

# COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica



## P.R.G. CENTRO STORICO

### Norme Variate

(adottate con delibera di C.C. n. 159 del 22.11.'96 e delibera C.C. n. 22 del 14 .3.1997)

**TESTO DEFINITIVO**

**integrato con l'accoglimento delle osservazioni**

**APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 86 del 14 ottobre 1997**

**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 NT.A.**

**NORME VARIATE**

*Elenco degli 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 (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. 10 septies/1/2/3/4/5

Art. 29, comma b)

Il Dirigente di servizio  
(Ing. Arch. Riccardo Ciuti)

ottobre 1997

## **ART. 17**

### **INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO**

#### **17.1 Definizioni**

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

- 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 con materiali analoghi agli originali 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, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, 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 possono comunque comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né 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, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e non riducano la permeabilità complessiva, nonché alla messa in opera di strutture di arredo da giardino;
- 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.

Per gli edifici compresi negli elenchi gli interventi di manutenzione straordinaria devono comunque rispettare i principi del restauro e risanamento conservativo, espressi alla successiva lett.c)

#### 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.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, siano essi abitabili o meno, se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria."

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.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente 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, nonché degli elementi costituenti arredo urbano, ad esso connessi.

E' compresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono comportare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

## c2) Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

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 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. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibili con gli obiettivi di conservazione complessiva .

- 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;

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari se non nel caso di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico e salvo che sia previsto da piano di recupero.

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.

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

*E' compreso il frazionamento in più unità di una unità funzionale nei casi diversi da quelli definiti al precedente punto C1 e comunque come specificato nelle diverse classi in cui si articola la categoria di intervento.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

#### Ristrutturazione tipo D1

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.

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

Comprende inoltre l'introduzione di balconi o di limitate modifiche del sistema delle finestrate, motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purché compatibili con le classificazioni degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo e architettonico dei prospetti interessati.

E' compreso nella categoria di intervento della ristrutturazione *di tipo D1* l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione "com'era, dov'era" del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica preesistenti, senza aumento di superficie utile, del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume, del numero delle unità immobiliari e senza variazione di destinazione d'uso, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate, ovvero il perimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. Sono consentite la modifica di prospetto, la variazione della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un miglior inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Le uniche deroghe ammesse ai limiti di sagoma sopra indicati sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili, in relazione alla destinazione d'uso legittima o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

### Ristrutturazione tipo D2

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 modifiche interne; che siano previsti all'interno di un progetto unitario di adeguamento igienico-funzionale esteso all'intero edificio; che detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la via pubblica; 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.

### Ristrutturazione tipo D3

Comprende opere che comportino la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende oltre ad un diverso posizionamento, qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, *che determini incremento di superficie comunque utilizzabile*

indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

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

Gli interventi devono garantire la conservazione degli elementi compositivi e di finitura di pregio, quali risulteranno da apposita e specifica analisi di accompagnamento al progetto. In ogni caso è fatto divieto di interessare con nuovi orizzontamenti -ancorchè arretrati- le aperture esistenti che si conservano o di progetto.

E' compresa nell'intervento di ristrutturazione di tipo D3 la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori, nei limiti del 10% del volume complessivo presente sul lotto se inferiore a 1000 mc. e del 2% per il volume eccedente i primi 1000 mc.; l'accorpamento non può in nessun caso portare alla realizzazione di nuove unità immobiliari.

## 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

E1) Interventi di demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di edifici, con diverso esito planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle NTA del PRG relative al recupero, fatte salve le specifiche di seguito espresse.

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 e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal PRG come soggetti a demolizione obbligatoria.

Lo strumento urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi. Gli interventi di ricostruzione devono armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura (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 devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici di edificabilità e delle destinazioni di piano. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione, fatto salvo quanto definito in materia di demolizione e fedele ricostruzione.

## **17.2 Ammissibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone non specificamente disciplinate ai sensi dell'art.5,6,7 LR. 59/80**

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) *ivi comprese le zone a verde privato o di rispetto*, 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..

*Per superficie utile lorda (o per superficie lorda di pavimento) si intende la sommatoria delle superfici di solaio di tutti i piani abitabili dell'edificio o del complesso immobiliare, al lordo degli ingombri murari.*

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.

Sugli immobili esistenti nelle zone soggette a vincolo espropriativo decaduto per legge, e non compresi negli elenchi di cui all'art.7 L.R.59/80, sono ammessi interventi di recupero di tipo A,B,C1,C2,D1,D2. Interventi di tipo D3 sono ammessi solo in immobili non compresi nel centro abitato di cui alla L.765/67.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per abitazione e servizi pubblici e privati purchè siano previste le dotazioni minime di n.1 posto-auto pertinenziale per ciascuna unità funzionale di progetto e n.1 posto-auto di relazione (privato di uso pubblico) ogni 30 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale o a servizi.

## 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.

La convenzione da approvarsi contestualmente al piano di recupero deve recepire gli impegni dell'atto d'obbligo e stabilire le garanzie anche finanziarie da definire con fidejussione - il cui importo non dovrà comunque essere inferiore al 5% dell'ammontare degli investimenti produttivi previsti - per tutelare l'occupazione ed il proseguimento dell'attività produttiva.

Il piano di recupero deve essere corredato di norme che disciplinino, tra l'altro, gli interventi e 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 Criteri per la redazione dei Piani di Recupero (P.d.R.) nelle aree assoggettate obbligatoriamente a P.d.R. ricadenti in Zone di Recupero esterne al Centro Storico, che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica

Per la redazione dei P.d.R. nelle aree in questione secondo la disciplina e le procedure di cui alla L.R. 5/95, al fine di assicurare un recupero di qualità degli insediamenti in termini ambientali, urbanistici ed edilizi, nonché di fornire indicazioni certe ai soggetti privati proponenti i singoli P.d.R. che evitino interpretazioni e controversie, il Consiglio Comunale assume i seguenti criteri.

- per quanto riguarda il dimensionamento ciascun P.d.R. non potrà comportare incrementi del volume degli edifici preesistenti e legittimi. Sono ammessi incrementi della superficie utile lorda nel limite massimo del 20% di quella preesistente e legittima e comunque all'interno della volumetria preesistente, a condizione che solo e soltanto all'interno del perimetro dell'area del piano di recupero siano reperiti tutti gli standard urbanistici. In ogni caso il volume non potrà comunque superare quello desunto dall'applicazione degli indici massimi di zona eventualmente già espressi dal P.R.G..

- per superficie utile lorda (o per superficie lorda di pavimento) si intende la sommatoria delle superfici di solaio di tutti i piani abitabili dell'edificio o del complesso immobiliare, al lordo degli

ingombri murari. Non sono computati in tale superficie i locali destinati (con vincolo di asservimento) a garages pertinenziali nè le scale condominiali.

- per quanto riguarda gli standard edilizi ed urbanistici ciascun P.d.R. dovrà prevedere all'interno dell'area interessata:

a) i parcheggi privati di cui all'art.41 septies della Legge n.1150/42 come sostituito dall'art.2 della Legge n.122/89;

b) la quantità minima di 18 mq per abitante insediabile (stimato corrispondente a 30 mq di superficie utile lorda) per la destinazione residenziale e di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali e direzionali, di spazi pubblici da destinarsi per la metà a verde o aree pedonali e per la metà a parcheggio (anche per motocicli e cicli).

Le aree di cui al punto b) saranno realizzate dal privato e cedute gratuitamente al Comune. Esse e le sedi viarie non contribuiranno alla determinazione della superficie fondiaria. Specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale contestualmente all'adozione del P.d.R. e polizza fideiussoria garantiranno gli impegni citati.

Non sono ammessi parcheggi previsti sulla copertura dei fabbricati.

- La realizzazione del P.d.R. non potrà comunque portare ad una riduzione delle aree di standard previste dal P.R.G. e di conseguenza qualora i P.d.R. interessassero aree che nel vigente P.R.G. sono classificate come standard urbanistici, anche se il vincolo espropriativo è decaduto ai sensi della legge 1187/68, i proponenti dovranno farsi carico di recuperare quella dotazione di standard in aree limitrofe a quelle oggetto del P.d.R.

- Il 25% dell'area, prevista permeabile dalla Delibera Regionale 230/94, applicata a tutta la superficie territoriale dell'area oggetto di P.d.R. va destinata a verde piantumato, con indice di piantumazione, essenze e dimensioni minime delle piante da stabilire in sede di approvazione del P.d.R..

- L'autorizzazione all'abitabilità e le eventuali licenze commerciali verranno rilasciate solo dopo l'avvenuta realizzazione del complessivo P.d.R., o di singole U.M.I. in cui il Pdr sia articolato, purchè esse siano di adeguate dimensioni, funzionalmente autonome e dotate degli standard urbanistici richiesti dalle presenti norme comprensive quindi delle aree esterne, degli standard, della viabilità, del verde piantumato ex 230/94; l'avvenuto collaudo e cessione al Comune delle aree da cedere. L'autorizzazione all'abitabilità e le eventuali licenze commerciali sono altresì subordinate alla realizzazione ed all'asservimento pertinenziale tramite atto d'obbligo registrato e trascritto dei parcheggi privati, di cui all'art.41 sexies della Legge n.1150/42 come sostituito dall'art.2 della Legge n.122/89. Il complesso delle prescrizioni relative al rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e delle eventuali licenze commerciali sarà contenuto nella convenzione di cui si è detto in precedenza. Le destinazioni d'uso residenziali del fabbricato e la loro distribuzione percentuale per taglio dimensionale di cui ad un punto seguente dovranno essere oggetto di atto d'obbligo al loro mantenimento registrato e trascritto.

- Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra fabbricati e quelle dai confini valgono le norme presenti nelle N.T.A. del P.R.G. per le zone B.

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso sono ammesse destinazioni diverse da quella residenziale al solo piano terra degli edifici e, limitatamente alle sole destinazioni per studi professionali ed uffici, al solo primo piano per una superficie utile non inferiore al 30% della superficie complessiva del primo piano stesso.

- Le unità residenziali dovranno essere per non più del 25% di superficie netta abitabile inferiore a 50 mq e per non meno del 30% di superficie netta abitabile superiore a 90 mq.

Per gli interventi che comportano un recupero complessivo di un numero di unità residenziali superiore a 10, con qualunque tipo di intervento, la stipula di una convenzione speciale con la quale i proprietari assumono l'impegno:

1) a dare in locazione una quota non inferiore al 10% degli alloggi e con un canone che non può eccedere del 20% quello calcolato con le modalità della legge 392/78. Dovrà altresì essere assicurata la permanenza dei precedenti occupanti;

2) a concedere all'A.C. un diritto di prelazione, da esercitarsi entro 6 mesi dalla comunicazione, per una quota non superiore al 20% delle unità immobiliari recuperate e poste in vendita per destinarle ad edilizia residenziale convenzionata, consente, se vengono recepiti i punti 1 e 2 di accedere ai benefici (riduzione oneri di urbanizzazione) ai sensi della legge n.457/78.

### 17.3.3 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 aree 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.

### 17.3.4 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.

17.3.5 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.

#### **17.4- Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti, possono essere previsti impianti di ascensore da inserire all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche. L'intervento di installazione, da comprendere nella categoria della manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio e può avvenire, quando limitazioni di tale genere lo impongano, anche con riduzione dimensionale rispetto alle misure minime previste dalla L. 13/89, negli interventi di ristrutturazione totale, per la cabina e le piattaforme.

Nel caso che l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici, e, ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona con ridotta capacità motoria residente nell'edificio, ovvero nel caso che l'installazione sia resa obbligatoria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciata concessione edilizia per l'installazione esterna dell'ascensore anche se eccedente le limitazioni di superficie coperta e di volume.

Contestualmente alla richiesta di concessione edilizia dovrà essere data dimostrazione dell'impossibilità di attuare soluzioni interne al fabbricato.

*fatte salve le specifiche di seguito espresse. Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione, fatto salvo quanto definito in materia di demolizione e fedele ricostruzione."*

Articolo 17.1 - dodicesimo comma (Ristrutturazione E2):

*E' opportuna la precisazione, in fine del primo capoverso, "e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal PRG come soggetti a demolizione obbligatoria".*

*Si ritiene inoltre da valutare la possibilità di aggiungere un ulteriore capoverso: "Lo strumento urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi. Gli interventi di ricostruzione devono armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo."*

- Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

Infine, a fronte delle limitate possibilità di deroga offerte dalla L. 13/89 per l'installazione di ascensori (in pratica riferite solo alle distanze) ed alla categorica impossibilità di nuova occupazione di spazi scoperti prevista dalle NTA nel centro storico, tenuto conto delle numerose richieste pervenute e che, giocoforza, hanno finora ottenuto dinieghi, si ritiene necessario introdurre la seguente specifica norma:

***17.4- Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti***

*"Per gli edifici esistenti, possono essere previsti impianti di ascensore da inserire all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche. L'intervento di installazione, da comprendere nella categoria della manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio e può avvenire, quando limitazioni di tale genere lo impongano, anche con riduzione dimensionale rispetto alle misure minime previste dalla L. 13/89, negli interventi di ristrutturazione totale, per la cabina e le piattaforme.*

*Nel caso che l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici, e, ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona con ridotta capacità motoria residente nell'edificio, ovvero nel caso che l'installazione sia resa obbligatoria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciata concessione edilizia per l'installazione esterna dell'ascensore anche se eccedente le limitazioni di superficie coperta e di volume.*

*Contestualmente alla richiesta di concessione edilizia dovrà essere data dimostrazione dell'impossibilità di attuare soluzioni interne al fabbricato."*

2. In considerazione che le disposizioni alternative proposte sono state scritte nel R.E. in riferimento all'intero edificio esistente nelle zone omogenee A e B, e che per il loro impatto, in caso di accoglimento senza una preventiva consultazione possono rendere necessaria la riadozione dell'atto, si esprime parere contrario all'accoglimento, con la conferma, nella deliberazione di approvazione finale della Variante, che tale capitolo è vigente fino all'approvazione, nelle forme di legge e con la preventiva consultazione avviata dall'Amministrazione, del nuovo Regolamento Edilizio

Pisa, 18 luglio 1997

il segretario della commissione  
(arch. Gabriele Berti)

IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)

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



## **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 o a porzioni ad essa assimilate (tessuto edilizio di via Luschi/via del Borghetto) ai sensi dell'art.9 della L.R. n.96/95 che modifica ed integra l'ar.40.2 della L.R. n5/95.

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'edificio**
- 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).

Nelle murature storiche sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml 1,00 e purchè non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio.”

I frazionamenti diversi da quelli descritti nelle definizioni di restauro C1 e risanamento conservativo C2 e ristrutturazione D1 possono essere previsti negli edifici compresi negli elenchi solo nell'ambito di specifico piano di recupero

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 edificio, 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'edificio 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 (superfettazioni) 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) relativamente ad interventi effettuati in assenza di piano di recupero.

### 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 mantoin coppi ed embrici alla toscana con altra tipologia o materiale;
- rifacimento 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 alzare la quota di gronda.

### 2) Facciate

Le facciate su spazio pubblico o comunque da esso visibili devono 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 di sostituzione.

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

E' comunque vietato l'impiego dell'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 scoordinati, 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 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;
- 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;
- discoteche;
- 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, Bilblioteche 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 6.2;

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' fatto divieto di destinare a residenza unità funzionali poste al pianoterra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse, magazzini e simili.

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, ancorché 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 di sotto del 25% della superficie totale;

- se configurati come sopraelevazioni, essi non possono superare l'altezza media degli edifici circostanti ;

- gli ampliamenti devono essere previsti in un programma d'intervento esteso all'intero ambito di attrezzature, soggetto all'approvazione del consiglio comunale con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità. Nel caso che l'ambito di attrezzature sia stato individuato come soggetto a piano di recupero, le previsioni di ampliamento devono essere previste in detto strumento.

Per ambiti od edifici destinati alle funzioni pubbliche o d'interesse pubblico di cui ai 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.

L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree. Dette convenzioni, in particolare subordineranno il mantenimento e l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio a stretto servizio del verde all'assunzione di obblighi di manutenzione e all'attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili e di riqualificazione ambientale delle aree.

#### e) parcheggi interrati

Le previsioni di parcheggi interrati presenti nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo. La loro fattibilità resta subordinata alla esecuzione delle ulteriori verifiche di natura idraulica richieste dalla relazione del geologo dott. Merla nonché alle verifiche di natura archeologica ritenute necessarie nel rispetto del vincolo ex L.1089/39.

#### **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 i comparti che, per le particolari condizioni di degrado fisico/igienico o disordine urbanistico, sono assoggettati obbligatoriamente a piano di recupero, così come definito dagli artt. 9 e 10 della legge regionale 21 maggio 1980, n.59.

Per ciascuna individuazione sono definiti, ai successivi paragrafi, specifici riferimenti (obbiettivi e prescrizioni) da osservare nella redazione dei piani di recupero.

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 competente 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 gg 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 50 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 né unità di superficie netta inferiore a 38 mq.

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 standard**

I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica (ovvero di demolizione e ricostruzione) devono prevedere parcheggi pertinenziali - da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste - in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di ricostruzione, e comunque di almeno un posto auto per unità funzionale.

I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, a verde e a parcheggio di cui all'art.5.2 del D.M. 1444/68, non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno metà destinate a parcheggio (anche per motocicli e cicli) da sottoporre a servitù gratuita di uso pubblico, sulla base di una convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali dovranno prevedere la realizzazione, a carico della proprietà proponente, della quantità minima di 9 mq/ab. insediabile, di aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli art.3 e 4 del D.M. 1444/68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Ai fini del dimensionamento degli standard il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del consiglio comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale (come gli ambiti compresi in Zona a Traffico Limitato) o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno dei comparti soggetti a piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione coi soggetti attuatori del piano di recupero, per la realizzazione a loro cura e spese, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo-standard definito in sede di proposta di piano di recupero, sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

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

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

**(1. Via G.B. Niccolini/Largo Cocco Griffi  
abrogato)**

### **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  
(abrogato))**

### **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
- di determinare la riqualificazione dell'assetto delle aree edificate pubbliche (edifici regionali per uffici e per palestre) e delle aree scoperte

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, interventi, conseguenti al trasferimento dell'attività produttiva in altra sede propria, ai sensi dell'art.17.3.1, e alla relativa bonifica del sito, corrispondenti alla classificazione dell'edificato e finalizzati alla riqualificazione degli spazi interni all'isolato e alla riconversione residenziale ordinaria o speciale.

#### **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 sconosciuta 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 sé 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 riconversione 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 o, in alternativa, destinazione a servizi pubblici anche generalizzata.

Si prescrive, in particolare che la riedificazione a seguito delle eventuali demolizioni mantenga gli allineamenti a filo-strada con possibilità di ampliamento della sezione stradale. 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 (Hmax =13,0 ml) in aderenza agli edifici laterali;

- nelle parti retrostanti, l'eventuale riedificazione a seguito della demolizione dei manufatti industriali (comunque di Hmax =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) abrogato)**

### **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 porzione 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, di cui si confermano le previsioni plano-volumetriche e si ridefiniscono le destinazioni ammesse, come segue: residenziale e per uffici.

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

Ricostruzione ammessa entro i limiti planivolumetrici ante-bellici, con la salvaguardia delle porzione 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'edificato 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 le 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 rifunionalizzazione che intervengono sull'edificato storico devono rispettare la corrispondente disciplina edilizia.

E' consentita la ricostruzione, entro il limite di 4050 mc fuori terra e 1350 mc interrati, 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

### **R9 Palazzo Reale**

ricostruzione della porzione demolita dagli eventi bellici, prospettante su via S.Maria, primo piano

(soprelevazione su strutture esistenti)

Volume aggiuntivo massimo : 300 mc

Altezza massima: 10,50 ml

destinazione:uffici pubblici.

Le ricostruzioni nn.3,4,8 sono ricomprese nel piano di recupero n.5.Isolato Bastione Sangallo i cui obiettivi sono descritti all'art.19.8.Il suddetto piano di recupero ha facoltà di precisare e variare, motivando in rapporto sia alla puntuale ricostruzione degli assetti preesistenti, che al progetto, l'entità dimensionale delle ricostruzioni.

## **19.10 Ambiti di intervento coordinato soggetti a concessione convenzionata**

Il recupero degli immobili, complessi edilizi ed aree inclusi nel seguente elenco è soggetto a concessione edilizia convenzionata estesa all'intera proprietà.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione secondo la quale il concessionario si impegna al rispetto delle prescrizioni espresse nel seguente elenco:

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

Ferma restando la possibilità del ricorso allo strumento piano di recupero al fine di utilizzare, limitatamente alle parti, edificate e non, prive di alcun riconoscimento d'interesse, anche interventi di ristrutturazione urbanistica, per una più ampia e strutturale riqualificazione, anche in rapporto alla sistemazione definitiva del commercio ambulante, si prescrive che in ogni caso ciascuna proprietà (edifici ed aree) prospettante su largo Cocco Griffi concorra alla riqualificazione complessiva del prospetto stesso in termini compositivamente controllati e adeguati all'importanza del sito, per cui l'A.C. si riserva il diniego di concessioni o atti equipollenti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

### **2. Immobile compreso tra via C.Cammeo e Largo Cocco Griffi:**

prescrizioni: demolizione delle pertinenze e loro riordino nei limiti della previsione privata di PRG; sostituzione dell'attuale utilizzazione a parcheggio privato con altra attività commerciale correlata con i flussi turistici; cessione onerosa delle aree destinate all'ampliamento della zona mercato.

**3. Immobile prop.SIEAR, via C.Maffi**

Prescrizioni: rispetto dell'articolazione delle categorie d'intervento proposte nell'osservazione accolta, in rapporto alle diverse parti del complesso.

**4. Complesso edilizio di proprietà ATER, via Garibaldi**

prescrizioni: restauro dei resti della chiesa di S.Marco in calcesana e loro destinazione ad attrezzature di quartiere; recupero abitativo anche per alloggi studenteschi del complesso, reperimento degli standard richiesti all'interno dell'area e rispetto dei criteri di dimensionamento di cui all'art.19.7.1.

**5. Immobili di proprietà Barsanti, interni all'isolato p.Duomo, v.Roma,v.Galli Tassi, v.S.Maria**

prescrizioni: al recupero dei manufatti esistenti si deve associare il miglioramento delle condizioni spaziali ed ambientali delle aree interne interessate, senza creazione di unità abitative.

**6. Immobile di proprietà Farmigea S.p.a, via Carmignani**

prescrizioni: riordino delle pertinenze coperte e scoperte, unitamente al recupero dell'immobile principale a fini abitativi, con esclusione del piano terra, da destinare a servizi privati o pubblici.

## 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 sempreché l'area soggetta a vincolo appartenga al proprietario costruttore.

.....