

COMUNE DI PISA

Servizio Pianificazione Urbanistica

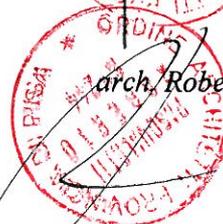
Piano di Recupero delle zone ex-Leopolda - La Cella
inserite nel programma di recupero del quartiere di P.ta
Fiorentina denominato "Contratto di Quartiere"

Norme tecniche di attuazione

ALLEGATO 28



arch. Mario Pasqualetti



arch. Roberto Pasqualetti

Il Dirigente di Settore
Ing. arch. Riccardo Ciuti

Maggio 1998

Indice

Articolo 1	Obbiettivi e finalità del piano di recupero
Articolo 2	Individuazione delle aree soggette a Piano di Recupero
Articolo 3	Elaborati del Piano di Recupero
Articolo 4	Classificazione del tessuto edilizio
Articolo 5	Interventi ammessi e/o prescritti
Articolo 6	Superamento barriere architettoniche negli edifici esistenti
Articolo 7	Norme sulla conservazione del paesaggio urbano
Articolo 8	Disciplina delle destinazioni d'uso
Articolo 9	Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
Articolo 10	Unità Minime di Intervento
Articolo 11	Zona di miglioramento ambientale
Articolo 12	Norma generale sui parcheggi interrati
Allegato	Definizioni

Articolo 1 Obbiettivi e finalità del piano di recupero

Le presenti norme, redatte in conformità alla normativa della variante al PRG di disciplina degli interventi nel Centro Storico, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°86 del 14 10.1997, disciplinano gli interventi di natura edilizia ed urbanistica e le modalità d'uso degli edifici e delle aree individuate in tavola 3.

Esse sono rivolte alla tutela del patrimonio edilizio esistente di interesse storico e alla riduzione, anche mediante operazioni di sostituzione edilizia, dei fenomeni di degrado emersi nella fase dell'analisi dell'insediamento.

Il piano propone operazioni di riordino viario e la creazione di nuove aree pubbliche per aumentare le dotazioni standard previste dalla legge e innalzare la vivibilità complessiva del quartiere, inoltre individua e classifica l'edificato da sottoporre a tutela e le unità minime di intervento definendo parametri edilizi ed urbanistici da rispettare.

Articolo 2 Individuazione delle aree soggette a Piano di Recupero

Il piano di recupero interessa due aree interne alle zone di recupero individuate ai sensi della legge 457/78 con deliberazione consiliare n°8 del 14 febbraio 1997.

Esse fanno parte dell'ambito urbano assunto come riferimento programmatico per il recupero del quartiere di P.ta Fiorentina, corrispondente alle sezioni censuarie 373, 381, 382, 383, 395, 393, 394, 396, 397, 398, 399.

Area n° 1 Ex-Leopolda

Include tutto l'edificato compreso tra la P.za Guerrazzi, P.za Don Minzoni, via Barattularia, via Cattaneo, via Marco Polo, via Vespucci e via Fratti, interno alle sezioni censuarie n°395, 397, 398 con l'esclusione dell'edificio attualmente in costruzione su via Barattularia.

Area n° 2 Zona di via Sempione

Include tutto l'edificato compreso tra la Tosco-Romagnola, via Montebianco, ferrovia, via Emilia, interna alla sezione censuaria n°381 escluso l'area del distributore carburanti e della ferramenta.

Articolo 3 Elaborati del Piano di recupero

Fanno parte del piano di recupero i seguenti elaborati:

<i>tavola n°1</i>	<i>Estratto PRG</i>	<i>scala 1:2000</i>
<i>tavola n°2</i>	<i>Planimetria catastale</i>	<i>scala 1:2000</i>
<i>tavola n°3</i>	<i>Planimetria con perimetro ambiti soggetti a P.d.R. e proprietà pubbliche</i>	<i>scala 1:1000</i>
<i>tavola n°4</i>	<i>Carta dell'uso del suolo</i>	
<i>tavola n°5</i>	<i>Carta delle aree allagabili</i>	
<i>tavola n°6</i>	<i>Carta altimetrica</i>	
<i>tavola n°7</i>	<i>Carta dei sistemi e subsistemi</i>	
<i>tavola n°8</i>	<i>Carta dell'uso del suolo</i>	<i>scala 1:1000</i>
<i>tavola n°9</i>	<i>Carta del processo storico</i>	<i>scala 1:1000</i>
<i>tavola n°10</i>	<i>Carta del degrado edilizio</i>	<i>scala 1:1000</i>

tavola n°11 Planimetria ex-Leopolda stato attuale scala 1:500
tavola n°12 Planimetria via Sempione stato attuale scala 1:500
tavola n°13 Assonometrie ex leopolda stato attuale scala 1:500
tavola n°14 Assonometria via Sempione stato attuale scala 1:500
tavola n° 15 Assonometria d'insieme stato attuale scala 1:1000
tavola n°16 Planimetria di progetto ex Leopolda scala 1:500
tavola n°17 Planimetria di progetto via Sempione scala 1:500
tavola n°18 Assonometria di progetto ex Leopolda scala 1:500
tavola n°19 Assonometria di progetto via Sempione scala 1:500
tavola n° 20 Assonometria d'insieme progetto scala 1:1000
tavola n°21 Prescrizioni di progetto ex Leopolda scala 1:500
tavola n°22 Prescrizioni di progetto via sempione scala 1:500
Schedatura edifici di interesse storico
Raccolta dati sulla popolazione e sugli edifici, rilievo fotografico
Relazione illustrativa;
Normativa tecnica di attuazione; Schede norma UMI
Quadro tecnico economico
Relazione Geologica

Articolo 4 Classificazione del tessuto edilizio

Tra i documenti del piano di recupero figura la schedatura degli edifici di interesse storico individuati attraverso la lettura delle carte storiche, (pianta Scorzi, Catasto Leopoldino, IGM).

Il tessuto edificato è distinto nelle seguenti classi:

Edifici di interesse storico inclusi nel 3° elenco di cui all'art. 7 L.R. n° 59/80

Edifici di interesse ambientale

Edifici di interesse tipo-morfologico conservati

Edifici di interesse tipo-morfologico alterati

Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti.

Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

Costruzioni accessorie

La ex-stazione Leopolda risulta immobile già vincolato con decreto (legge 1089/39)

Le aree scoperte sono state classificate in:

Aree libere di pertinenza dell'edificato

Spazi pubblici da sottoporre a riqualificazione

Articolo 5 Interventi ammesse/oprescritti

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 17 delle NTA della variante al PRG Centro Storico, ad eccezione delle specifiche sotto elencate, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:

Edifici di interesse storico (3° elenco di cui all'art. 7 L.R. n° 59/80)

Per tali edifici si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;
restauro C1;
risanamento conservativo C2;
ristrutturazione leggera D1

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

Inoltre per gli edifici classificati in questo elenco è ammessa l'introduzione di balconi esclusivamente sulle facciate dell'edificio non rivolte verso lo spazio pubblico, nonché limitate modifiche al sistema delle finestrate motivata da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purché congruamente inseriti nel carattere espressivo e architettonico dei prospetti interessati.

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

Edifici di interesse ambientale

Per tali edifici, cui viene riconosciuto il valore di definizione del paesaggio urbano storicizzato, si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro C1;
risanamento conservativo C2;
ristrutturazione leggera D1;
ristrutturazione di media intensità D2 con l'esclusione della possibilità di rialzamento della copertura

Non è consentita la variazione di quota degli orizzontamenti.

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

Edifici di interesse tipo-morfologico conservati

Tale edificato, di origine storica viene considerato meritevole di conservazione come impianto plani-volumetrico, in quanto pur in presenza di valori architettonici modesti, si ritiene partecipi in modo fondante alla morfologia dei luoghi urbani.

Si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro C1;
risanamento conservativo C2;
ristrutturazione leggera D1;
ristrutturazione di media intensità D2 senza limitazioni particolari;
ristrutturazione di tipo D3

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume (intervento tipo E1) ed in congruenza con l'edificio principale, solo dei corpi aggiunti di servizio eventualmente presenti, anche se non esplicitamente individuati in cartografia.

Edifici di interesse tipo-morfologico alterati

Tale edificato, di origine storica o di sostituzione viene considerato meritevole di conservazione come impianto plani-volumetrico, in quanto pur in presenza di valori architettonici modesti, o di irreversibili alterazioni dei caratteri originari di pregio si ritiene partecipi in modo fondante alla morfologia dei luoghi urbani.
Si ammettono interventi di:

manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro C1;
risanamento conservativo C2;
ristrutturazione leggera D1;
ristrutturazione di media intensità D2 senza limitazioni particolari;
ristrutturazione di tipo D3

E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione a parità di volume (intervento tipo E1) nel rispetto della sagoma planivolumetrica.

Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti

Si tratta dell'edificato che presenta gravi alterazioni dell'impianto storico e dell'edificato recente cui non viene riconosciuto alcun valore culturale.
Sono ammessi gli interventi di recupero definiti all'art. 17 delle NTA della variante PRG Centro Storico di seguito riportati:

manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro C1;
risanamento conservativo C2;
ristrutturazione leggera D1;
ristrutturazione di media intensità D2 senza limitazioni particolari;
ristrutturazione di tipo D3
ristrutturazione urbanistica E1

La ristrutturazione urbanistica del tipo E1 è ammessa nel rispetto degli eventuali allineamenti espressi nelle tavole grafiche del Piano di Recupero.

Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria

Nelle tavole del Piano di Recupero sono indicati gli edifici e i manufatti soggetti a demolizione obbligatoria da effettuarsi contestualmente alla attuazione degli interventi previsti nelle singole Unità Minime di Intervento (UMI).

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.

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.

In caso di rifacimento di piazzali o di spazi pavimentati sono prescritte tecniche di posa e uso di materiali finalizzati ad ottenere una maggiore permeabilità dei suoli.

Articolo 6 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, purché non visibile dalla via pubblica.

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

Articolo 7 Norme sulla conservazione del paesaggio urbano

Valgono per tutto l'edificato esistente interno agli ambiti di piano di recupero le norme seguenti relativamente ad interventi effettuati fuori dalle Unità Minime di Intervento (UMI) o dentro le UMI in mancanza di norme più specifiche in esse contenute

1) Coperture

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

- creazione di abbaini o lucernari sporgenti dalle coperture;
- creazione di terrazze nelle coperture a tetto esistenti;

- sostituzione del manto in coppi ed embrici alla toscana con altra tipologia o materiale;
- 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 rialzare 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, nonché 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.

La scelta dei colori delle facciate dovrà essere concordata con il competente ufficio comunale, in ogni caso è escluso il ricorso al colore bianco.

Articolo 8 Disciplina delle destinazioni d'uso

8.1 Destinazioni incompatibili:

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte nei due ambiti soggetti a piano di recupero le seguenti attività/destinazioni:

attività industriali e attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;

aziende di autotrasporto merci;

depositi e magazzini di merci all'ingrosso;

ipermercati;

discoteche.

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

8.2 Destinazioni compatibili e previste:

Per ogni ambito soggetto a piano di recupero si definiscono, con riferimento all'art.19.6 comma 6.2 delle NTA della Variante al PRG Centro Storico e alle norme del Piano Strutturale adottato, le seguenti destinazioni d'uso da ritenersi compatibili, fermo restando quanto prescritto al successivo articolo sulla disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

Area n° 1 Ex stazione Leopolda

Sezione censuaria 397 edifici di via Cattaneo e di via G. da Sangallo:

Attività commerciali/artigianali ammissibili al solo piano terra.

commercio al dettaglio;

pubblici servizi;

artigianato di servizio alla persona

Uffici e servizi privati al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

direzioni aziendali,

studi professionali,

agenzie.

Residenza:

ordinaria, specialistica, collettiva

Sezione censuaria 395 edifici di via Cattaneo

Attrezzature di quartiere:

*farmacie;
ambulatori;
biblioteche di quartiere;
sedi circoscrizionali;
uffici postali;
posti telefonici pubblici;
uffici di informazione turistica.*

Attività commerciali/artigianali ammissibili al solo piano terra:

*commercio al dettaglio;
pubblici servizi;
artigianato di servizio alla persona;
artigianato artistico e/o tradizionale*

Servizi privati di interesse pubblico al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

*istituti di credito;
agenzie di assicurazioni;
sedi per la vita associativa*

Uffici e servizi privati al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

*Direzioni aziendali;
studi professionali;
agenzie.*

Residenza:

*Ordinaria;
specialistica;
collettiva*

Sezione censuaria 395 edifici di via Marco Polo, via Vespucci e di via F. da Buti,

Sono ammissibili tutte le destinazioni definite all'art. 32 (Aree per servizi urbani e territoriali) delle NTA del Piano Strutturale ad eccezione di: strutture per la mobilità, scali ferroviari, stazioni, altre attrezzature ferroviarie.

Nello specifico sono ammissibili:

Attrezzature di quartiere:

farmacie;
ambulatori;
biblioteche di quartiere;
sedi circoscrizionali;
uffici postali;
posti telefonici pubblici;
uffici di informazione turistica;
attrezzature religiose;
strutture per l'istruzione

Attività commerciali/artigianali ammissibili al solo piano terra:

commercio al dettaglio;
pubblici servizi;
artigianato di servizio alla persona;
artigianato artistico e/o tradizionale

Servizi privati di interesse pubblico al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

istituti di credito;
agenzie di assicurazioni;
sedi per la vita associativa

Uffici e servizi privati al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

Direzioni aziendali;
studi professionali;
agenzie;
garage commerciali

Residenza:

collettiva

Parcheggi pubblici

Area n°1 Ex-Leopolda

Sezione censuaria 398 edifici posti tra via P.za Guerrazzi, via Francesco da Buti, via Vespucci, via Fratti

Attrezzature territoriali:

uffici di enti territoriali

Attrezzature di quartiere:

farmacie;

ambulatori;

biblioteche di quartiere;

sedi circoscrizionali;

uffici postali;

posti telefonici pubblici;

uffici di informazione turistica.

Attività commerciali/artigianali ammissibili al solo piano terra:

commercio al dettaglio;

pubblici servizi;

artigianato di servizio alla persona;

artigianato artistico e/o tradizionale

Servizi privati di interesse pubblico al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

istituti di credito;

agenzie di assicurazioni;

sedi per la vita associativa;

sedi di partiti politici

Uffici e servizi privati

direzioni aziendali;

studi professionali;

agenzie.

Residenza:

Ordinaria;

specialistica;

collettiva

Area n° 2 Zona di via Sempione

Sezione censuaria 381 con l'esclusione dell'area del distributore carburanti e della ferramenta:

Attrezzature urbane:

*uffici e sedi comunali e di aziende derivate
distretti socio-sanitari*

Attrezzature di quartiere:

*farmacie;
scuole dell'obbligo;
asili nido, scuole materne;
ambulatori;
biblioteche di quartiere;
sedi circoscrizionali;
uffici postali;
posti telefonici pubblici;
uffici di informazione turistica.*

Attività commerciali/artigianali ammissibili al solo piano terra:

*commercio al dettaglio;
pubblici servizi;
artigianato di servizio alla persona;
artigianato artistico e/o tradizionale*

Servizi privati di interesse pubblico al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

*istituti di credito;
agenzie di assicurazioni;
sedi per la vita associativa*

Uffici e servizi privati al piano terra o ai piani superiori ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze:

*direzioni aziendali;
studi professionali;
agenzie.*

Residenza:

*Ordinaria;
specialistica;
collettiva*

Articolo 9 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.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garage commerciali esistenti, fatta esclusione per le destinazioni a pubblici servizi.

E' vietato mutare la destinazione d'uso dei garage privati pertinenziali.

Articolo 10 Unità Minime di Intervento (UMI)

Il piano di recupero individua nelle due aree di riferimento, n°7 Unità Minime di Intervento (UMI), all'interno delle quali, con l'eccezione della UMI n° 2 corrispondente alla proprietà comunale, è prescritto il rispetto dell'art. 17.3.2 delle N.T.A. della variante al PRG Centro Storico.

Per ognuna di queste è stata allestita specifica scheda-norma, utilizzando per lo stato di fatto i dati numerici ricavati da Carta 2000 in uso presso il SIT (Servizio Informativo Territoriale), i quali non hanno carattere prescrittivo e dovranno in sede di rilascio concessioni o in sede di convenzionamento col privato essere verificati mediante apposito rilievo.

Articolo 11 Zona di miglioramento ambientale (ZMA)

Il piano di recupero perimetra tutta l'area di proprietà pubblica di via Sempione, corrispondente alle case del comune e dell'Ater, all'interno della quale si applicano le prescrizioni relative agli insediamenti unitari di cui all'art. 19.3.6 delle N.T.A. della variante al PRG Centro Storico.

Sono prescritte una serie di operazioni finalizzate ad una migliore vivibilità del quartiere, tra queste rientrano la costruzione di garage e posti auto pertinenziali, previa demolizione di tutti i manufatti esistenti ai margini degli edifici residenziali, nonché la possibilità di rendere pedonale (o limitata ai soli residenti) la viabilità di via Sempione, eliminando così l'attraversamento veicolare del quartiere.

La strada liberata dalle auto ritorna ad essere il centro di aggregazione sociale e di incontro per gli abitanti.

E' prescritta la rilocalizzazione della attività commerciale esistente sulla Tosco Romagnola in posizione più arretrata e in armonia con il corpo dei garage da realizzare,

con riferimento a parametri edilizi che non dovranno superare quelli esistenti e legittimi. Sullo spazio individuato per la realizzazione dei garage è possibile la costruzione di parcheggi pubblici interrati.

In ogni caso il comune si farà carico della progettazione e della realizzazione anche ricorrendo a concessione a terzi.

Parametri edilizi da seguire per la progettazione dei garage (indicativi)

<i>sup. coperta mq.</i>	<i>altezza ml.</i>	<i>volume mc.</i>
1200	5,50	6000

Articolo 12 Norma generale sui parcheggi interrati

Per tutti i parcheggi interrati previsti dal piano di recupero e realizzati da soggetti privati dovrà essere prescritto in convenzione che una quota non inferiore al 50% in termini di superficie, sarà riservata ai posti auto dei residenti e ai titolari di attività direzionali e artigianali della zona, e il restante 50% dei posti auto saranno a disposizione per la rotazione giornaliera.

Allegato Definizioni

Le seguenti definizioni sono riprese dalle Norme Generali della Variante al PRG Centro Storico. Esse sono da ritenersi valide ai fini dell'applicazione degli interventi ammesse/o prescritti di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

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 e 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;
- nonché 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 anche effettuato con opere non riconducibili a quelle definite al precedente punto C1 purché si tratti del ripristino dell'assetto distributivo documentato come originario, ovvero nei casi specificamente previsti

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

Ricostruzione fedele

E' compreso nella categoria di intervento della ristrutturazione 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 perimetro 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 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.

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, 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 (superfetazioni) 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.