

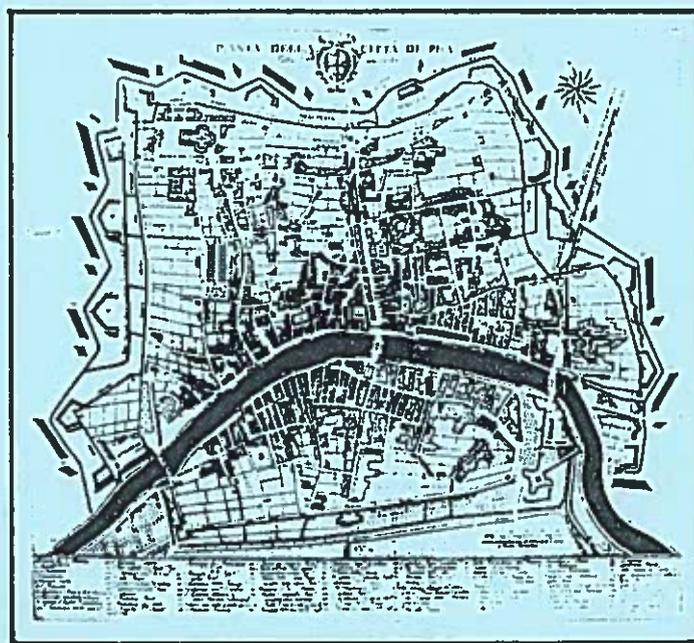
# COMUNE DI PISA

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 VARIATE

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.

### Norme variate

#### *Elenco articoli interessati*

##### *Vengono riformulati:*

Art. 17- INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO

17.1 Definizioni

17.2 Ammissibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

17.3 Zone di recupero e piani di recupero

Art. 19 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

19.1 Delimitazione e qualificazione del Centro storico

19.2 Classificazione del tessuto edificato compreso nel Centro Storico

19.3 Interventi ammessi/prescritti

19.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel Centro Storico

19.5 Norme sulla conservazione del paesaggio urbano

19.6 Disciplina delle destinazioni d'uso

19.7 Disciplina generale dei piani di recupero nel Centro Storico

19.8 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni

19.9 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)

Art. 29 ZONE DI RISPETTO E VINCOLI PARTICOLARI

##### *Vengono soppressi :*

Art. 19 bis - Art. 19 ter/1/2 - Art 19 quater - Art. 19 quinquies - Art. 19 sexies -

Art. 19 septies /1/2/3/4/5

Art. 29, comma b)

Il dirigente di servizio  
(ing.arch.R.Ciuti)

luglio 1996

## ART. 17 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO

### 17.1 Definizioni

Gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico sono ricompresi nelle seguenti classi:

- a) - manutenzione ordinaria
  - b) - manutenzione straordinaria
  - c) - restauro e risanamento
  - d) - ristrutturazione edilizia
  - e) - ristrutturazione urbanistica
- come di seguito specificate ed articolate:

#### *a) Manutenzione ordinaria*

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e manufatti edilizi e quelle necessarie ad 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.

#### *b) Manutenzione straordinaria*

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

Sono opere 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:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti;
- 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, anche con rialzamento del piano-pavimento.

Gli interventi sulle strutture dovranno essere effettuati in ossequio alla legge 2.2.1974, n.64 e relative norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate con D.M. 16.01.1996 e successive modifiche ed integrazioni.

### *c) Restauro e risanamento conservativo*

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

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano nelle seguenti categorie:

#### *c1) Restauro*

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici, o delle parti, alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno assolvere nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il restauro scientifico comprende, in particolare:

- la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate;
- la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;
- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;
- la conservazione degli elementi di finitura originali quali : pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, ecc, infissi di pregio.

- la ricomposizione delle facciate che hanno subito trasformazioni incoerenti del sistema delle aperture e dell'apparato decorativo, in particolare in corrispondenza di attività commerciali poste ai piani terra degli edifici.

I progetti di restauro dovranno essere corredati - ad integrazione degli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio- di relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:

- analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;

- analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo;

- analisi dello stato di conservazione;

nonchè di documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno interessato da interventi.

Il progetto di restauro dovrà essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive di cui sopra ed esplicitare la relazione che intercorre tra gli interventi proposti e i risultati delle analisi stesse.

E' compreso nella categoria il frazionamento di una unità funzionale in più unità come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

E' fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonchè degli elementi costituenti arredo urbano, ad esso connessi.

## *c2) Risanamento conservativo*

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

Essi comportano anche la individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono comprese negli interventi di risanamento conservativo le seguenti opere particolari:

- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonchè le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibili con gli obiettivi di conservazione generale.

- la conservazione degli elementi di finitura originali quali : pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, ecc, infissi di pregio.

- limitate modifiche allo schema distributivo interno alle unità che non implicino alterazioni delle parti di maggiore interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;

- interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario;

E' compreso nella categoria d'intervento il frazionamento di singole unità funzionali in più unità, se previsto sistematicamente nell'ambito di un progetto d'insieme esteso all'intero immobile e finalizzato alla costituzione di migliori condizioni di recupero dell'immobile stesso e comunque effettuato con opere non riconducibili a quelle definite al precedente punto C2.

Il progetto di risanamento conservativo dovrà essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive riguardanti:

- l'analisi storico-costruttiva dell'edificio;
- l'analisi materiale dell'unità oggetto di intervento, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi e di finitura di interesse culturale, e le condizioni di degrado fisico ed igienico, ed esplicitare la relazione che intercorre tra gli interventi proposti e i risultati delle analisi stesse.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

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

#### *d) Ristrutturazione edilizia*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare in tutto od in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia quelli che comprendono la demolizione e ricostruzione di corpi accessori entro il limite del 2% del volume dell'immobile oggetto di intervento, senza incrementi di superficie coperta.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

##### *D1) ristrutturazione leggera*

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio.

Sono compresi nella classe aperture in muri interni portanti della larghezza massima in pianta di ml. 1,50.

E' compreso il frazionamento di unità funzionali, purchè effettuato con opere di semplice tramezzatura.

##### *D2) ristrutturazione di media intensità*

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a

condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

La categoria d'intervento comprende:

- la costruzione "una tantum" di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, con riferimento alla data di entrata in vigore della legge regionale n.59/'80, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n.59/80, a condizione che: si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite ristrutturazioni interne; che siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio; che detti ampliamenti non siano visibili dalla via pubblica; che non determinino riduzione della superficie permeabile al disotto del 25% della superficie del lotto; che non interessino giardini di pregio
- il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienico-sanitarie per i locali sottotetto già abitati all'entrata in vigore della legge regionale n.59/'80 e comunque entro il limite massimo di 80 cm da misurarsi in gronda, senza variazioni di pendenza della copertura, o, in alternativa, l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei di particolare fattura, soffitti decorati a pittura, purchè non si determinino nuove unità immobiliari.

### *D3) Ristrutturazione completa*

Comprende opere che comportino la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, sia mediante un diverso posizionamento che mediante l'incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, con incremento della superficie utile.

E' ricompresa nella categoria la variazione di numero e di superficie delle unità funzionali costituenti l'edificio.

Gli interventi di cui al presente capoverso devono comunque garantire la conservazione dell'immagine architettonica originale sullo spazio pubblico (facciata), senza che le aperture vengano interessate dalle nuove posizioni degli orizzontamenti, nonchè la conservazione delle configurazioni e dei materiali originari delle coperture a tetto,

Sono comprese nella categoria le ricostruzioni fedeli degli edifici distrutti da eventi bellici o calamitosi. Per ricostruzione fedele si intende la ricostruzione di edifici aventi le medesima posizione ed impronta planimetrica, sagoma volumetrica, superficie utile lorda e destinazioni d'uso dell'edificio venuto meno.

### *E) Ristrutturazione urbanistica*

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

E1) opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici. Sono comprese le demolizioni e ricostruzioni parziali o totali di singoli edifici diverse da quelle comprese nella categoria D3.

E2) Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese le demolizioni degli edifici o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio o la ricostruzione, parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

## **17.2 Ammissibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi di tipo A,B,C, sono sempre consentiti sul patrimonio edilizio esistente e legittimo, fatto salvo il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni di zona. Sugli edifici oggetto di vincolo ex lege n. 1089/'39 sono ammessi solo interventi di cui alle lettere A, B, C dell'allegato alla L.R. 59/'80 così come ulteriormente specificati all'art. 19 delle presenti norme .

Gli interventi di tipo D1 e D2 sono sempre consentiti sul patrimonio edilizio esistente e legittimo compreso nelle zone omogenee diverse dalla A (Centro storico) fatto salvo il rispetto di eventuali ulteriori prescrizioni di zona e, nella zona omogenea A, nei casi e sugli edifici indicati all'art.19.

Gli interventi di tipo D3 sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente e legittimo compreso nelle zone omogenee diverse dalla A (Centro storico) limitatamente al caso che essi producano un carico urbanistico finale compatibile con i parametri dell'edificabilità di zona. A tale riguardo si deve verificare che il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per l'altezza virtuale di 3.00 ml non sia superiore al volume edificabile di P.R.G..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo nelle zone appositamente individuate dal P.R.G., con le limitazioni e prescrizioni corrispondenti e comunque solo previa approvazione di piano di recupero ai sensi del successivo comma 3.

Gli interventi di recupero di tipo A,B,C, possono confermare eventuali destinazioni difformi da quelle di zona.

Gli interventi di tipo D1,D2,D3,E1,E2 sono consentiti in quanto riferiti a destinazioni d'uso conformi a quelle di zona, fatta salva la possibilità, per i piani di recupero di prevedere, con le procedure di legge e nei limiti di cui alle presenti norme, destinazioni in variante a quelle di P.R.G..

Gli interventi di tipo E1 ed E2 nonché di tipo D3 che determinino la riorganizzazione del piano terra degli edifici interessati, comportano l'applicazione dell'art.2.2 della L.122/'89.

## 17.3 Zone di recupero e piani di recupero

### 17.3.1 Generalità

I piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, possono essere adottati solo se compresi all'interno delle "Zone di recupero" preventivamente individuate, ai sensi della legge 457/'78, con deliberazione consiliare.

Qualora il Piano di Recupero interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497, anche per effetto della L.n.431/1985, esso dovrà essere redatto - per le parti oggetto del vincolo stesso - nelle forme di cui al terzo comma dell'art.3 della legge regionale 2 novembre 1979, n.52.

Destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona di P.R.G. possono essere previste dai piani di recupero purchè congruenti (in quanto omogenee o complementari) con quelle esistenti nell'intorno urbano. In tale caso il piano di recupero costituisce contestuale variante al P.R.G. e viene approvato con le procedure previste dalla legge regionale n.5/'95.

I piani di recupero di comparti produttivi attivi alla data di adozione della presente variante debbono essere corredati, fin dalla presentazione della proposta, di atto d'obbligo unilaterale, debitamente registrato, da parte dell'Azienda, che definisca modi e tempi di trasferimento dell'attività in altra area produttiva di P.R.G., il piano degli investimenti ed il piano occupazionale.

All'atto dell'approvazione definitiva del piano di recupero l'Azienda dovrà depositare adeguata fidejussione a garanzia degli impegni assunti con l'atto d'obbligo.

Il piano di recupero deve essere corredato di norme che disciplinino, tra l'altro, gli interventi che saranno ammessi successivamente alla completa attuazione delle previsioni del piano stesso, nel rispetto delle previsioni di P.R.G..

In assenza di tali norme, a seguito dell'attuazione delle previsioni del Piano di recupero, sugli edifici recuperati sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 17.2. fermi restando gli eventuali vincoli di natura convenzionale.

### 17.3.2 Contenuti ed elaborati dei piani di recupero

Il piano di recupero dovrà essere redatto in scala non inferiore ad 1:100 e contenere tutti i riferimenti di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. 59/'80.

In particolare esso dovrà indicare:

- la completa definizione planovolumetrica del progetto con l'individuazione delle porzioni preesistenti che si intendono conservare;
- il numero e le superfici delle varie unità funzionali previste;
- le eventuali Unità Minime d'Intervento;
- i materiali e le tecnologie che si intendono impiegare;
- le caratteristiche di sistemazione delle aree scoperte;
- individuazione degli accessi carrabili dalla pubblica viabilità;

- l'individuazione delle area a standard di parcheggio e verde richieste per legge, anche i sensi dei precedenti articoli;
- elaborati grafici che consentano di valutare la qualità della proposta architettonica sotto il profilo del linguaggio formale e dei materiali.

Ciascun piano dovrà essere corredato di relazione geologica, ai sensi della deliberazione C.R.T. n. 94 del 12 febbraio 1985.

Ciascun piano dovrà essere inoltre corredato di schema di convenzione relativa sia al vincolo delle destinazioni previste, che alle eventuali cessioni o servitù di aree o impegni finanziari a favore del comune. Nello schema di cui sopra dovranno essere indicati i termini di validità temporale delle previsioni del piano e degli obblighi convenzionali.

Ulteriori indirizzi e prescrizioni esecutive, cui i piani di recupero dovranno attenersi, in relazione alle loro peculiari caratteristiche, sono indicate nella presente normativa in riferimento agli ambiti di piano di recupero individuati o saranno indicati dal Consiglio comunale contestualmente ai provvedimenti di individuazione delle aree obbligatoriamente soggette a piano di recupero.

*17.3.3 Area di recupero, soggetta a ristrutturazione urbanistica, posta in Pisa, via Paolo Tronci.*

L'area, ove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione mista residenziale-uffici, è disciplinata dal piano di recupero approvato con delibera G.R.T. n.5764 del 28.6.'93.

*17.3.4 Zona di recupero, soggetta a ristrutturazione urbanistica, sita in viale delle Cascine, angolo via Montelungo (Proprietà Colorificio Toscano S.p.A.)*

L'area, ove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione mista: negozi, uffici, laboratori, residenza è disciplinata dal piano di recupero approvato con delibera G.R.T. n.7913 del 30.8.'93.

.....

## **ART.19**

### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO**

#### **19.1 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'aiola), viale Bonaini, via Puccini, piazza Stazione, via Mascagni, 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 PRG-Centro Storico - A.

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 della L.1089/'39 sono individuati nella tavola PRG-Centro Storico-B.

#### **19.2 Classificazione del tessuto edificato compreso nel centro storico**

Il tessuto edificato esistente ricompreso nella zona centro storico di P.R.G. è distinto, con riferimento agli interventi ammessi, nelle seguenti classi:

**1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/'39, 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. Insediamenti unitari**

**7. Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti**

**8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria**

**9. Costruzioni accessorie**

*Le aree scoperte sono classificate in:*

10. giardini di pregio storico od ambientale
11. aree libere di pertinenza dell'edificato
12. spazi pubblici da sottoporre a riqualificazione

Edifici, complessi edilizi ed aree nei quali sono riscontrate particolari condizioni di degrado o che comunque necessitano di interventi coordinati complessi sono ricompresi in ambiti obbligatoriamente soggetti a piano di recupero.

Gli elenchi costituiscono l'allegato 1 alle presenti norme.

Il Piano individua, infine le localizzazioni dei parcheggi interrati di natura pertinenziale ai sensi dell'art.9, della L.122/'89 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di natura mista (pubblica e pertinenziale).

### **19.3 Interventi ammessi/prescritti**

Con riferimento alle definizioni di cui all'art.17, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:

#### **1. Edifici e manufatti di interesse storico oggetto di vincolo ex lege 1089/'39** (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 progetto concordato con la S.B.A.A.A.S., un 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, restauro (C1).

Una volta realizzato l'intervento di restauro l'edificio o sua porzione si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### *1.3 Edifici di ricostruzione post-bellica su aree vincolate ex L.1089/39*

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 il vincolo ex L.1089/39 deve considerarsi ormai del tutto immotivato e pertanto la loro individuazione costituisce proposta di sua eliminazione all'autorità competente.

Le norme di intervento corrispondenti al primo elenco debbono dunque considerarsi come transitorie.

Una volta perfezionata la procedura di svincolo, detti immobili saranno riclassificati in una delle successive categorie con delibera di C.C. soggetta al solo controllo di legittimità, da assumere entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto svincolo.

### *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 della legge n.1089/39 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 (C1,C2).

## **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 (C1) risanamento conservativo (C2).

Una volta realizzato l'intervento di restauro, sull'edificio o sua porzione si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **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 (C1,C2), ristrutturazione leggera (D1).

*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 leggera (D1). Sono consentiti altresì interventi di ristrutturazione di media intensità (D2) con l'esclusione della possibilità di rialzamento della copertura.

E' altresì consentita la variazione di quota degli orizzontamenti, entro il limite di ml 0,80, fermo restando il loro numero, al fine di migliorare l'abitabilità interna, purchè compatibile con le seguenti disposizioni:

- è prescritta la conservazione della configurazione architettonica esterna - comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali - o il suo ripristino ove alterata.

## **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, oltre agli interventi ammessi per la categoria precedente, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2, senza limitazioni particolari, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D3.

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume (intervento tipo E1) 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 di tipo E1 è ammessa nel rispetto degli eventuali allineamenti espressi nelle tavole di Variante nonché della disciplina delle aree scoperte.

## **8. Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria**

Nelle tavole di Variante sono indicati gli edifici e manufatti soggetti a demolizione obbligatoria:

- a) in corrispondenza di previsioni di natura pubblica quali il verde o la viabilità;
- b) nelle aree a destinazione privata, da effettuarsi contestualmente agli interventi di recupero consentiti.

## **9. Costruzioni accessorie**

Le costruzioni accessorie esistenti e legittime, quali ripostigli, garage, locali per impianti tecnici sono assoggettati a soli interventi di manutenzione, senza mutamento di destinazione d'uso.

#### **10. Giardini di pregio storico-ambientale**

Le aree libere di particolare pregio storico od ambientale individuate nella cartografia di Variante sono inedificabili e soggette esclusivamente ad interventi di restauro e conservazione sia dell'assetto fisico a terra - comprensivo degli eventuali elementi di arredo storico - che della consistenza vegetale, fatte salve le esigenze naturali di avvicendamento biologico.

E' fatto espresso divieto di operare frazionamenti.

#### **11. Aree libere di pertinenza dell'edificato**

In tali aree libere da costruzioni, che non presentano connotazioni di giardino storico, o comunque di pregio ambientale, è prescritto il mantenimento dell'attuale consistenza del verde e pertanto è vietata l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, fatte salve le deroghe previste al paragrafo 6.3.

#### **12. Spazi pubblici da sottoporre a riqualificazione**

Il PRG-centro storico individua gli spazi pubblici che per esigenze di recupero di significato storico ed in conseguenza di specifica regimazione della circolazione veicolare, debbono essere fatti oggetto di interventi di riqualificazione ambientale, con specifico riferimento al sistema delle pavimentazioni, della illuminazione pubblica e degli altri elementi di arredo.

### **19.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel centro storico**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art.17, dovranno osservare i seguenti parametri:

- il volume di ricostruzione, in ciascun piano di recupero, ai sensi dell'art.9, comma 2 della LR 96/'95, non potrà superare i 10.000 mc;
- il volume di ricostruzione non potrà comunque superare il volume legittimo degli edifici demoliti;
- la ricostruzione non potrà comportare incremento della superficie utile lorda rispetto a quella degli edifici esistenti legittimi;
- in ogni caso il rapporto di copertura non potrà superare quello preesistente;
- 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 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 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;

- l'altezza degli edifici dovrà inoltre rispettare il punto C3 (Limitazione dell'altezza in funzione della distanza stradale) del D.M. 16.1.1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche) per i comuni sismici con grado di sismicità 9.

- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non dovranno essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- dovranno 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno osservare i seguenti parametri:

- il volume di ricostruzione non potrà superare il volume degli edifici demoliti. Nel caso di demolizione di edifici aventi tipologia industriale, il volume di ricostruzione non potrà superare, inoltre, il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie utile lorda degli edifici esistenti per l'altezza convenzionale di 3,60 ml.

- in ogni caso il rapporto di copertura non potrà superare quello preesistente;

- 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;

- 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 dell'art.1. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti;

- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non dovranno essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- dovranno 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.

## 19.5 Norme sulla conservazione del paesaggio urbano

*Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente nel centro storico, soggetto a recupero edilizio (classi 1,2,3,4,5,6)*

### 1) coperture

E' vietato alterare la conformazione delle coperture a tetto e conseguentemente sono vietati gli interventi di:

- creazione di abbaini o lucernari sporgenti dalle coperture;
- creazione di terrazze nelle coperture a tetto esistenti;
- sostituzione del manto in coppi ed embrici alla toscana con altra tipologia o materiale;
- rifacimenti della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale.

E' consentita la creazione di finestre a tetto, di superficie non superiore a 0,50 mq cadauna, nel numero massimo corrispondente al numero di colonne di finestre della facciata corrispondente, e purchè non visibili dalla via pubblica.

E' consentita la realizzazione di coperture a tetto su coperture piane, senza rialzare la quota di gronda.

### 2) facciate

Le facciate su spazio pubblico o comunque da esso visibili dovranno essere oggetto di periodica manutenzione conservativa, che non determini sostituzione di materiali originali di finitura.

Nel caso di impossibilità di conservazione di componenti edilizie a causa della vetustà, è consentita la loro sostituzione con materiali, forma, grana e colore identitici all'originale, con l'obbligo di segnare nel componente stesso la data della sostituzione.

E' vietato sostituire infissi in legno con infissi in metallo, fatta eccezione delle vetrine dei fondi commerciali e simili.

E' comunque vietato l'impiego di alluminio anodizzato anche colorato, nonchè di prodotti plastici.

Gli interventi su singole unità immobiliari non possono portare a sostituzioni di infissi o altre modifiche esterne che siano incoerenti con il disegno delle facciate.

Ove detti interventi si riferiscano a situazioni già alterate da precedenti interventi parziali e sordinati, in particolare su fondi posti al piano terra, essi dovranno riferirsi all'intero fronte dell'edificio.

Non è consentita la chiusura con infissi a filo-muro delle altane-stenditoi.

Le stonacature debbono essere precedute dalla esecuzione di saggi di limitata estensione effettuati con tecniche stratigrafiche, in modo da determinare la successione dei film pittorici e delle ringranature ed individuare l'eventuale presenza di strati decorati (a graffito, affresco, scialbo).

Solo in caso di esito negativo dei saggi, da effettuare sotto il controllo dell'autorità competente (comune e/o S.B.A.A.A.S.) si potrà procedere alla completa rimozione degli intonaci, fino al vivo delle muratura.

Ove la muratura rimessa in luce presenti evidenti, preponderanti ed importanti resti di tecniche murarie medievali, essi potranno essere mantenute in vista nel rifacimento, previo assenso esplicito dell'autorità competente, cui sarà comunque demandata la scelta del colorazione dell'intonaco.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ordinare, negli interventi di rifacimento delle facciate, la rimozione di insegne, infissi o affissi in genere che siano valutati in contrasto con i caratteri compositivi originali della facciata stessa così come ordinare il rifacimento di trattamenti decorativi rimossi in precedenti interventi.

## **19.6 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **6.1 Destinazioni incompatibili:**

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte dal centro storico le seguenti attività/destinazioni:

- *attività industriali;*
- *attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;*
- *attività di ricerca non universitaria*
- *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 100 letti;*
- *ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ospiti*
- *depositi e magazzini di merci all'ingrosso;*
- *ipermercati;*
- *sale-gioco;*
- *impianti di erogazione carburanti.*

Pertanto non possono essere rilasciate concessioni edilizie o provvedimenti equipollenti per interventi che introducano o confermino tali destinazioni se già in atto nè rilasciate autorizzazioni amministrative per le esercizio di tali attività ove richieste dalla vigente legislazione.

### **6.2 Destinazioni compatibili e previste**

Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, di cui al successivo paragrafo 7, le seguenti destinazioni:

#### **1. Attrezzature territoriali**

1.1 Istituti Universitari e di ricerca

1.2 Istituti di istruzione superiore

1.3 Uffici dell'amministrazione periferica dello Stato (Giustizia, Finanze, B.C., LL.PP., ecc)

1.4 Uffici di enti territoriali (Regione, Provincia, U.Fiumi e Fossi, ecc,)

1.5 Sedi ospedaliere

#### **2. Attrezzature urbane**

2.1 Uffici e sedi comunali e di aziende derivate

2.2 Distretti socio-sanitari

2.3 Attrezzature culturali (Teatri, Musei, Sedi espositive, Biblioteche centrali)

2.4 Edifici per il culto di livello urbano

3. *Attrezzature di quartiere*
  - 3.1 Scuole dell'obbligo (elementari, medie)
  - 3.2 Asili nido, scuole materne
  - 3.3 Farmacie
  - 3.4 Ambulatori
  - 3.5 Biblioteche di quartiere
  - 3.6 Sedi circoscrizionali
  - 3.7 Uffici postali
  - 3.8 Posti telefonici pubblici
  - 3.9 Uffici d'informazione turistica
4. *Servizi privati d'interesse pubblico*
  - 4.1 Istituti di credito
  - 4.2 Agenzie di assicurazioni
  - 4.3 Cliniche private
  - 4.4 Scuole private
  - 4.5 Cinema e spazi per il tempo libero
  - 4.6 Sedi per la vita associativa
5. *Attività commerciali/artigianali*
  - 5.1 commercio al dettaglio
  - 5.2 supermercati di superficie vendita non superiore a 600 mq
  - 5.3 pubblici esercizi
  - 5.4 artigianato di servizio alla persona
  - 5.5 artigianato artistico e/o tradizionale
6. *Uffici e servizi privati*
  - 6.1 Direzioni aziendali
  - 6.2 Studi professionali
  - 6.3 Agenzie
  - 6.4 Centri sportivi
  - 6.5 Garages commerciali
7. *Attività turistico-ricettive*
  - 7.1 Alberghi
  - 7.2 Residenze turistico alberghiere
8. *Residenza*
  - 8.1 Residenza ordinaria
  - 8.2 Residenza collettiva (conventi, pensionati)
9. *Verde privato*
10. *Verde pubblico*
11. *Parcheggi pubblici*
12. *Viabilità*
  - 12.1 Veicolare
  - 12.2 Ciclabile
  - 12.3 Pedonale

### 6.3 Ambiti a destinazione definita

Il PRG-Centro storico attribuisce alle porzioni elementari di territorio (edifici ed aree di pertinenza) le destinazioni ammesse/previste, individuando:

#### a) *Ambiti a prevalente destinazione residenziale:*

Articolati in tre livelli di residenzialità:

1- *totale* : edificio composto da sole unità a destinazione residenziale

2- *ordinario* : al solo piano terra sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale, purchè ricomprese nelle categorie 3,4,5,6,7 di cui al punto 5.2;

3- *parziale* : sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale anche a piani superiori, ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze.

4- edifici singoli a destinazione non residenziale, nè compresa nelle categorie seguenti;

E' consentita, in deroga alla norma espressa al punto 19.3.11, la realizzazione, nelle aree libere di pertinenza -diverse dai giardini di pregio storico-ambientale- che presentano una percentuale di permeabilità superiore al 50%, di:

- gazebi o pergolati della superficie massima di 10 mq;

- manufatti tecnici quali locali per impianti (autoclavi, impianti di condizionamento, centrali termiche, ecc.) ove si dimostri l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno degli edifici e comunque della superficie coperta massima di 5 mq.

L'insieme delle attrezzature di cui sopra non può ridurre la superficie permeabile al di sotto del 25% della superficie del lotto.

La realizzazione delle strutture accessorie di cui sopra deve essere inquadrata in un progetto di sistemazione delle aree esterne esteso all'intera proprietà interessata.

Tale progetto deve prioritariamente determinare il recupero di aree verdi e comunque di permeabilità del suolo.

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.

I frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale, ancorchè compatibili con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art.17 e la disciplina degli interventi di cui al precedente punto 19.3 sono ammessi, in assenza di piano di recupero, *una tantum* (a far data dalla esecutività della deliberazione C.C. n.460 del 21.6.'83) se riferiti ad unità aventi superficie utile netta superiore a 100 mq.

#### b) *Ambiti di attrezzature generali (territoriali ed urbane) - Poteri di deroga del Sindaco*

Negli ambiti di attrezzature di cui ai punti 6.2.1 e 6.2.2 il Sindaco *in deroga* alle disposizioni dei paragrafi 3 ed 8 del presente articolo, può concedere la realizzazione di ampliamenti volumetrici necessari per dare risposta ad esigenze funzionali, di natura igienica e di sicurezza, con i seguenti limiti e condizioni:

- 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.

- la superficie permeabile dell'intero ambito non può essere ridotta al disotto del 25% del superficie totale;

- se configurati come sopraelevazioni, essi non possono superare l'altezza media degli edifici circostanti ;
- gli ampliamenti devono essere previsti in un piano 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 precedenti punti 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 il Sindaco può assentire, in deroga alle prescrizioni di cui al paragrafo 19.3, 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 solo ove non siano interessate aree classificate come giardini di pregio.

#### *c) 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.

#### *d) 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.

### **6.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**

Fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della legge regionale 23 maggio 1994 , n.39, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle *destinazioni definite* di cui al comma precedente e che inoltre rispettino le seguenti norme:

- Il cambio di destinazione da altre funzioni ad attività commerciali o direzionali (uffici pubblici o privati) 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 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 deliberazione della Giunta Municipale.

- Le nuove destinazioni ad attività commerciali sono comunque subordinate al rispetto delle previsioni del Piano del Commercio.

- 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.

## **19.7 - Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico**

### **7.1- 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 gli ambiti 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.

In tutti gli interventi deve essere osservata la prescrizione generale che gli interventi di ristrutturazione urbanistica resi ammissibili dalla presente variante non possono superare l'entità di 10.000 mc per ciascun ambito territoriale organico di cui all'allegato B, ai sensi dell'art.40, comma 2, lett.f) della L.R. n.5/'95 così come modificato dall'art.9, comma 2 della L.R. n.96/'95.

La cartografia di Piano individua, inoltre, gli ambiti già oggetto di piano di recupero approvato con procedura di variante urbanistica, ma non attuato e che la presente variante conferma.

E' fatta salva la facoltà del consiglio comunale di individuare, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, eventuali altri ambiti degradati da sottoporre obbligatoriamente a piano di recupero.

Dette individuazioni hanno validità triennale, con possibilità di rinnovo, purchè adeguatamente motivato.

Per ogni ulteriore ambito assoggettato a piano di recupero il Consiglio Comunale approva, con deliberazione consiliare, soggetta al solo controllo di legittimità una scheda/guida predisposta dal servizio Pianificazione Urbanistica, indicante:

- gli obbiettivi generali di progetto;

- le prescrizioni relative alle demolizioni obbligatorie;
  - le destinazioni d'uso ammesse;
  - eventuali prescrizioni di carattere fisico-morfologico;
  - gli obblighi convenzionali che si richiedono ai proprietari.
- nel rispetto delle previsioni del PRG-Centro storico.

Ulteriori richieste di intervento tramite piano di recupero possono essere avanzate dai proprietari di almeno il 75% del valore degli immobili interessati, calcolato tramite l'imponibile catastale, e riferite ad ambiti particolarmente degradati, compresi all'interno delle zone di recupero individuate.

Il Consiglio comunale, entro 90 dalla richiesta, decide, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente la scheda/norma predisposta dal servizio Pianificazione Urbanistica, cui conformare la proposta di piano di recupero, con i contenuti di cui sopra.

I piani di recupero che prevedono unità residenziali per una superficie complessiva di almeno 500 mq dovranno assicurare che le unità di superficie netta inferiore a 55 mq non impegnino più del 25% della superficie stessa e che le unità di superficie utile superiore a 90 mq impegnino almeno il 25% della superficie complessiva.

Non sono comunque ammessi monolocali.

I piani di recupero che prevedono almeno n.10 unità abitative dovranno essere corredati di convenzione che preveda l'impegno per i proprietari - e loro aventi causa - a cedere in locazione una percentuale non inferiore al 10% del numero di alloggi, con precedenza agli eventuali precedenti inquilini. Resta ferma la possibilità di procedere al convenzionamento ai sensi dell'art.32 L. 457/'78.

## **7.2 Dotazioni di standards**

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.

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.

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 degli ambiti soggetti a piano di recupero, da destinare a standards, la realizzazione, 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, il versamento al comune di una somma pari al valore di dette opere e al costo di acquisizione delle aree.

Al riguardo l'Amministrazione comunale adotterà i necessari atti per la costituzione di un apposito capitolo di bilancio vincolato, indicando il programma delle opere che si intende realizzare in ciascun anno finanziario.

Detti importi saranno definiti in sede di proposta di piano di recupero, sottoposti alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e riportati nella convenzione di cui all'art.17.3.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali 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 standards il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' ammessa la monetizzazione (solo per la quota non inerente il verde ed i parcheggi pubblici), a fronte di dimostrata impossibilità della loro realizzazione in rapporto alla specificità dei caratteri morfologici ed ambientali.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

Il piano di recupero dovrà inoltre indicare quale disciplina di intervento si applicherà sugli immobili in esso compresi, una volta attuati gli interventi previsti nel piano di recupero, e gli eventuali vincoli delle destinazioni previste dal piano di recupero stesso.

## **19.8 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni**

### **1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi**

Comprende l'isolato posto tra la via G.B.Niccolini e Largo Cocco Griffi, interessato da anni da un processo di trasformazione funzionale per l'insediamento di servizi al turismo, che, contenuto nei limiti della normativa edilizia precedente ha prodotto un assetto dall'immagine caotica e disordinata.

Il ricorso allo strumento *piano di recupero*, con possibilità di utilizzare, limitatamente alle parti edificate e non prive di alcun riconoscimento d'interesse, anche interventi di ristrutturazione urbanistica, costituisce la premessa necessaria per una riqualificazione complessiva, che offra al largo Cocco Griffi - comunque soggetto ad interventi di riordino e riqualificazione in relazione alla sistemazione definitiva del commercio ambulante - un prospetto compositivamente controllato e adeguato all'importanza del sito.

### **2.Area comunale di via Emanuele Filiberto**

L'avviata riorganizzazione delle sedi delle aziende erogatrici di servizi, con la concentrazione nel complesso ex Deta Lazzeri di Ospedaletto delle sedi del Consorzio Pisano Trasporti, dell'AGES e della GEA (ex APSA), determinerà, a breve, la condizione di dismissione della sede di via E.Filiberto e quindi l'esigenza di una sua appropriata riconversione d'uso.

La parte retrostante il fabbricato, a piazzale, viene riconfermata nella destinazione a verde pubblico (porzione del progetto-Mura) già introdotta con la variante "Marzotto".

Per la parte antistante, comprensiva del fabbricato, si prevede, attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, la trasformazione in un complesso residenziale.

### **3. Via Carmignani**

L'individuazione riguarda una serie di capannoni artigianali, posti nell'interno dell'isolato definito dalle vie: Carmignani, Coccapani, e piazza S. Paolo all'Orto già dismessi dalle precedenti funzioni.

Il piano di recupero, basato su un puntuale rilievo architettonico dell'esistente, dovrà determinare la riqualificazione dell'assetto dell'area anche mediante interventi di parziale demolizione e ricostruzione, con destinazioni miste, commerciali/uffici e residenziali.

### **4. Piazza F. Del Rosso**

L'area oggetto di individuazione è costituita da edifici e porzioni edilizie (ruderi) degradate che affacciano verso le mura urbane, alle spalle del tessuto della via del Borghetto, nonché da aree libere ad utilizzazione ortiva.

Il piano di recupero è diretto a:

- la ricostruzione dei ruderi, nei limiti della documentata consistenza ante-bellica;
- il recupero con interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D2 delle altre parti edificate;
- alla creazione di una porzione del sistema di verde pubblico (con percorsi pedonali) denominato progetto-Mura, nei limiti planimetrici espressi dalla cartografia.

### **5. Isolato Bastione Sangallo**

La perimetrazione è volutamente estesa, a comprendere sia il Giardino Scotto - la più consistente area di verde pubblico del centro storico esistente - che l'antico *Vallo*, incongruamente utilizzato a parcheggio (parte sistemato e gestito, parte selvaggio) che l'edificato esistente lato via Bovio, nonché il sistema edilizio che affaccia sul Lungarno Galilei, ove sono tuttora presenti consistenti ruderi bellici.

Al piano di recupero sono assegnati gli obiettivi:

- di ricostituire la consistenza dell'antico *Vallo*, in termini di verde pubblico;
- di determinare la definizione planivolumetrica ed architettonica generale delle ricostruzioni R3 (già prevista dal P.R.G. 1965/70 a seguito dell'accoglimento di osservazione) ed R4 (di attuale introduzione) nonché dei limiti cui deve sottostare l'eventuale edificazione dell'area libera affacciantesi su via Bovio (in principio edificabile a seguito dell'accoglimento di osservazione al P.R.G.);
- di determinare la riqualificazione dell'assetto delle aree edificate pubbliche (edifici regionali per uffici e per palestre) comprese tra l'area libera di cui sopra e la via di Fortezza, comprendente la ricostruzione R8, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica;

il tutto nel rispetto della classificazione edilizia e delle destinazioni di P.R.G.

Si precisa che ai fini della verifica di cui all'art.9, comma 2 della L.R. n.96/'95, si devono considerare solo le volumetrie di ricostruzione corrispondenti ad interventi la cui previsione viene introdotta con la presente variante.

#### **6. via Pietro Gori**

L'area comunale in prevalenza destinata a uffici e servizi comunali, nonché a servizi di quartiere, presenta un assetto morfologico e funzionale irrazionale, che costituisce una caduta di qualità rispetto all'intorno storico.

Con la eccezione della conservazione degli edifici di interesse storico superstiti, si prevede un intervento di riorganizzazione dell'assetto. con possibilità di interventi anche di demolizione e ricostruzione, riqualificando altresì le funzioni svolte, da mantenere nel comparto dei servizi di quartiere,

#### **7.via Sancasciani**

L'area, in parte privata in parte pubblica, vede oggi la compresenza di funzioni incompatibili tra loro e con l'intorno residenziale (discoteca).

SI prevede la ridefinizione dell'assetto fisico anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, connesso ad una ricoverione funzionale che determini l'introduzione della residenza al posto delle funzioni incompatibili.

#### **8.Via S. Antonio**

L'area individuata corrisponde al Laboratorio farmaceutico Gentili (edifici ed aree di pertinenza) a sua volta insediato in parte in edifici storici già a destinazione residenziale affacciatisi sulle tre vie: S. Antonio, A. Mario e Mazzini, in parte in edifici e manufatti vari realizzati in funzione dell'attività produttiva, all'interno dell'isolato come sopra definito.

Il comparto urbano individuato è suddiviso nei sub-comparti:

- a) comprendente gli edifici compresi negli elenchi degli immobili di cui alla Del.C.C. n.417/'83 e loro resedi già di tipologia residenziale storica,
- b) comprendente gli edifici non compresi negli elenchi di cui sopra di tipologia specialistica (originaria o adattata) e relativi resedi scoperti.

Sono ammessi, mediante piano di recupero, i seguenti interventi conseguenti al trasferimento dell'attività produttiva in altra sede propria, ai sensi dell'art.17.3.1

#### **9. Via della Qualquonia**

L'area, di proprietà comunale, contiene: le scuole elementare e media, realizzate a seguito della demolizione dell'antico orfanatrofio, la chiesa sconsacrata della Qualquonia, impropriamente utilizzata; un prefabbricato metallico lungo la via S. Paolo, installato una ventina d'anni orsono per sopperire ad un surplus di fabbisogno di aule scolastiche, e poi dato in uso come sede di associazioni.

L'eterogeneità delle funzioni e l'assenza di investimenti nella manutenzione hanno determinato una condizione di degrado fisico che si somma negativamente all'assetto morfologico ed architettonico di per sè povero e contraddittorio.

Il piano di recupero , operando in linea di principio anche interventi di ristrutturazione urbanistica -che non interessino l'ex chiesa, vincolata- dovrà determinare le condizioni per la reintroduzione, nel comparto, di qualità ambientali e di razionali utilizzazioni -sempre nell'ambito dei servizi di quartiere.

### **10. Via Risorgimento**

La presenza, in un'area interna, già destinata a giardino, di un'attività di tipo artigianale determina condizioni di degrado urbanistico che si intendono eliminare con il ricorso ad un piano di recupero che preveda la demolizione dell'esistente manufatto e la sua sostituzione con un edificio a destinazione residenziale, il ripristino parziale del verde, contestualmente al recupero edilizio dei fabbricati che si affacciano sulla via.

### **11. Via del Giardino**

L'area individuata corrisponde all'intero isolato compreso tra le vie: del Giardino, delle Maioliche e Santa Bibbiana.

In essa sono presenti: un'attività produttiva attiva (tipografia), un complesso industriale dismesso (ex-Forest) e solo parzialmente utilizzato come sede di istituti C.N.R., più alcune residenze.

La prossima apertura dell'area di ricerca C.N.R. di S.Cataldo determina la necessità di governare la ricoverione d'uso del complesso industriale dismesso.

Il piano di recupero, utilizzando anche interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti posti dall'art.9, comma 2 della L.R. n.96/'95 e nel rispetto dalle presenti norme, dovrà determinare assetti morfologicamente e funzionalmente coerenti con l'intorno urbano, con destinazioni residenziali, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra.

Si prescrive, in particolare che la riedificazione a seguito delle eventuali demolizioni mantenga gli allineamenti a filo-strada. Sono vietati piani in ritiro.

### **12. Via Garibaldi (nord)**

L'area, già utilizzata dalla fonderia SIFOP, da molti anni dismessa, è in avanzato stato di abbandono e degrado. Sulla via Garibaldi resta una modesta porzione di un edificio storico distrutto dagli eventi bellici.

Gli edifici industriali superstiti, in pessime condizioni, non presentano elementi di interesse archeologico.

Il piano di recupero dovrà definire un assetto, necessariamente operando in termini di ristrutturazione urbanistica, che:

- riconfiguri la continuità della quinta edilizia lungo la via Garibaldi, mediante la ricostruzione di un edificio i n.4 piani fuori terra ( $H_{max} = 13,0$  ml) in aderenza agli edifici laterali;

- nelle parti retrostanti, l'eventuale riedificazione a seguito della demolizione dei manufatti industriali (comunque di  $H_{max} = 10,0$  ml), determini la costituzione di un'ampia area a giardino a cui sia consentito l'accesso pubblico, attraverso la costituzione di una servitù di passo pubblico da definire in convenzione attuativa.

Destinazioni ammesse: residenziali, con possibilità di destinazioni per uffici/servizi privati al solo piano terra.

### **13. Via Garibaldi (sud)**

L'area, di proprietà dell'A.T.E.R. di Pisa (ex Aedes) comprende i resti dell'antica chiesa di S.Marco in calcesana, poi malamente trasformata in officina meccanica e da anni abbandonata, oltre a sedi di attività artigianali ed abitazioni.

Il tutto in condizioni di degrado fisico e funzionale evidenti.

In rapporto alla natura dell'ente proprietario, si prevede il recupero complessivo con destinazione residenziale, ordinaria e speciale (studenti universitari), con l'utilizzo della ex-chiesa come servizio di quartiere.

Si ammette la ristrutturazione urbanistica per quanto strettamente necessario.

#### **14. Piazza dei Facchini**

L'individuazione riguarda n.3 edifici privati: due con tipologia residenziale storica ed uno con tipologia produttiva, di ricostruzione post-bellica, tutti in avanzato stato di degrado fisico.

Quest'ultimo edificio nella sua configurazione anomala, determina, oltre che uno scadimento della qualità ambientale, la difficoltà di procedere ad un recupero organico del comparto.

Il piano di recupero dovrà pertanto operare la riorganizzazione funzionale (a destinazione residenziale) e morfologica del comparto con interventi di ristrutturazione edilizia D1 dei due fabbricati storici e con la sostituzione del capannone con un edificio di n.3 piani fuori terra, allineato a filo strada e piazza.

#### **15. Isolato definito dalle Via Trieste, Nicola Pisano, Risorgimento , Magenta corrispondente al LaboratorioGuidotti S.p.A.**

(già disciplinato dall'art.19 sexies)

Il comparto urbano individuato è suddiviso nei sub-comparti:

- a) comprendente gli edifici compresi nel terzo elenco degli immobili di cui alla Del.C.C. n.417/'83 e loro resedi già di tipologia residenziale storica,
- b) comprendente gli edifici non compresi negli elenchi di cui sopra di tipologia specialistica (originaria o adattata) e relativi resedi scoperti.

Sono ammessi, mediante piano di recupero, i seguenti interventi conseguenti al trasferimento dell'attività produttiva in altra sede propria, ai sensi dell'art.17.3.1:

Sub-comparto a): interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo D1, con demolizione obbligatoria delle superfetazioni recenti;

Sub-comparto b): interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla demolizione di tutti gli immobili esistenti e la loro ricostruzione nel rispetto delle norme di cui al precedente paragrafo 7, nonché delle seguenti prescrizioni:

- Massimo rapporto di copertura 0,5 mq/mq;
- altezza massima in gronda del fronte su via N.Pisano: 7,00 ml;
- distanza minima degli edifici dalle mura urbane : ml 10,00.

Nell'intero comparto sono ammesse:

- destinazioni residenziali per una quota minima dell'80% della superficie utile lorda complessiva;
- destinazioni di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda complessiva.

#### **16. Ricostruzione di rudere in via Gereschi**

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici ante-bellici, con la salvaguardia delle porzione murarie superstiti dell'edificio storico.

Già disciplinata dal piano di recupero approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione n.37 del 5.10.'94.

### **17. Ricostruzione di rudere in via B.Croce**

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici ante-bellici, con la salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico

Già disciplinata dal piano di recupero approvato in variante dalla G.R.T. con deliberazione n.8511 dell'1.10.'90, esecutiva il 19.10.'90.

### **18. Ricostruzione di rudere in via Toselli**

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici ante-bellici, con la salvaguardia delle porzioni murarie superstiti dell'edificio storico.

Parametri da rispettare:

V max = 3550 mc;

Hmax = 18,50 su v.Toselli; 19,50 su p.dei Facchini,

Destinazioni: residenziale, nonché di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra.

Già disciplinata dal piano di recupero approvato in variante urbanistica dalla G.R.T. con deliberazione n.8515 del 1.10.'90, esecutiva il 19.10.'90

### **19. Comparto comprendente l'ex complesso industriale Marzotto**

All'interno del comparto perimetrato si prevede il recupero dell'edificio esistente, già di tipologia e destinazione industriale, per attrezzature universitarie didattiche, di ricerca e complementari (diritto allo studio).

Il piano di recupero disciplina gli interventi, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- sui corpi A e D (già palazzina uffici e corpo monopiano aderente alle mura): si ammettono solo interventi di tipo A,B,C,D1 di cui all'art.17;

- sui corpi B, C ed E (capannoni a due piani fuori terra ed ex centrale termica): si ammettono interventi A,B,C,D1,D2,D3, nel rispetto dei caratteri architettonici fondamentali di prospetto, nonché collegamenti aerei aggiuntivi.

- sul corpo F (torre piezometrica): si ammettono solo interventi di tipo A,B,C.

E' altresì ammesso l'incremento volumetrico massimo pari al 5% della volumetria legittima del complesso. Il piano di recupero localizza tale volumetria aggiuntiva - anche frazionabile in più corpi, ma comunque di altezza massima non superiore a quella dei corpi B/C - secondo principi di massima coerenza morfologica con l'insediamento esistente.

Il piano di recupero definisce l'assetto delle aree destinate a verde pubblico (porzione del progetto-mura) ed a parcheggio, individuate nella cartografia di P.R.G.. Esso prevede un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio di via Emanuele Filiberto e la via Buonarroti.

Le modalità attuative del piano di recupero vengono definite da una specifica convenzione Università /comune.

### **20. Comparto universitario di via S.Maria**

Il piano di recupero prevede la riorganizzazione funzionale del complesso conseguente il trasferimento degli istituti CNR/CNUCE, nonché la riqualificazione dei cortili interni, con la demolizione obbligatoria di tutti i manufatti recenti di servizio, ancorché autorizzati.

Gli interventi di rifunzionalizzazione che intervengono sull'edificato storico devono rispettare la corrispondente disciplina edilizia.

E' consentita la ricostruzione, entro il limite di 3700 mc, di volumi di ricostruzione specificamente finalizzati alla realizzazione della biblioteca di Lettere/Lingue.

Il piano di recupero prevede la trasformazione dei cortili in un giardino aperto alla città (sulla base di specifica convenzione Università/comune) recuperando la permeabilità dei suoli almeno al 25% della superficie fondiaria.

E' prescritta la realizzazione di un percorso pedonale pubblico tra piazza Torricelli e via P.Paoli, corredato di parcheggio cicli.

### **21. Comparto universitario di San Zeno**

Il piano di recupero è diretto a governare un piano di riassetto delle dipendenze degli edifici storici principali (istituti di Igiene e Fisiologia, soggetti a norme conservative) che ne consente la demolizione e ricostruzione in termini di maggiore funzionalità, entro il limite volumetrico di 8000 mc, nonché a definire la creazione di una porzione di verde pubblico adiacente le mura urbane ed un passaggio pedonale tra la via S.Zeno e l'area verde della Diacciaia, esterna. E' consentito, in assenza di piano di recupero l'adeguamento normativo di singoli edifici, anche con i necessari incrementi di altezza utile dei vani, senza incremento di superficie coperta.

## **19.9 Disciplina delle ricostruzioni definite (di ruderi bellici)**

Le seguenti ricostruzioni sono soggette a concessione convenzionata diretta, salvo che se inserite in più vasti ambiti soggetti a piano di recupero.

La prescrizione del volume massimo è comprensivo delle strutture preesistenti che si intende conservare.

### ***R1 - Edificio in via Zerboglio***

*(nuova previsione)*

destinazioni ammesse: residenziale

Volume max : 1940 mc

H max: 10,00 ml

Sup.cop. max : 200 mq

### ***R2 - Porzione di edificio in vicolo Lanfranchi***

*(nuova previsione)*

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazione: residenziale

Volume max: 820 mc

H max: 10,00 ml

### ***R3 - Lungarno Galilei***

*(previsione preesistente confermata)*

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazioni : residenziale ai piani superiori; di tipo 3,4,5,6, del paragrafo 6.2 al solo piano terra;

Volume massimo: 10.450 mc

H max: 20 ml

### ***R4 - Lungarno Galilei angolo lungarno Fibonacci (ex Questura)***

*(nuova previsione)*

Soprelevazione o comunque riedificazione sulla medesima impronta a terra.

Destinazioni: residenziale e/o ricettiva

Volume massimo: 9.150 mc

Hmax : 18,50 ml.

### ***R6 - Piazza delle Vettovaglie/via Notari 7***

*(previsione preesistente confermata)*

Soprelevazione su strutture esistenti, da conservare.

Destinazione: residenziale.

Volume massimo: 1050 mc

H max: 12,80 ml

***R7 - Lungarno Galilei/via La Tinta***

*(previsione preesistente confermata)*

Ricostruzione sugli allineamenti esterni esistenti (a filo-strada)

Destinazione: attrezzature d'interesse generale- servizi sanitari extraospedalieri;

Volume massimo: 5220 mc

H max: 13,50 ml

***R8 - Via di Fortezza***

*(nuova previsione)*

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

## **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 nelle tav. di P.R.G.; quella di rispetto lungo la ferrovia dovrà avere un minimo di 10 ml 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 di volumetria o di superficie coperta. Una volta demolite per qualsiasi motivo, non potranno essere ricostruite.

### **b) Vincolo di rispetto monumentale** **(abrogato)**

### **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 1:5.000 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 semprechè l'area soggetta a vincolo appartenga al proprietario costruttore.

.....