

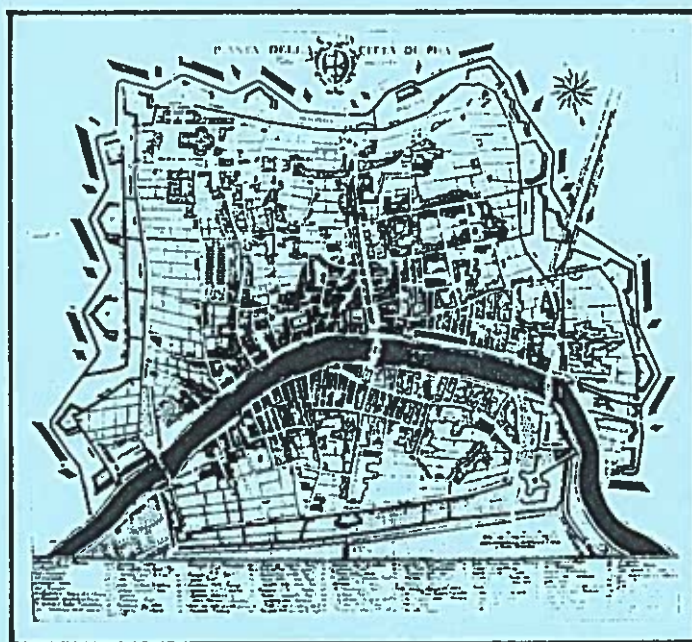
# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## VARIANTE al P.R.G. DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

(art.5 L.R. n.59/'80)

con modifica degli articoli art.17, 19 e 29 delle NT.A.



## NORME VIGENTI

(estratto)

luglio 1996

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

## VARIANTE al P.R.G. di disciplina degli interventi nel Centro Storico (art.5 L.R. n.59/'80) con modifica degli articoli 17, 19 e 29 delle N.T.A. Estratto Norme vigenti

### *Elenco articoli interessati*

Art. 17 - Sospensiva;

Art. 19 - Interventi nel centro storico;

Art. 19 bis - Definizione degli interventi ammessi sugli immobili del centro storico in rapporto alla formazione degli elenchi di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59;

Art. 19 ter - Zone soggette a interventi di ricostruzione;

Art. 19 ter/2 - Piano di recupero per la costruzione di un edificio in via Santa Apollonia;

Art 19 quater - Disciplina degli interventi sulle zone di recupero:

- Disciplina degli interventi sulla zona di recupero n.1 (retro di S.Michele in Borgo);

- Piano particolareggiato dell'area compresa tra piazza Carrara e le vie La pergola e Collegio Ricci;

- Disciplina degli interventi sulla zona di recupero n.5 (Istituti Riuniti di Ricovero);

Art. 19 quinquies - Zona di ristrutturazione urbanistica destinata al centro di Medicina Nucleare;

Art. 19 sexies - Disciplina degli interventi sull'isolato n.153 (comprendente l'area di proprietà del Laboratorio Guidotti S.p.A). e area verde limitrofa;

Art. 19 septies - Disciplina degli interventi sull'isolato n.88-89 comprendente l'ex complesso industriale Marzotto;

Art. 19 septies 2 - Piano di recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un rudere di origine bellica posto in via Benedetto Croce;

Art. 19 septies 3 - Piano di recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un rudere di origine bellica posto in via Toselli n.32;

Art. 19 septies 4 - Piano di recupero, di iniziativa privata, per la realizzazione di un edificio per civile abitazione, sistemazione a verde e parcheggi, nell'area posta in Pisa, via Paolo Tronci;

Art. 19 septies 5 - Piano di recupero di un'area di proprietà del Colorificio Toscanao S.p.A. sita in Pisa, viale delle Cascine angolo via Montelungo.

Art.29 - Zone di rispetto e vincoli particolari.

luglio 1996

cauzione il cui importo verrà stabilito dal Comune consentendo fino da allora al Comune di sostituirsi nell'esecuzione delle opere in loro danno salvo conguaglio;

5) la norma prevista al secondo comma del punto 4) non si applica nei casi in cui, al momento della convenzione, il richiedente rilasci dichiarazione scritta che intende effettuare la costruzione di tutte le opere e servizi suddetti, prima della prima licenza di costruzione il cui rilascio è subordinato al rispetto di quanto dichiarato;

6) di assumersi l'onere della manutenzione delle opere di urbanizzazione non classificato di interesse pubblico e di quello per le quali il Comune si riserva l'assunzione in proprietà fino al momento di tale assunzione, a versare quindi una congrua cauzione a garanzia della manutenzione. Per quanto riguarda la validità nel tempo della lottizzazione, si applicano le norme stabilite dall'art.1, 3° comma e dall'art.17, 1° comma della Legge Urbanistica 17.8.1942, relativa ai piani regolatori particolareggiati e pertanto nella convenzione viene indicata la data entro cui il Piano convenzionato deve essere completato pena il decadimento.

I disposti di cui alle leggi n.765 del 6 agosto '67 e n.10 del 28 gennaio '77 si intendono integrativi - nonché sostitutivi ove vi sia contrasto - con gli impegni e i contenuti di cui ai commi precedenti.

#### **Art.17 - Sospensiva**

(Abrogato)

### Art. 19 - Interventi nel centro storico

Il centro storico individuato nella planimetria prevista nell'art.2 al punto 7) è limitato a nord e ad est dalle mura urbane, a sud dal viale Bonaini, ad ovest dalla via Bonanno (a nord e a sud del Ponte della Cittadella, dalle mura urbane).

Gli immobili esistenti nel Centro Storico (zona assimilata a zona omogenea "A") ed aventi carattere architettonico ed urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, sono inclusi in tre elenchi, comprendenti rispettivamente <sup>0</sup>:

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

Negli immobili compresi nel primo e nel secondo elenco possono attuarsi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo.

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

Gli immobili compresi nel centro storico ma privi di interesse storico-architettonico sono esclusi dai precedenti elenchi.

Ad essi, con l'eccezione degli immobili compresi nelle aree di salvaguardia urbanistica, come di seguito definite, sono applicabili, oltre che gli interventi consentiti sugli immobili compresi nel terzo elenco, anche interventi di ristrutturazione edilizia della categoria D2, con le avvertenze di cui all'articolo successivo.

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

- a) manutenzione ordinaria

---

<sup>0</sup> Variante di adeguamento a seguito della formazione degli elenchi degli immobili di cui all'art.7 L.R. 21.5.80, n.59 - Delibera di adozione del Consiglio Comunale, n.460 del 21.6.1983 - delibera di approvazione della Giunta Regionale Toscana n.11126 del 22.10.1984.

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

#### **Destinazione d'uso**

Nella zona di centro storico sono comunque vietate le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

Con la stessa procedura potranno essere consentite utilizzazioni residenziali (singole o collettive) o ricettive per immobili riconosciuti non più necessari agli usi precedenti o per parti di edifici, in funzione di adeguamenti igienici-funzionali, riferiti alla prevalente destinazione d'uso residenziale in atto.

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

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

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

#### **Ruderi**

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

**Annessi**

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

In assenza di autorizzazione sono da considerarsi superfetazioni e soggetti a demolizione obbligatoria nel quadro degli interventi comunque di recupero debitamente autorizzati sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza.

**Sottotetti abitabili**

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

**Frazionamenti**

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

19

Art.19 bis - Definizione degli interventi ammessi sugli immobili del centro storico in rapporto alla formazione degli elenchi di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980 n.59. I

A) Manutenzione ordinaria

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

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

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

B) Manutenzione straordinaria

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

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

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

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

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

---

I "Variante di adeguamento a seguito della formazione degli elenchi degli immobili" di cui all'art.7 L.R. 21.5.1980, n.59 - delibera di adozione del Consiglio Comunale n.460 del 21.06.1983 - delibera di approvazione della Giunta Regionale Toscana n.11126 del 22.10.1984.

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

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

Per gli immobili compresi negli elenchi gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati secondo i criteri propri della teoria del restauro e non contrastare con le esigenze restaurative dell'organismo architettonico.

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

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

### C) Restauro e risanamento conservativo

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

Sono previste due sottoclassi:

- C1) restauro scientifico da applicarsi agli immobili compresi nel 1° e 2° elenco;



- C2) risanamento igienico-tecnologico da applicarsi agli immobili compresi nel 3° elenco, assumendo di norma come unità minima di intervento l'intero edificio, così come individuato dall'elenco e dalla cartografia, in alternativa ad interventi D1 sulle singole unità immobiliari.

Le sottoclassi sono così definite:

C1) Restauro scientifico

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

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

Comprendono:

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

Preliminarmente a qualsiasi progetto, dovrà essere effettuata una fase ricognitoria comprensiva, oltre che del rilievo metrico - ove è necessario - di piccoli interventi ricognitori sulle strutture tesi ad accertare la natura e lo stato di conservazione.

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

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

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

## C2) Risanamento igienico-tecnologico

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

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

- la sostituzione di vespai inefficienti con solai al pianoterra, con conseguente rialzamento del piano pavimento;
- l'inserimento degli impianti o servizi igienico-tecnologici richiesti per assicurare l'adeguamento funzionale dell'immobile;
- la limitata creazione di nuove aperture sulle fronti interne dell'edificio (non prospettanti spazi pubblici) in rapporto ad esigenze di illuminazione/areazione di nuovi locali in servizio igienico, purché sia garantito con congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate;
- il consolidamento e il recupero degli elementi strutturali originali o comunque significativi della cultura tecnico-costruttiva storica, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la rimozione obbligatoria delle aggiunte e delle superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

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

## D) Ristrutturazione edilizia

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

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

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

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

Sono in particolare comprese nelle categorie d'intervento D1:

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

Agli immobili non compresi negli elenchi, con l'esclusione di quelli inclusi nelle zone di salvaguardia urbanistica, si applica, fermo restando la possibilità di interventi dei tipi: A, B, C (C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>) e D<sub>1</sub>, la categoria di ristrutturazione seguente:

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

Sono comprese le seguenti operazioni:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano (copertura) nel caso che questo risultasse abitato alla data di entrata in vigore della L.R. 21.5.1980 n.59, a condizione che non si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi; purché siano verificate le seguenti condizioni:
- la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente è ammessa "una tantum" alle seguenti condizioni:
  - a) l'edificio non sia già dotato di servizi igienici nella misura di uno per ogni unità immobiliare;
  - b) l'ampliamento sia previsto nell'ambito di un progetto unitario riferito all'intero edificio;
  - c) l'ampliamento non sia rivolto verso il lato strada ed esista un'area libera di pertinenza dell'edificio interessato che lo consenta;

- d) sia documentata la difficoltà tecnica o distributiva a realizzare i servizi internamente all'edificio o che questo contrasti con esigenze di tutela di elementi d'interesse storico interni;
- e) la superficie utile del singolo servizio non superi i 5,0 mq.;

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

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

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

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

**Art.19 ter - Zone soggette a interventi di ricostruzione (Ruderi):**

Le aree individuate nella planimetria allegata con i numeri 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14 e 15 sono classificate zone di "Ristrutturazione urbanistica - lettera E dell'allegato alla L.R. 59/80 - soggette a interventi di ricostruzione, previo piano attuativo (P.P. o P.d.R.)" <sup>2</sup>.

Sono ammessi di massima interventi di ricostruzione fino al volume originario, così determinati in dettaglio.

Per le destinazioni d'uso e altre prescrizioni particolari si veda il dettaglio che segue:

1) Stralciato

2) Via S. Antonio, n.69

Volume ammesso V = 2.050 mc.

H max. = 12,30 ml. (n.4 piani f.t.).

Si prescrive il mantenimento della servitù di passo carrabile al piano terra.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: negozi, uffici o artigianato;*

*piani superiori: abitazioni.*

3) Via Mazzini, n.23

Volume ammesso V = 3.880 mc.

H max su via Mazzini = 13,60 ml.

H max sul vicolo del Mecherini = 12,00 ml.

Si prescrive il rispetto del limite planimetrico dato dall'attuale recinzione in angolo tra via La Maddalena e vicolo del Mecherini.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: negozi, uffici o artigianato*

*piani superiori: abitazioni.*

4) Stralciato.

---

<sup>2</sup> "Variante di disciplina degli interventi per la ricostruzione di ruderi di origine bellica" (art. 5 L.R. 21.5.1980, n.59) - delibera di adozione del Consiglio Comunale n.461 del 21.6.1983 - delibera della Giunta Regionale Toscana n.11123 del 22.10.1984 - delibera di controdeduzioni del Consiglio Comunale n.197 del 18.2.1985 - delibera di approvazione della Giunta Regionale Toscana n.4839 del 6.5.1985.

5) Corso Italia/Via Titta Ruffo

Volume ammesso  $V = 8.270$  mc.

H max della parte di ricostruzione = 14,90 ml. su via Titta Ruffo e via Garofani.

Si precisa la conservazione delle attuali facciate su Corso Italia.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: negozi e/o uffici;*

*piani superiori: abitazioni.*

6) Viale Bonaini

Volume ammesso  $V = 2.060$  mc.

H max pari a quella dell'edificio contermina su viale Bonaini di 12,00 ml.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: negozi e/o uffici;*

*Piani superiori: abitazioni.*

7) Via Ceci, n.38

Volume ammesso  $V = 8.700$  mc.

H max pari a quella dell'edificio contermina su via Ceci, lato ovest, determinata in 15,30 ml.

(3 piani fuoriterra più sottotetto).

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: negozi, uffici o artigianato;*

*piani superiori: abitazioni;*

8) Via La Tinta, n.4

Volume ammesso, comprensivo delle parti esistenti,  $V = 3.700$  mc.

H max = 10,50 ml.

*Destinazione d'uso ammessa: abitazioni.*

9) Area destinata a servizi sanitari (Lungarno Galilei/Via La Tinta) - Del.C.C. n.17 del 31.1.'94

1) Destinazione d'uso:

l'area è vincolata alla realizzazione di servizi sanitari extraospedalieri

2) Tipologia d'intervento:

ricostruzione entro il limite volumetrico anteguerra (5220 mc.)

3) Prescrizioni d'intervento:

ricostituzione della facciata sul Lungarno con il disegno originario;

allineamento a filo strada sul Lungarno e Via La Tinta;

allineamento in gronda all'edificio contermina (lato ovest)  $h = 13,50$  ml.

Sono consentiti al di sopra della gronda, solo volumi tecnici.

In deroga a quanto prescritto al 1° comma del presente articolo, trattandosi di opera pubblica, si prevede il rilascio di concessione edilizia diretta..

10) Lungarno Galilei, n.3

Volume ammesso  $V = 10,450$  mc.

H max = 16,50/20,00 ml.

Si prescrive la ricostruzione della volumetria simmetrica preesistente.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: uffici o abitazioni*

*piani superiori: abitazioni.*

11) Stralciato

12) Via Notari n.7/Piazza delle Vettovaglie

Volumetria di ricostruzione ammessa  $V = 1.050$  mc.

H max = 9,80/13,00 ml. rispettivamente per n.2 e n.3 piani fuori terra.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piani superiori: abitazioni.*

13) Stralciato

14) Via Gereschi (Osservazione n.1 accolta)

Volume ammesso  $V = 3,313$  mc.

H max = 13,00 ml. (n.4 piani f.t.)

*Destinazioni d'uso ammesse:*

*piano terra: negozi, uffici o artigianato;*

*piani superiori: abitazioni.*

15) Vicolo del Mecherini (osservazione n.5 parzialmente accolta)

Volume ammesso  $V = 370$  mc.

H max = 6,501 ml. (n.2 piani f.t.)

*Destinazione d'uso ammessa: abitazioni.*

Gli interventi di ricostruzione, di cui ai commi precedenti, sono consentiti previa approvazione, nei termini di legge, di specifici piani particolareggiati o piani di recupero.

I contenuti di ogni piano particolareggiato o piano di recupero dovranno essere:

a) la definizione plano-volumetrica degli edifici da ricostruire;

- b) l'indicazione delle parti superstiti da assoggettare ad interventi conservativi (lettera B e C dell'allegato alla L.R. 59/80);
- c) il numero e il dimensionamento delle unità funzionali costituenti l'edificio;
- d) la verifica della dotazione dei parcheggi in rapporto alle destinazioni d'uso previste, nonché alla specificità dei singoli lotti;
- e) l'indicazione degli (eventuali) accessi carrabili;
- f) uno schema di convenzione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale relativa alla eventuale cessione in uso a quest'ultima di parti dell'immobile ed oneri conseguenziali;
- g) l'indicazione dei materiali e delle tecnologie che si intendono impiegare;
- h) le modalità e i tempi di attuazione previsti.

Ogni singolo piano particolareggiato o piano di recupero dovrà inoltre verificare la rispondenza della ricostruzione alla vigente normativa sulle costruzioni in zona sismica ed in particolare al punto C.3 del D.M. 3 marzo 1975, n.39, modificato dal D.M. 3 giugno 1981 (norme relative alle altezze in funzione della larghezza stradale) indicando ove si intenda far ricorso alla procedura di deroga di cui all'art.12 della legge 2 febbraio 1974, n.64.



**art. 19/ter 2 - Piano di Recupero per la costruzione di un edificio in via Santa Apollonia.**

Approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n.10380 del 26.11.1990.

**A - Norma urbanistica (variante al P.R.G. - Centro Storico)**

All'art. 19 "Zone soggette ad interventi di ricostruzione", si aggiunge:

L'area sita in via S.Apollonia n.25, individuata in planimetria in scala 1:2000 allegata, è classificata a "ristrutturazione urbanistica" ai sensi della lettera E dell'allegato alla legge regionale n.59/'80.

Sono ammessi interventi di ricostruzione fino al volume originario, determinato in mc. 5.760 con le seguenti specifiche:

- numero piani massimo: quattro fuori terra;
- altezza massima: ml. 13,50;
- obbligo di allineamento a filo strada su via S.Apollonia e sulla strada privata di proprietà;
- destinazione d'uso ammessa: residenziale.

L'intervento di ricostruzione è ammesso previa approvazione di specifico piano di recupero.

**B - Norme attuative**

L'intervento di ricostruzione si attua tramite unica concessione edilizia, da parte della proprietà.

Il presente piano di recupero, costituito da n.4 tavole (di cui la numero 0 rappresenta l'elaborato del Comune di Pisa U.O. Centro Storico), relazione e norme di attuazione, ha valore di progetto di massima.

Hanno valore vincolante e prescrittivo: i dati dimensionali (volume, altezze, sup. coperta, sagome, ecc.).

Hanno valore indicativo: la definizione dei prospetti e la distribuzione interna.

L'istanza di concessione edilizia dovrà essere presentata al Sindaco dalla proprietà entro 12 mesi dalla data di esecutività del presente piano di recupero, trascorso il quale termine il Sindaco potrà esercitare il potere sostitutivo previsto per legge.

Il progetto architettonico a corredo dell'istanza di concessione edilizia, dovrà essere redatto in scala non inferiore a 1:50, con particolari di facciata in scala 1:20.

**Art.19) quater - Disciplina degli interventi sulle zone di recupero.**

**Disciplina degli interventi sulla zona di recupero n.1 (retro di S.Michele in Borgo) - ristrutturazione urbanistica<sup>3</sup>**

La zona di recupero n.1, introdotta con deliberazione del Consiglio Comunale n.562 del 27.7.1979, modificata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.950 del 21.12.1979 e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.914 del 19.12.1983 è classificata zona di ristrutturazione urbanistica, ai sensi della lett.E) dell'allegato alla L.R. 21.5.1980, n.59.

Gli interventi ammessi sono finalizzati al restauro urbanistico edilizio e funzionale della zona e comprendono:

- il restauro e il consolidamento delle parti murarie superstiti appartenenti agli edifici d'impianto medievale e rinascimentale (lato via Vernagalli e lato via Sant'Orsola);
- la ricostruzione sulle suddette parti, da eseguirsi secondo i criteri del restauro scientifico e secondo cautele di rispetto ambientale, così da conseguire una ricomposizione formale e tipologica congruente con l'obiettivo del restauro urbano fino a un massimo di n.3 piani fuori terra;
- la costruzione *a fundamentis* di un edificio allineato sulla via degli Orafi alla traccia degli edifici preesistenti, così da costituire separazione e ricomposizione degli spazi della via degli Orafi e di una piazza interna antistante la facciata posteriore della chiesa di S.Michele fino a un massimo di 4 piani fuori terra.

Si ammette la sola destinazione residenziale delle unità funzionali ricavate da recupero o da costruzione, con eccezione degli ambienti posti al piano terra, per i quali si ammette la destinazione ad attività artigianali, commerciali o a sede di uffici pubblici.

La volumetria complessiva ammessa è di mc. 9.000.

Le suddette previsioni si applicano previa approvazione di apposito Piano di Recupero esteso all'intera zona di recupero.

---

<sup>3</sup> Variante di disciplina degli interventi sulla zona di recupero n.1 (retro di San Michele in Borgo - art.5 L.R. 21.5.1980, n.59) - delibera di adozione del Consiglio Comunale n.54 del 31.1.1984 - delibera di approvazione G.R. n.2065 del 4.3.1985.-

In assenza di Piano di Recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I contenuti del Piano di Recupero dovranno essere:

a) la definizione plano-volumetrica dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, contenente in particolare l'indicazione degli elementi murari che si intendono assoggettare a interventi di restauro-consolidamento, le parti da ricostruire e quelle da demolire;

b) il numero e il dimensionamento delle unità funzionali previste;

c) la definizione degli spazi aperti, pedonali e aperti alla circolazione e di quelli destinati a parcheggio riservato ai residenti;

d) l'indicazione dei materiali e le tecnologie che si intendono applicare;

e) le unità minime di intervento;

f) l'individuazione dei soggetti attuatori e i tempi di attuazione;

g) eventuale schema di convenzione tra l'Amministrazione Comunale e altri soggetti proprietari di immobili compresi nel P.d.R. relativamente alla cessione degli immobili stessi ed oneri conseguenziali;

h) l'indicazione delle eventuali situazioni di deroga alla legge n.64/74 previste dall'art.3 della stessa legge.

**Piano particolareggiato dell'area compresa tra piazza Carrara e le vie La Pergola e Collegio Ricci <sup>4</sup>.**

Il Piano Particolareggiato tende innanzi tutto a rivitalizzare, senza snaturare gli aspetti ambientali e storici, gli edifici attualmente non utilizzati ed in via di progressivo degrado

---

<sup>4</sup> Deliberazione adozione C.C. n.6 del 17.02.1978 - deliberazione approvazione G.R. n.561 del 19.01.1981. Nell'approvazione regionale le categorie di intervento previste dal Piano sono state intese assimilate - per i loro contenuti specifici - secondo le categorie definite dalla L.R. 21.05.1989 n.59 del frattempo emanata, rispettivamente: "risanamento di tipo A" alla "ristrutturazione edilizia di tipo D1", "risanamento di tipo B" alla "ristrutturazione edilizia di tipo D2".

sia architettonico che statico - vengono individuate, pertanto, nell'isolato in esame, tre distinte parti, alle quali corrispondono, nello spirito della norma di carattere generale, altrettante norme specifiche e relative al:

- restauro conservativo (mappali 32 parte e 33 sub.7);
- ristrutturazione edilizia di tipo D1 (2) mappali 33-34-37 e 39);
- ristrutturazione edilizia di tipo D2 (2) (mappali 32 parte e 35-38).

#### Restauro conservativo

L'intervento dovrà prevedere la conservazione integrale degli immobili con il mantenimento della destinazione originaria: si dovrà intervenire solo con i metodi e con le cautele del restauro.

E' ammessa la collocazione di tutti gli impianti tecnologici e di adeguamento alle norme vigenti per i locali di pubblico spettacolo.

#### Ristrutturazione edilizia di tipo D1 (2)

E' prescritta:

- la conservazione degli elementi degli edifici, nel loro insieme (pareti e coperture) e delle caratteristiche tipologiche strutturali;
- la conservazione e il consolidamento oltre che dell'impianto strutturale (membrature portanti verticali), di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, androni, cortili, volte, stipiti in pietra, ecc.)
- la conferma della attuale destinazione d'uso (abitazioni private e botteghe per artigiani al p.t.);
- la eliminazione di qualsiasi superfetazione che impegni sia i fabbricati sia le aree originariamente libere.

E' consentita la modificazione dell'impianto distributivo interno, per dotare gli edifici di tutti i servizi necessari a migliorare le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche.

#### Ristrutturazione edilizia di tipo D2 (2)

Riguarda gli edifici per i quali interessa la conservazione di alcuni elementi esterni di facciata già individuati in sede di P.P.

E' ammessa, a parità di volume esistente, una nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni nel rispetto dei limiti degli attuali profili e delle parti di facciata soggette alla conservazione.

Le parti dell'isolato preso in esame ed individuate come "restauro conservativo", "ristrutturazione edilizia di tipo D1" (2) e "ristrutturazione edilizia di tipo D2" (2), sono state individuate negli elaborati grafici di cui alle tavole nn. 9-10, mentre i profili entro i quali operano sono stati indicati nella tavola n.11.

Il termine entro cui il Piano in oggetto dovrà attuarsi è di anni cinque.

#### **Disciplina degli interventi sulla zona di recupero n.5 (Istituti Riuniti di Ricovero)<sup>5</sup>- ristrutturazione urbanistica**

Nella zona di recupero n.5 - area di proprietà Istituti Riuniti di Ricovero, Corso Italia, Via Pascoli, Via Turati - individuata in cartografia di variante, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a), b), c) d) e) dell'art.2 della Legge Regionale 21.05.1980, n.59. Gli interventi di cui alle lettere c), d) e) dovranno essere attuati previo Piano di Recupero.

E' consentita la ristrutturazione urbanistica planivolumetrica del complesso coi vincoli di cui al comma seguente, entro la volumetria attualmente esistente.

Per la individuazione delle demolizioni obbligatorie e ammissibili, delle parti da assoggettare a "ristrutturazione edilizia" fino al tipo D3 dell'allegato alla L.R. 59/80 nonché delle parti da ricostruire, si rimanda alla tav.4 di Variante.

E' consentita la ricostruzione delle volumetrie demolite con diversa dislocazione, purché venga assicurato il rapporto di copertura non superiore a 0,5 nel rispetto dell'impianto distributivo originale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazione d'uso commerciale al solo piano terra;
- destinazione d'uso ad uffici al piano terra, primo e secondo piano;
- destinazione d'uso residenziale al primo piano e superiori.

Una quota parte non inferiore al 5% della Volumetria complessiva dovrà essere destinata ad uso pubblico, per l'esercizio dei diritti democratici.

---

<sup>5</sup> Variante di disciplina degli interventi sulla zona di recupero n.5 (area di proprietà Istituti Riuniti di Ricovero) - delib. di adozione C.C. n.79 dell'8.02.1982 - delib. approvazione G.R. n.9786 del 13.09.1982.

La dotazione di parcheggi in misura corrispondente alle vigenti norme di piano dovrà essere assicurata completamente in appositi locali sotterranei.

Dovrà essere garantito un adeguato numero di penetrazioni pedonali libere dalle strade circostanti alle aree interne.

Le superfici scoperte dovranno essere attrezzate a verde e a spazi di percorso e di sosta pedonali.

Il Piano di Recupero corrispondente dovrà:

- dimensionare planivolumetricamente le parti da ricostruire;
- determinare le percentuali relative alle singole destinazioni d'uso previste;
- fissare dei limiti dimensionali per le unità abitative;
- individuare in dettaglio le parti da assoggettare a restauro architettonico;
- individuare gli accessi pedonali alle aree libere interne;
- individuare gli accessi carrabili ai parcheggi sotterranei;
- dimensionare i parcheggi sotterranei anche in rapporto all'incidenza delle destinazioni d'uso non residenziali;
- individuare le parti da destinare ad uso pubblico;
- individuare le eventuali unità minime di intervento.

**Art.19 quinquies - Zona di ristrutturazione urbanistica destinata al centro di Medicina Nucleare:**

Nella zona in oggetto sono ammessi interventi di demolizione dei fabbricati esistenti e di ricostruzione, nei limiti di ingombro planimetrico di cui alla tav.2 di variante, nel rispetto dei seguenti parametri:

H max = mt. 10,50 (n.3 piani fuori terra), volume massimo ammissibile = mc. 3.800.

Sono vietati piani totalmente o parzialmente interrati.

Destinazione ammessa: destinazione per attrezzature di interesse generale (Centro di Medicina Nucleare dell'Università di Pisa).

**Art.19 sexties <sup>6</sup> - Disciplina degli interventi sull'isolato n.153 (comprendente l'area di proprietà del Laboratorio Guidotti S.p.A.) e area verde limitrofa:**

Il comparto urbano individuato nelle planimetrie allegata è suddiviso nei sub-comparti:

a 1) comprendente gli edifici compresi nel terzo elenco degli immobili di cui all'art.7 della L.R. 21.5.1980 n.59 (Delibera di Consiglio Comunale n.417 del 6.6.83) e loro resedi compresi nell'area di proprietà del Laboratorio Guidotti S.p.A.;

a 2) comprendente gli edifici compresi nel terzo elenco degli immobili di cui all'art.7 della L.R. 21 5.1980 n.59 (Delibera di Consiglio Comunale n.417 del 6.6.83) ma non compresi nell'area di proprietà del lab. Guidotti S.p.A.;

b) comprendente le aree e gli immobili esclusi dagli elenchi di cui sopra e loro resedi compresi nell'area di proprietà del Lab. Guidotti S.p.A.;

c) corrispondente all'area verde compresa tra via Rustichello, le mura urbane e proprietà private.

Sono ammessi i seguenti interventi e destinazioni:

**Comparto A1 e A2)** Interventi di manutenzione, risanamento igienico-tecnologico, e ristrutturazione tipo D1, comprensivi di demolizione obbligatoria delle superfetazioni recenti;

**Comparto B)** Interventi di ristrutturazione urbanistica consistenti in demolizione di tutti gli immobili esistenti e ricostruzione entro il limite massimo della volumetria demolita, determinata in 24.631 mc. con un rapporto di copertura max di 0,5 mq./mc.;

- l'altezza in gronda del fronte su via N.Pisano non dovrà superare 7,00 ml.;

- dovrà essere osservata una distanza minima dalle mura urbane di ml. 10,00.

---

<sup>6</sup> "P.R.G. Centro storico - Variante per la disciplina degli interventi sull'isolato n.153 - comprendente l'area di proprietà del Laboratorio Farmaceutico Guidotti S.p.A.) e area verde limitrofa (art. 5-6 L.R. 21.05.1980, n.59) - deliberazione adozione C.C. n.866 del 21.12.1984 - deliberazione di approvazione G.R.T. n.12331 del 18.11.1985 rettificata con deliberazione G.R.T. n.1010 del 10.02.1986.

Le superfici abitabili dovranno essere destinate per almeno l'80% a residenza, per ciascun comparto.

Sono ammesse destinazioni ad attività commerciali e ad uffici fino al massimo del 20% delle volumetrie dei singoli comparti.

**Comparto C)** destinazione a verde pubblico attrezzato, previa demolizione dei manufatti precari in essere.

Le previsioni relative ai comparti B) e C) si applicano previa approvazione di apposito piano di recupero esteso ai due comparti. In assenza di piano di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

I contenuti del Piano di Recupero dovranno essere:

a) la definizione planivolumetrica dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, comprensiva di disposizione planimetrica, numero e quota degli orizzontamenti, tipologia delle coperture e dei prospetti, individuazione delle aree pubbliche, degli accessi pedonali e/o carrai, l'organizzazione generale dell'intervento di risanamento del comparto A);

b) Lo schema di organizzazione distributiva generale: posizione degli elementi di distribuzione verticale, dimensionamento di massima delle unità funzionali;

c) La individuazione tra le aree scoperte, di quelle riservate all'uso pedonale e/o attrezzato a verde e di quelle riservate a parcheggio compresa la viabilità di servizio. Dovranno comunque essere osservati i disposti dell'art.7 lettera m) delle N.T.A. del P.R.G. vigente sulla dotazione di superfici a parcheggio;

d) L'indicazione dei materiali e delle tecnologie che si intendono applicare;

e) Le eventuali unità minime di intervento;

f) L'individuazione dei soggetti attuatori e i tempi di attuazione;

g) L'eventuale schema di convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti proprietari di immobili e/o aree comprese nel P.d.R. relativamente alla cessione di parti, ed oneri conseguenziali;



h) L'indicazione delle eventuali situazioni di deroga alla legge 64/74 previste all'art.13 della stessa legge.

**Art.19 septies <sup>7</sup> Disciplina degli interventi sull'isolato n.88-89 comprendente l'ex complesso industriale Marzotto:**

L'isolato in oggetto è classificato, con riferimento alla tav. 2.1. di variante in:

- 1) - zone per istituti ed attrezzature universitarie e di ricerca;
- 2) - zona per servizi di interesse pubblico;
- 3) - zone miste per attrezzature e residenza;
- 4) - aree a standards per
  - attrezzature di interesse comune;
  - verde pubblico attrezzato (art.26 delle Norme di Attuazione);
  - parcheggi;

come di seguito specificato.

**1 - Zona per istituti ed attrezzature universitarie e di ricerca**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei manufatti interessati, consentano l'adeguamento funzionale, statico, igienico e di sicurezza alla funzione di didattica universitaria e di ricerca e la dotazione di strutture per il diritto allo studio.

Tali interventi dovranno obbligatoriamente comprendere la eliminazione dei corpi aggiunti riconosciuti incongrui con l'impianto originario, nonché con la esigenza di assicurare un adeguato distacco dalle mura urbane, come da tav. 2.2. di variante.

**Specifiche di intervento**

Corpo A - si ammettono solo interventi di risanamento e/o ristrutturazione di tipo D1.

Corpo B-C-D - si ammettono interventi che, fatti salvi i caratteri architettonici originali della parete lato strada e della copertura, introducano adeguati spazi di

---

<sup>7</sup> "P.R.G. Centro storico - Variante di disciplina degli interventi sull'isolato n.88-89 comprendente l'ex complesso industriale Marzotto" - deliberazione adozione C.C. n.61 del 21.1.1985 - deliberazione G.R. n.11995 dell'11.11.1985 - deliberazione controdeduzioni C.C. n.342 del 18.4.1986 - deliberazione approvazione G.R. N. del

illuminazione/arcazione interni ai capannoni in rapporto alle esigenze distributive, nel rispetto dei criteri di congruenza con l'impianto formale/strutturale esistente.

Con riferimento agli stessi criteri, è ammessa la creazione di collegamenti, in quota, tra i capannoni B e C onde assicurare i livelli di integrazione richiesti dalle funzioni insediate.

E' ammessa altresì l'introduzione di elementi esterni od interni di distribuzione verticale richiesti dalle normative di sicurezza.

Sono ammessi inoltre interventi (di tipo D3) di creazione di orizzontamenti intermedi che interessino non più di 1/4 della superficie coperta attuale.

In deroga al vigente R.E., si considerano agibili i locali risultanti nel sottotetto non destinati ad aule aventi altezza utile 2,70 ml.

E' consentita inoltre la copertura, con materiale trasparente, dello spazio di connessione tra i capannoni stessi.

Corpo E - sono ammessi interventi (di tipo D3) di creazione di orizzontamenti dell'ex vano caldaie nel rispetto della struttura architettonica finalizzati all'adeguamento alla funzione di attrezzatura per il diritto allo studio.

E' ammesso ove richiesto da documentate esigenze di carattere distributivo, un ampliamento volumetrico entro il limite del 5% della volumetria attuale del complesso (A+B+C+D+E) depurata delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue.

L'ampliamento può essere frazionato, in più quote a servizio dei vari corpi, a condizione che queste si configurino con caratteri di congruenza tipologica coi corpi stessi.

Con le avvertenze implicite nelle specifiche di intervento sopra espresse, dovranno essere mantenute le aree libere esistenti. Dovrà essere inoltre assicurato un pubblico percorso di collegamento tra la via Filippo Buonarroti e l'area a verde pubblico attrezzata esterna alle mura, che utilizzi e valorizzi le porte urbane storiche esistenti.

#### Modalità attuative

Gli interventi sopra definiti sono ammessi previa approvazione di Piano di Recupero.

In assenza di Piano di Recupero sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

#### 2 - Zone per attrezzature di interesse pubblico

a - Comprende il complesso della caserma della Polizia di Stato.

Si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo D3 nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fronte su via S.Francesco.

**b** - Comprende l'edificio del servizio comunale di Nettezza Urbana, il Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi ed aree private edificate.

Si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo D2 senza cambio di destinazione d'uso (\*) con contestuale demolizione obbligatoria delle superfetazioni edilizie.

Previo Piano di Recupero (esteso al perimetro di zona) si ammettono interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la demolizione degli edifici esistenti e la riedificazione entro il limite della volumetria esistente, al netto delle superfetazioni, per attrezzature di interesse generale anche diverse dalle attuali.

Il piano di recupero (\*) dovrà prevedere che la riubicazione dei volumi avvenga lungo la via Emanuele Filiberto, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle aree contermini e con le aperture visuali fra gli edifici che consentano la lettura dell'immagine delle mura.

### 3 - Zone miste per attrezzature e residenze

Si ammettono interventi di restauro di tipo C1 di cui all'art.19 bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente, introdotto con la variante di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.460 del 21.6.1983 approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.11126 del 22.10.1984.

Le aree a corredo dei fabbricati sono riconosciute a verde privato e dovranno essere mantenute libere da manufatti.

### 4 - Verde pubblico attrezzato (\*)

Fermi restando i disposti dell'art.26 delle Norme di Attuazione del P.R.G., si esclude la possibilità di parcheggi nella fascia di verde contigua alle mura nonché qualsiasi altra edificazione anche a carattere precario.

In detta fascia dovrà essere rimossa ogni struttura edificata ed ogni diversa destinazione del suolo.

### Contenuti del Piano di Recupero

---

(\*) Adeguamento alle prescrizioni regionali di cui alla deliberazione di G.R. n.11995 dell'11.11.1985.

Dovrà essere fatto riferimento al disposto degli artt. 9 e 10 della Legge regionale 21.5.1980, n.59.

L'intera area compresa nel perimetro di variante è dichiarata zona di recupero ai sensi della legge 5.8.1978, n.457.

Sono individuate nella tavola 2.3 le parti soggette obbligatoriamente a Piano di Recupero.

#### TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CLASSIFICAZIONE

	Superfici
1 - Zona per Istituti Universitari	mq 40.919
2 - Zone per attrezzature di interesse generale	
- zona 'A'	mq 10.992
- zona 'B'	mq 9.310,50
	mq 20.293,50
3 - Zona mista residenza e servizi	mq 1.185

#### AREE A STANDARD

- attrezzature di interesse comune	mq 796,50
- verde pubblico attrezzato	mq 37.766
- parcheggi	mq 7.083

art. 19/ septies 2 Piano di Recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un rudere di origine bellica posto in via Benedetto Croce.

Approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n.8511 del 1.10.1990.

1 - L'area individuata, di cui alle tavole grafiche allegate alla presente, è classificata come soggetta a interventi di ricostruzione ai sensi dell'art.19 delle N.T.A. del vigente P.R.G. - Centro Storico.

2 - Modalità di attuazione

Il piano di recupero è attivato da parte della proprietà tramite concessione edilizia su progetto esteso all'area individuata nella tav.4.

Il progetto architettonico dovrà essere redatto in scala 1:50 con particolari di facciata in scala 1:20. La sistemazione delle aree scoperte dovrà essere rappresentata in scala 1:100.

L'istanza di concessione edilizia dovrà essere presentata entro mesi dodici dalla data di esecutività del presente piano di recupero.

3 - Validità degli elaborati grafici del piano di recupero.

Il presente piano di recupero ha validità di progetto plano-volumetrico e sono da ritenersi pertanto vincolanti:

- il volume max fissato in 735,23 mc nonchè quello dei singoli corpi di cui alla tab.A;
- la sup. coperta max fissata in 711,62 mq nonchè quelli dei singoli corpi di cui alla tab.A;
- la sagoma dell'edificio;
- le altezze in gronda dei vari corpi e, quanto ai corpi A e C, le quote dei solai;
- le destinazioni d'uso di cui alla tab.A;
- lo schema distributivo generale del fabbricato.

Hanno viceversa valore indicativo:

- lo schema di sistemazione interna, gli schemi di prospetto indicati, lo schema di sistemazione ed arredo delle aree scoperte.

**art. 19/septies 3** Piano di Recupero, di iniziativa privata, per la ricostruzione di un rudere di origine bellica posto in via Toselli n.32.

Approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n.8515 del 1.10.1990.

L'intervento si attua da parte della proprietà mediante un'unica unità di intervento che comprende anche il ripristino a scomputo oneri del lastricato della parte di proprietà pubblica (vicolo) come da progetto del Comune che interverrà con eventuali opere nel sottosuolo.

La proposta di piano di recupero viene espressa in termini di progetto architettonico in scala 1:50.

Sono da ritenersi vincolanti:

- la superficie totale di intervento mq 204 (limite massimo) che ricalca il perimetro del vecchio fabbricato con sottopasso al piano terra del vicolo pedonale pubblico attualmente esistente;
- la volumetria massima realizzabile di mc 3.550 coincidente con quella del fabbricato preesistente;
- l'altezza massima in gronda su via Toselli di ml 18,50 e di ml 19,50 su piazza dei Facchini coincidente con quella dell'edificio distrutto come rilevabile dall'impronta sul fianco del fabbricato adiacente;
- il numero di sei piani fuori terra più eventuali soppalchi interni;
- le destinazioni d'uso: a servizi nel piano scantinato, commerciale al piano terra, a uffici al primo piano e abitazioni nei piani soprastanti;
- il numero delle unità abitative è condizionato a un massimo di otto.

Sono invece variabili le distribuzioni interne, i materiali di finitura, le aperture esterne e tutto ciò che non è esplicitamente definito in normativa.

art.19/*septies* 4 Piano di Recupero, di iniziativa privata, per la realizzazione di un edificio per civile abitazione, sistemazione a verde e parcheggi, nell'area posta in Pisa, via Paolo Tronci.

Approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n.5764 del 28.6.1993.

#### Art.1 - Finalità

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di Recupero in via Tronci, finalizzato alla ricostruzione del volume originario incompatibile dal punto di vista morfologico e funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio esistente.

#### Art.2 - Zona oggetto del P. di R.

La zona oggetto del presente p. di r. è rappresentata la NCEU nel Foglio 41 mapp. 15, 220 e 262 e rappresenta ai fini dell'attuazione del p. di r. l'Unità Minima di Intervento (UMI).

#### Art.3 - Elaborati del P. di R.

Il P. di R. è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione generale;
- b) Norme tecniche di attuazione;
- c) Elaborati grafici:
  - Tav. 1 Rilievo
  - Tav. 2 Proposta di intervento riportante:
    - Planimetria generale scala 1:200
    - Progetto architettonico 1:200
    - Schemi tipologici, ecc.

#### Art. 4 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa è quella esclusivamente mista residenziale/uffici.

Il numero massimo di alloggi previsto dal p. di r. è di 8 (otto).

#### Art. 5 - Categorie d'intervento

La categoria d'intervento ammessa è quella della ristrutturazione urbanistica (E) così come definita nell'allegato della L.R. 59/'80.

#### Art. 6 - Interventi di recupero in zone sismiche

E' prescritto il rispetto delle norme per la costruzione in zone sismiche così come definite dalla L. 64/'74 e D.M. 24.1.1986.

E' inoltre necessario l'adempimento delle disposizioni previste dalla L.R. 88/'82.

#### Art. 7 - Parcheggi

Dovrà essere destinata una superficie a parcheggio ad almeno 1/10 del volume edificato in conformità alle disposizioni di cui alla L. 24.3.'89 n.122.

#### Art. 8 - Arce libere

Nelle arce libere presenti all'interno della perimetrazione è prescritta l'esecuzione di opere di sistemazione a verde ed a parcheggio.



Si prescrive la piantumazione con alberature autoctone ad alto fusto.

E' inoltre consentita la costruzione di un locale tecnico della sup. max di mq 6.

#### Art. 9 - Contenuti del Piano di Recupero

Il piano di recupero definisce i seguenti parametri:

- volume interrato max mc 700
- superficie coperta max mq 240
- altezza max ml 10
- numero alloggi max n. 8
- numero uffici max (piano terra) n. 2

La configurazione planivolumetrica viene definita dai parametri prescrittivi illustrati nei grafici seguenti:



Le indicazioni progettuali relative alla definizione architettonica sono da ritenersi indicative e non vincolanti per la redazione del progetto architettonico da presentarsi in scala 1:50.

#### Art. 10 - Materiali e Tecnologie

I materiali e le tecnologie impiegate nella costruzione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- la struttura portante in c.a. non potrà essere lasciata a vista;
- le pareti esterne dovranno essere finite ad intonaco di calce premiscelato con terre coloranti naturali;
- gli infissi, ad eccezione di quello relativo al vano scale, dovranno essere in legno;
- il tetto è previsto a doppia falda con pendenza non superiore al 33%;
- il manto di copertura è ammesso solo in coppi e tegole alla toscana;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in lamiera di rame;
- le pavimentazioni esterne relative ai percorsi pedonali verranno realizzate in cotto.

**art. 19/septies 5 Piano di Recupero di un'area di "Proprietà del Colorificio Toscano S.p.A." sita in Pisa, viale delle Cascine angolo via Montelungo.**

Approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n.7913 del 30.8.1993.

#### Art. 1 - Soggetti operatori

Il Piano di Recupero dell'area in oggetto in Pisa, viale delle Cascine, via Montelungo, sarà attuato dalla Proprietà dell'area mediante istanza di concessione edilizia all'intera area.

#### Art. 2 - Norme tecniche e prescrizioni

Gli elaborati tecnici e normativi del Piano di Recupero approvato costituiscono elemento sostanziale della normativa di esecuzione.

E' obbligatoria la progettazione architettonica unitaria dell'intero intervento.

Le norme tecniche, le destinazioni d'uso e le prescrizioni dimensionali sono precisate per ogni singolo edificio, individuato con la numerazione da 1 a 8 nella tavola 11, e più dettagliatamente:

##### Edificio 1:

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 10,00 ml
- volume massimo: 4.200 mc

##### Edificio 2:

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 10,00 ml
- volume massimo: 4.200 mc

##### Edificio 3:

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 10,00 ml
- volume massimo: 2.300 mc

##### Edificio 4:

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 10,00 ml
- volume massimo: 6.600 mc

##### Edificio 5:

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 5,00 ml
- volume massimo: 600 mc

##### Edificio 6:

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 10,00 ml
- volume massimo: 9.300 mc

**Edificio 7:**

- destinazioni d'uso: negozi, uffici, laboratori, residenza;
- altezza massima: 10,00 ml
- volume massimo: 10.000 mc

**Edificio 8:**

- destinazioni d'uso: ripostigli;
- altezza massima: 3,00 ml
- volume massimo: 800 mc

Art. 3 - Per quanto riguarda i rapporti percentuali tra la residenza e le altre destinazioni sono consentite, in sede di istanza di concessione, variazioni fino al raggiungimento della quota massima del 40% della volumetria totale da destinare a residenza.

Art. 4 - Nella tavola 11 sono evidenziati i limiti dimensionali ed edificatori attribuiti ai diversi fabbricati. Fatta salva la volumetria massima dell'intervento è consentito per ogni fabbricato l'aumento o la diminuzione del volume attribuito fino alla quota massima del 10%.

**Art.26 - Zona a verde pubblico attrezzato**

Queste zone sono destinate ai parchi ed ai giochi dei giovani fino a 14 anni.

In queste zone non si possono rimuovere di regola le piante di alto fusto esistenti. Saranno concesse unicamente le costruzioni di quelle modeste attrezzature a carattere pubblico (ricreativo, da gioco, ecc.) che integrino la destinazione della zona e solo se tali impianti siano individuati attraverso uno studio planivolumetrico. Si potranno coprire al massimo mq.3,00 di superficie per ogni mq. 1000 di parco. Per la organizzazione del patrimonio arboreo e floristico dei parchi di nuovo impianto dovrà essere disposto un P.R.P.

**Art.27 - Zona a verde privato**

In queste zone è vietata qualsiasi alterazione della consistenza del verde; potrà tuttavia essere consentito il passaggio di accessi stradali per raggiungere i lotti adiacenti purché occupino più di un ventesimo della superficie vincolata e si sviluppino in modo da non provocare l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

In queste zone non sarà consentita la costruzione di nessun edificio e sarà ammesso solo il restauro di edifici esistenti o di parte di essi quando ne sia riconosciuta l'ammissibilità.

Per la zona edificata di Tirrenia - come per il restante territorio comunale - sono da considerarsi inedificabili, le aree contraddistinte con il simbolo specifico del "VERDE PRIVATO".

**Art.28 - Zona a verde sportivo**

Queste zone sono destinate ai giochi ed allo sport dei giovani oltre i 14 anni ed allo spettacolo sportivo. In queste zone non sarà, di regola, consentita la rimozione di alberature esistenti. Esse saranno regolate da appositi Piani Regolatori Particolareggiati che dovranno prevedere solo attrezzature ed edifici sportivi e per la residenza del personale di custodia. Gli edifici copriranno una superficie massima del 10% di quella della zona sportiva complessiva.

**Art.29 - Zone di rispetto e vincoli particolari**

a) Vincolo di rispetto della viabilità "stradale e ferroviaria"

La destinazione di queste fasce rimane agricola o a verde privato e la loro superficie non concorre alla determinazione degli indici di edificabilità.

E' fatto obbligo ai proprietari delle zone di mantenere il verde in buono stato di conservazione.

La profondità delle fasce di rispetto alle strade è indicata nella tav. di P.R.G.; quella di rispetto lungo la ferrovia dovrà avere un minimo di ml.10, dalla proprietà delle FF.SS., salvo le maggiori indicazioni risultanti dalle tavole di P.R.G. Per le zone industriali esistenti al limite della proprietà delle FF.SS. valgono i minimi di rispetto previsti da queste ultime.

Per le costruzioni eventualmente comprese nelle predette fasce saranno ammessi interventi di manutenzione, riparazione e modifiche interne, senza aumento e di volumetria o di superficie coperta. Una volta demolite per qualsiasi motivo, non potranno essere ricostruite.

#### b) vincolo di rispetto monumentale

In corrispondenza delle zone individuate negli elaborati di P.R.G. come zone di rispetto monumentale "non aedificandi" è vietata la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo.

Agli edifici esistenti in tali zone, se comprese negli elenchi di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.492 del 21.6.1983, sono consentiti gli interventi corrispondenti.

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

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

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

Sarà pure contraddistinta con apposita colorazione la fascia di rispetto sottoposta al vincolo generico e stabilita fra l'Amministrazione Comunale e la competente Soprintendenza ai Monumenti nell'anno 1951.

#### c) Vincolo di rispetto cimiteriale

Vigono in queste zone le limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934, n.1265 e 17.10.1937, n.983 e legge 4.12.1956, n.1428. In queste zone potranno col parere favorevole della Commissione Edilizia essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità di ingressi al cimitero destinate esclusivamente a negozi di smercio di articoli relativi all'attività cimiteriale, nonché a servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali.

d) Vincolo aeronautico e zona aeroportuale

Vigono le limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia ed in particolare le altezze massime in corrispondenza del cono di atterraggio riportate nella planimetria in scala 1:5000 del P.R.G.

e) Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione

Limitazioni stabilite dalle leggi e norme vigenti in materia.

f) Vincolo di rispetto e di protezione delle falde idriche, dei torrenti e dei corsi d'acqua classificati.

Valgono le leggi e le norme vigenti in materia ed i vincoli prescritti nel P.R.G. ove siano maggiori.

E' ammessa la edificabilità al loro limite, senza cioè arretramenti, nel caso del rispetto alla ferrovia e sempreché l'area soggetta a vincolo appartenga al proprietario costruttore.

#### **Art.30 - Zone agricole**

In queste zone sono consentite esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura (per abitazione del personale addetto, per il ricovero degli animali, per il deposito e la conservazione dei prodotti agricoli, per la trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda stessa) in relazione alla estensione ed alla natura dell'azienda.

Le dimensioni dell'azienda non dovranno essere inferiori a mq.15.000 per le zone a colture specializzate, pregiate, protette, irrigue, orto-floro-frutticole e a vivaismo e a mq. 30.000 per le altre zone agricole.

La densità complessiva delle costruzioni (densità valutata comprendendo i volumi degli edifici esistenti) non dovrà superare lo 0,15 mc./mq. di cui non oltre lo 0,03 mc./mq. per abitazione del personale addetto, nelle aziende a coltura specializzate, pregiate, irrigue, orto-floro-frutticole e vivaismo; e lo 0,10 mc./mq. di cui non oltre lo 0,015 mc./mq. per abitazioni del personale addetto per le altre zone agricole.

L'Amministrazione Comunale potrà rilasciare i permessi di costruzione nelle zone agricole per aziende diretto-coltivatrici di superficie inferiore a mq.15.000 in base al parere scritto dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura il quale giudicherà se il tipo di coltura è specializzata, pregiata, irrigua, orto-floro-frutticola o a vivaismo, purché queste proprietà