>contrasto morfologico individuale</i>	intervento di attenuazione dell'impatto negativo sull'intorno storico operato mediante l'eliminazione di sovrastrutture,

		interposizione di schermature, ove possibile, ed adeguati interventi sulle caratteristiche formali dell'involucro, da attuarsi in sede di primo intervento di manutenzione straordinaria.
“	<i>ricostruzione individuale fuori scala</i>	idem come sopra.
funzionale	<i>assetti di degrado formale conseguenti una destinazione d'uso incongrua</i>	divieto di effettuare interventi eccedenti la manutenzione straordinaria se non accompagnati alla modifica della destinazione.

#### 4.10 Edifici stratificati - Disciplina generale dei rifacimenti delle facciate

Il rifacimento delle facciate negli edifici storici è tema di grande delicatezza, in quanto esse costituiscono le parti che più contribuiscono a formare l'immagine della città.

Poiché gli edifici storici sono in larga misura stratificati, è necessario che gli interventi di manutenzione periodica delle relative facciate seguano modalità di tipo stratigrafico controllato, salvo che per gli edifici per i quali v'è certezza di un'epoca di realizzazione che esclude l'ipotesi di sovrapposizione di assetti.

Nel primo caso le modalità di intervento di asportazione degli intonaci cadenti debbono essere tali da assicurare una corretta lettura stratigrafica, in particolare nelle posizioni sottogronde (che essendo più protette sono in genere anche più conservate) allo scopo di ricostruire le diverse sequenze di rifacimento degli strati di arriccio-intonaco, e dei film pittorici sovrapposti e conseguentemente esprimere, a cura del direttore dei lavori d'intesa con il comune e la SBAAAS, una corretta interpretazione critica che guiderà l'intervento di ricostituzione dell'intonaco, compresa la sua composizione, e la successiva fase di tinteggiatura.

Laddove per esigenze tecniche si renda necessario procedere alla totale asportazione degli strati di intonaco e la rimessa a nudo del paramento murario evidenzia la presenza di parti di fattura medievale, è necessario procedere ad una ponderata decisione in ordine alla reintonacatura completa o meno della facciata.

Al riguardo, occorre tenere conto della normalmente difficile convivenza tra mondi formali tra loro alternativi: quello medievale, basato sui valori materici dei materiali murari, e quello post-rinascimentale basato sull'equilibrio grafico delle aperture con o senza sottolineature di decorazione plastica, su un fondale smaterializzato dall'intonaco colorato.

Pertanto debbono essere seguiti i seguenti orientamenti operativi:

1. Occorre evitare la *reintonacatura selettiva* che tende a lasciare scoperti gli elementi di maggiore riconoscibilità o attrattività, come la pietra rispetto al mattone o gli archi rispetto alla tessitura muraria orizzontale, in quanto dà luogo ad una lettura parziale ed arbitraria delle preesistenze.

2. Può essere ammessa l'asportazione totale del rivestimento d'intonaco, così da mostrare l'intera tessitura muraria, comprese le porzioni medievali, ma anche le parti successive. Con tale modalità non si determina la compiuta leggibilità dell'organismo medievale, essendo nel frattempo cambiati, anche nei casi meno frammentari, oltre alla tipologia distributiva, anche la posizione dei solai ed il sistema delle chiusure; inoltre si perde l'organicità dell'immagine posteriore e si determina una inedita, quanto forzata, convivenza di intenzionalità compositive di per sé del tutto indipendenti, ma si mostra il paramento murario nel suo valore di palinsesto storico-costruttivo; pertanto la sua applicabilità resta subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- assenza di decorazioni pittoriche su intonaco, (affreschi o graffiti);
- la struttura muraria rimessa in luce si presenti cromaticamente omogenea, il che si verifica nei casi di costruzioni integralmente in laterizio;
- si evidenzia il sostanziale mantenimento del livello dei solai tra i due assetti (iniziale e finale) e - le nuove aperture rettangolari si siano inserite in maniera indolore negli spazi della struttura medievale;
- siano valutati come accettabili gli effetti sull'equilibrio d'insieme della quinta edilizia di cui la facciata interessata è parte.

3. L'asportazione di intonaco su porzioni di facciata può essere ammessa nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- il cromatismo della parte intonacata risulti compatibile con l'effetto cromatico della parte priva di intonaco ed insieme coerente con la cromaticità storicamente accertata dell'edificio;
- le parti stonacate costituiscano porzioni organiche e non si operi una stonacatura selettiva dei diversi elementi costruttivi.

In ogni caso le parti murarie stonacate possono essere fatte oggetto di soli interventi di pulizia e protezione senza possibilità di effettuare integrazioni analogiche.

Nei casi diversi da quelli sopra descritti si deve procedere ad un accurato rilievo dei resti murari medievali prima di procedere alla completa reintonacatura.

E' comunque fatto esplicito divieto di mantenere scoperti da intonaco (se non nel quadro di una generalizzata scopertura) elementi di tecnica muraria recente come gli archetti di scarico ordinari delle aperture architravate.



## Parte 5 - Definizioni

### Trasformazioni e Interventi

**1.1 - Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche**, sono definite dalla L.R. 1/05 e successive modifiche.

**1.2 - Trasformazione fisica:** qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile.

**1.3 - Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso):** qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile.

**1.4 - Intervento:** ogni successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili, anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

### Elementi di riferimento attinenti la disciplina del territorio non urbano

**2.1 - Azienda agricola:** unità tecnico-economica costituita da terreni agrari, anche di appezzamenti non contigui, che formano una struttura fondiaria, accorpando anche partite diverse, ed organizzati alla coltivazione per la produzione agraria, silvicolturale e zootecnica.

**2,2 - Fondi rustici:** i terreni appartenenti ad un'unica azienda agricola, e cioè utilizzati con la stessa forma di conduzione e con lo stesso parco macchine, ovvero collegati fra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base di un programma di miglioramento agricolo-ambientale.

**2,3 - Annessi rustici:** il complesso dei manufatti edilizi pertinenti ai fondi rustici ed organicamente ordinati alla produttività dell'azienda agricola, o delle aziende agricole associate, quali:

a. depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili;

b. rimesse per macchine agricole;

c. ricoveri per animali di allevamento, purché commisurati all'esercizio della zootecnia di carattere familiare, o di carattere aziendale o interaziendale;

d. lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico;

e. vasche per la produzione di concime di tipo compost, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale;

f. serre fisse o mobili per colture;

g. attrezzature per l'acquacoltura, purché commisurate alla capacità produttiva del fondo, e di carattere aziendale o interaziendale;

h. ogni analoga costruzione di servizio che risulti funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata.

**2.4 - Insediamento rurale:** il complesso di manufatti edilizi e di aree di pertinenza sito nei fondi rustici e distinto dai terreni agrari.

### Utilizzazioni considerate delle unità di spazio

Per le utilizzazioni non riportate, o non chiaramente riportate, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

In caso di difformità/contrasto per qualsiasi aspetto delle "utilizzazioni" di seguito riportate, con le disposizioni della legislazione nazionale e/o regionale, queste ultime sono prevalenti.

**1. caccia**, intesa come uccisione o cattura di esemplari faunistici selvatici terrestri;

**2. pesca**, intesa come cattura e/o uccisione di esemplari faunistici acquatici;

**3. attività escursionistiche**, intese come le attività di deambulazione nel territorio, di osservazione della flora, della fauna, dei beni culturali, e simili;

- 4. ordinaria coltivazione del suolo**, intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione che diffusamente e mediamente caratterizzano la regione; essa non comporta modifiche della distribuzione delle essenze vegetali, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, e non comprende abbattimenti, spostamenti, nuovi impianti di esemplari di specie arboree od arbustive, ove questi siano soggetti a particolari disposizioni;
- 5. attività selvicolturali**, intese come l'insieme delle attività connesse con l'impianto, la conservazione e l'utilizzazione dei boschi, e comprensive della raccolta dei prodotti secondari;
- 6. attività di pascolo**, intese come le attività di allevamento di speci faunistiche terrestri basate sul brucamento, da parte degli esemplari allevati, di vegetali presenti sul terreno;
- 7. zootecnia**, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento, frequentemente connessi a lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico,
- 8. acquacoltura**, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche acquatiche, non includente l'attività di pesca, come separatamente definita, ed in particolare l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo, a ciò destinati, con il supporto ed il servizio di attrezzature complementari, la quale attività configura l'utilizzazione per impianti scoperti per la pratica sportiva,
- 9. attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura**, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquacolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti,
- 10. attività estrattive**, intendendosi per tali tutte la attività volte allo scavo e/o all'estrazione ed all'asporto di minerali,
- 11. raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua**, distinta in:
- 11.1.** captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;
- 11.2.** captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;
- 12. orticoltura**; per essa intendendosi la coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali, al di fuori delle zone adibite all'attività agricola;
- 13. giardinaggio**; per esso intendendosi la sistemazione di spazi scoperti con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo e/o di servizio come da Regolamento Edilizio, a titolo esemplificativo: box in legno, piccole serre, panchine, pergole, fontane, gazebi, chioschi, pergolati, servizi igienici e simili a scopi di riposo e ricreativi; esso si riferisce a:
- 13.1.** giardini di pertinenza di unità edilizie;
- 13.2.** giardini autonomi;
- 13.3.** parchi urbani;
- 14. abitazioni ordinarie**; per esse si intendono:
- 14.1.** alloggi;
- 14.2.** servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);
- 15. abitazioni rurali**; per esse si intendono le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, nonché dei loro nuclei familiari, ed articolate in
- 15.1.** alloggi;
- 15.2.** servizi di pertinenza agli alloggi;
- 16. abitazioni specialistiche**, per esse si intendono le abitazioni che, per essere riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi, e cioè, oltre a:
- 16.1.** alloggi,
- 16.2.** spazi comuni;
- 16.3.** servizi di pertinenza agli alloggi;
- 16.4.** ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- 17. abitazioni collettive**; per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; esse si articolano in:
- 17.1.** conventi e simili;

- 17.2. collegi;
- 17.3. convitti;
- 17.4. studentati;
- 17.5. foresterie;
- 17.6. strutture socio assistenziali;
- 17.7. ricoveri;
- 17.8. caserme;
- 17.9. sedi carcerarie ed assimilabili;
- 18. attività artigianali e industriali;** per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzino), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:
- 18.1.** artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni: lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro in rame ed altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di corniciai; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; fabbricazione laboratoriale di oggetti di gioielleria ed oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali;
- 18.2.** cantieristica minore (carpenteria navale in legno ed in genere costruzione di piccole imbarcazioni);
- 18.3.** cantieristica maggiore (costruzione, riparazione e manutenzione di navi o comunque di grandi imbarcazioni);
- 18.4.** artigianato ed industria di produzione di beni vari, diversi da quelli di cui ai tre numeri precedenti;
- 18.5.** artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;
- 18.6.** ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;
- 18.7.** ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; è compresa l'eventuale vendita al dettaglio di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;
- 19. commercio all'ingrosso;** per esso si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:
- 19.1.** esercizi commerciali all'ingrosso, intesi come esercizi singoli e non integrati;
- 19.2.** centri commerciali all'ingrosso, intesi come complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;
- 19.3.** mercati all'ingrosso, intesi come strutture specialistiche finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

**20. commercio al dettaglio**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esso si articola in:

**20.1.** esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita, con superficie di vendita non superiore a mq. 300;

**20.2.** servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali al dettaglio di cui al numero precedente;

**20.3.** medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e inferiore a 2.500 metri quadrati, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**20.4.** grandi strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 2.500, comprensive delle predette superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**20.5.** centri commerciali, intesi come media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, non inferiore a n. 6, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita, minimo mq. 1.500 è determinata dalla somma delle superfici degli esercizi commerciali al dettaglio presenti nella struttura; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili;

**20.6.** commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore, intesi come complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, sia per i veicoli terrestri che per natanti, e dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative previste dalla normativa di settore (servizi all'auto e all'automobilista);

**20.7.** esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, intesi come attività di vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio;

**20.7.1** servizi di pertinenza degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

**20.8.** commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;

**20.9.** magazzini, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**20.10.** depositi a cielo aperto, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

**20.11.** esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

**21. attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in: Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici

Alberghi

Residenze Turistico alberghiere

Campeggi

Villaggi turistici

Aree di sosta

Parchi di vacanza

Strutture ricettive extra alberghiere per l'ospitalità collettiva

Case per ferie  
Ostelli per la gioventù  
Rifugi alpini e biviacchi fissi  
Rifugi escursionistici  
Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:  
Esercizi di affittacamere  
Case e appartamenti per vacanze  
Residenze d'epoca  
Residence

Strutture per Agriturismo, intese come attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola che deve rimanere sempre principale rispetto a quella di ricezione.

Stabilimenti Balneari

Spiagge libere attrezzate

**22. attività direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

**23. erogazioni dirette di servizi**, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

**23.1.** uffici aperti al pubblico (con orario di apertura all'utenza o con attività di sportello o comunque accessibile in modo continuato da qualunque utenza) quali a titolo esemplificativo: uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e simili;

**23.2.** uffici giudiziari;

**23.3.** studi professionali e uffici privati (senza orario di apertura o senza attività di sportello o comunque non accessibile in modo continuato da qualunque utenza) quali a titolo esemplificativo: consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

**23.4.** centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

**24. strutture per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

**24.1.** servizi educativi per la prima infanzia, scuole materne;

**24.2.** scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

**24.3.** scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

**24.4.** università, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

**25. strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

**25.1.** centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

**25.2.** musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

**25.3.** sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre ed esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

**25.4.** biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

**25.5.** archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

**25.6.** centri congressuali polivalenti;

**26. strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

**27. strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, tra le quali la somministrazione di alimenti e bevande, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**27.1.** teatri;

**27.2.** cinematografi;

**27.3.** locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;

**27.4.** sale di ritrovo e da gioco;

**27.5.** locali da ballo;

**27.6.** grandi strutture di intrattenimento, quali grandi discoteche e simili;

**27.7.** impianti scoperti per la pratica sportiva;

**27.8.** maneggi, per la pratica dell'equitazione;

**27.9.** impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

**27.10.** impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

**27.11.** impianti per attività ricreative ed espositive temporanee;

**28. strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

**29. strutture sanitarie ed assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti (con orario di apertura all'utenza o con attività comunque accessibile in modo continuato da qualunque utenza); sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**29.1.** ospedali, cliniche, case di cura;

**29.2.** ospedali diurni ed altre strutture diurne, compreso i centri di riabilitazione;

**29.3.** poliambulatori (assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23);

**29.4.** ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche (assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23);

**29.5.** ambulatori veterinari (assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23) e cliniche veterinarie,

**29.6.** ricoveri per animali;

**30. attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

**31. attrezzature militari**, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata del territorio nazionale, quali batterie, fortificazioni, rifugi e simili;

**32. mobilità pedonale**, comprensiva di ogni attività cinematica pedonale e di vettori a trazione e/o a propulsione esclusivamente umana, con l'unica esclusione degli speciali veicoli per disabili eventualmente dotati di sistemi di propulsione meccanica; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**32.1.** percorsi pedonali;

**32.2.** percorsi ciclabili;

**33. mobilità equestre**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante cavalli;

**34. mobilità meccanizzata**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**34.1.** percorsi carrabili;

**34.2.** spazi di sosta;

**34.3.** parcheggi di relazione, mono o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

**34.4.** parcheggi di scambio, mono o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

**34.5.** autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

**34.6.** autostazioni;

**35. mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**35.1.** percorsi ferroviari;

**35.2.** scali;

**35.3.** stazioni;

**35.4.** fermate;

**35.5.** altre attrezzature ferroviarie, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili.

**36. mobilità tramviaria**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa configurati come tram; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**36.1.** percorsi tramviari;

**36.2.** fermate;

**37. mobilità acquea**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante natanti; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**37.1.** percorsi acquei;

**37.2.** spazi d'ormeggio;

**37.3.** spazi d'ormeggio attrezzati, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;

**37.4.** impianti portuali marittimi, comprensivi sia degli spazi d'ormeggio e di manovra dei grandi natanti marittimi che delle attrezzature per l'imbarco, lo sbarco e la sosta temporanea di passeggeri e di merci, nonché delle attrezzature direttamente complementari, di servizio e di supporto;

**38. mobilità aerea**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante aeromobili; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**38.1.** aeroporti;

**38.2.** altre attrezzature aeroportuali;

**39. attrezzature tecnologiche**, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

**40. mezzi pubblicitari**: insegna: la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da un simbolo o un marchio, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie della stessa; può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.

Sorgente luminosa: qualsiasi corpo illuminante o insieme di corpi illuminanti che, diffondendo luce in modo puntiforme o lineare o planare, illumina aree, fabbricati, monumenti, manufatti di qualsiasi natura ed emergenze naturali.

Cartello: il manufatto bifacciale, supportato da un'ideale struttura di sostegno, che è finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi: esso è utilizzabile in entrambe le facciate anche per immagini diverse; può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta

Manifesto: l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, finalizzato alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, posto in opera su strutture murarie o su altri supporti comunque diversi dai cartelli e degli altri mezzi pubblicitari; non può essere luminoso né per luce propria né per luce indiretta.

Striscione (o locandina, o stendardo): l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa, finalizzato alla promozione pubblicitaria di manifestazioni o spettacoli; può essere luminoso per luce indiretta.

Segno orizzontale reclamistico: la riproduzione sulla superficie stradale, con pellicole adesive, di scritte in caratteri alfanumerici, di simboli e di marchi, finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari e propagandistici.

Impianto di pubblicità o propaganda: qualunque manufatto finalizzato alla pubblicità o alla propaganda sia di prodotti che di attività e non individuabile, secondo le definizioni precedenti, né come insegna, né come cartello, né come manifesto, né come segno orizzontale reclamistico; può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta

Altri mezzi pubblicitari: ove usato come termine generico, ricomprende i seguenti elementi inerenti la pubblicità: insegne, segni orizzontali reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, striscioni, locandine e stendardi.



# Indice Generale

## Parte 0 - Disposizioni Generali

art. 0.1	finalità contenuti e ambito di applicazione
art. 0.2	elaborati costitutivi
art. 0.3	efficace
art. 0.4	norme e prescrizioni di riferimento generali
art. 0.5	elementi di interesse storico

## Parte 1 – Trasformazioni fisiche ammissibili e utilizzazioni compatibili

### Titolo 1.0 Disposizioni specifiche per la tutela e integrità fisica del territorio

#### *Capo 1.0.1 Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni*

art. 1.0.1.1	classi di fattibilità
art. 1.0.1.2	disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna

#### *Capo 1.0.2 Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale*

art. 1.0.2.1	risparmio idrico
art. 1.0.2.2	rete fognaria e depurazione
art. 1.0.2.3	pressione sul sistema aria
art. 1.0.2.4	riduzione uso dei combustibili fossili per riscaldamento
art. 1.0.2.5	supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti
art. 1.0.2.6	impianti per la produzione di energia a scopo commerciale

### Titolo 1.1 Disposizioni relative al territorio non urbano

#### *Capo 1.1.1 Articolazioni del territorio non urbano*

art. 1.1.1.1	trasformazioni fisiche
art. 1.1.1.2	trasformazioni funzionali
art. 1.1.1.3	manufatti precari
art. 1.1.1.4	edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura
art. 1.1.1.5	annessi rustici
art. 1.1.1.6	aree agricole ordinarie
art. 1.1.1.7	aree agricole di interesse paesaggistico
art. 1.1.1.8	aree agricole perturbane
art. 1.1.1.9	aree agricole urbane
art. 1.1.1.10	parchi territoriali
art. 1.1.1.11	alveo fluviale
art. 1.1.1.12	canali e fossi
art. 1.1.1.13	zona di salvaguardia idraulica
art. 1.1.1.14	zona ippica

### Titolo 1.2 – Disposizioni relative al territorio urbano

#### *Capo 1.2.1 Ambiti della conservazione e del restauro*

art. 1.2.1.1	ambiti C1a C1b C2a e C2b
--------------	--------------------------

#### *Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione*

art. 1.2.2.1	ambiti Q1 e Q2
art. 1.2.2.2	ambiti Q3a
art. 1.2.2.3	ambiti Q3b e Q3d
art. 1.2.2.4	ambiti Q3c e Qe3

- art. 1.2.2.5 ambiti della conservazione e della qualificazione destinazioni d'uso ammesse
- art. 1.2.2.6 insediamenti produttivi PQ1, PQ2 e PQ3
- art. 1.2.2.7 ambiti degli insediamenti produttivi destinazioni d'uso ammesse
- art. 1.2.2.8 insediamenti specialistici SQ1, SQ2 e SQ3
- art. 1.2.2.9 ambiti degli insediamenti specialistici destinazioni d'uso ammesse
- art. 1.2.2.10 insediamenti specialistici SQ1f
- art. 1.2.2.11 lungomare di Marina
- art. 1.2.2.12 litorale

### **Titolo 1.3 – Disposizioni relative ad unità di spazio assoggettate a particolari discipline**

#### *Capo 1.3.1 Aree ed attrezzature di interesse generale*

- art. 1.3.1.1 fasce boscate
- art. 1.3.1.2 aree a verde attrezzato
- art. 1.3.1.3 aree a verde sportivo
- art. 1.3.1.4 altre attrezzature

### **Titolo 1.4 – Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità**

- art. 1.4.0 disposizioni applicative
- art. 1.4.1 ambito aeroportuale
- art. 1.4.2 ambito portuale
- art. 1.4.3 canali navigabili
- art. 1.4.4 resede ferroviario
- art. 1.4.5 stazioni/fermate ferroviarie
- art. 1.4.6 viabilità carrabile
- art. 1.4.7 parcheggi
- art. 1.4.8 piazze
- art. 1.4.9 di infrastrutturali da ristrutturare
- art. 1.4.10 strade alberate
- art. 1.4.10 percorsi ciclabili

### **Titolo 1.5 – Limitazioni derivanti da atti legislativi e/o amministrativi**

- art. 1.5.1 fasce di rispetto ferroviarie
- art. 1.5.2 fasce di rispetto stradale
- art. 1.5.3 ambiti di rispetto aree aeroportuali
- art. 1.5.4 ambiti di rispetto cimiteri
- art. 1.5.5 distanza dagli elettrodotti
- art. 1.5.6 distanze dalle condotte di sostanze liquide e gassose
- art. 1.5.7 disposizioni relative alla localizzazione di impianti telefonia mobile

### **Titolo 1.6 – Disposizioni relative agli ambiti di progettazione unitaria**

- art. 1.6.1 piani attuativi approvati nel precedente P.R.G.
- art. 1.6.2 ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi
- art. 1.6.3 ambiti soggetti a concessione convenzionata

## **Parte 2 - Attuazione**

### **Titolo 2.1 – I piani attuativi**

- art. 2.1.1 obblighi di formazione dei piani attuativi
- art. 2.1.2 elaborati costitutivi dei piani attuativi
- art. 2.1.3 procedimenti formativi

## **Titolo 2.3 – Piani e programmi di settore**

- art. 2.2.1 il piano del verde
- art. 2.2.2 il piano delle attrezzature sportive
- art. 2.2.3 il piano urbano del traffico
- art. 2.2.4 il piano urbano dei parcheggi
- art. 2.2.5 il piano di utilizzazione del suolo pubblico
- art. 2.2.6 il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- art. 2.2.7 commercio al dettaglio di carburanti

## **Parte 3 - Disposizioni finali e transitorie**

- art. 3.1 aggiornamento cartografico
- art. 3.2 verifiche in corso d'opera
- art. 3.3 obbligo di effettuare interventi
- art. 3.4 effetti entrata in vigore dello strumento di pianificazione
- art. 3.5 monitoraggio
- art. 3.6 salvaguardia

## **Parte 4 - Il Centro Storico**

## **Parte 5 – Definizioni**