



**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

---

**Variante semplificata al Regolamento  
Urbanistico e contestuale approvazione del  
Piano di Recupero Ex Ariston**

**ESTRATTO NTA DEL RU**

APPENDICE ALL'ART. 4.6.3

CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI PR  
STATO MODIFICATO

**APPROVAZIONE**

TESTO COORDINATO

In rosso il testo aggiunto in adozione

In blu il testo aggiunto a seguito del recepimento della “Comunicazione ai sensi dell'art. 9, comma 2, D.P.G.R. n. 53/R/2011” del parere del Genio Civile prot. 102660 del 9-10-2019

<b>APPENDICE ALL’ART. 4.6.3</b>		
<b>CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D’AMBITO OGGETTO DI PR</b>		
<b>Ambito</b>		<b>Piano di Recupero</b>
<b>n</b>	<b>area</b>	<b>Linee guida/prescrizioni/condizioni/indicazioni</b>
2	Aree adiacenti le mura urbane, via V. Veneto, via E. Filiberto	<p>L’ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico.</p> <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l’obiettivo di una riqualificazione urbana dell’area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con le Mura storiche. Gli interventi non potranno comunque ridurre i coni visivi da e verso le Mura e dovrà essere prevista una adeguata fascia di verde tra gli edifici e le stesse mura. In tale fascia (progetto Mura) potranno essere mantenuti eventuali manufatti ed elementi di interesse storico-ambientale esistenti ritenuti compatibili con un progetto di riqualificazione, destinati comunque ad attrezzature per la fruizione e il godimento dell’area a verde pubblico</p>
3	Via Martiri	<p>Il Piano di recupero è finalizzato a perseguire la ricostituzione della morfologia storica e della continuità dell’allineamento stradale della via dei Martiri, la demolizione dei fabbricati incongrui e a carattere superfetativo, la riqualificazione urbanistica, edilizia ed architettonica della stessa area, mediante ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione di fabbricati da adibirsi alle stesse funzioni, correlata alla contestuale ridefinizione degli spazi pedonali e ciclabili. L’area interessata dalla attuale Mensa Universitaria potrà essere destinata totalmente o in parte alla realizzazione di un parcheggio silos di cui almeno il 50% destinato ai residenti.</p>
5	Isolato Bastione Sangallo	<p>L’ambito urbano viene individuato nei seguenti elementi: tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi; porzione occidentale, libera da edifici antistante la via Bovio, adiacente il Vallo del Sangallo; tessuto postbellico comprendente le palestre;</p> <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire</p> <p>a) Il recupero, restauro e ulteriore qualificazione delle parti che interessano la fortezza e il giardino o sono in relazione con esse;</p>

		<p>b) La ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi sul lungarno Mediceo, entro la consistenza dimensionale antebellica;</p> <p>c) L'individuazione di percorsi non carrabili e di spazi a verde di connessione tra il vallo e la zona urbana (piazze e strade);</p> <p>d) La demolizione dei contenitori edilizi speciali attualmente destinati a palestre;</p> <p>e) La riqualificazione del tessuto edilizio prevalentemente recente con particolare riferimento: alla debolezza o assenza di relazione con la fortezza e il giardino, alla generale inadeguatezza dell'immagine tergale ed eventualmente a quella dei fronti prospicienti lo spazio urbano (piazze e strade);</p> <p>Il Piano di Recupero può prevedere e comprendere nuove superfici per la realizzazione di parcheggi Silos, di cui almeno il 50% destinati alla residenza, (mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo) nella zona antistante la via Bovio.</p>
7	Via Sancasciani	<p>Piano di Recupero finalizzato a perseguire il mantenimento e la riqualificazione degli edifici e degli spazi destinati alle funzioni scolastiche. Ai fini di una migliore riqualificazione ed integrazione urbana il Piano di Recupero potrà essere esteso a spazi ed edifici che non hanno una funzione scolastica alla data di approvazione della variante di cui è stato avviato il procedimento con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015, e che potranno essere destinati alle funzioni compatibili di cui all'art. 4.5.2. compreso quelle scolastiche.</p>
9	Area Comunale Via Qualquonia	<p>Piano di Recupero finalizzato alle esigenze di mantenimento, miglioramento, sviluppo delle funzioni scolastiche e sociali pubbliche urbane e di quartiere.</p>
13	P.za dei Facchini	<p>Il Piano di Recupero può prevedere:</p> <p>a) La demolizione del fabbricato ex-Telefoni di Stato e di tutte le superfetazioni ad esso correlate;</p> <p>b) La ricostruzione di un tessuto urbano dalle caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e relazionali e dello spazio pubblico comunque desumibili da quelle tipiche del tessuto storicamente consolidato, conforme alla morfologia storica e alla continuità dell'allineamento stradale, mediante la ricostruzione di fabbricati con orizzontamenti equivalenti a quelli originari (eventualmente articolati mediante la realizzazione di torri o altane),</p> <p>c) La conservazione e l'ulteriore qualificazione prospettica dell'edificato storico ivi ancora presente.</p>
21	Comparto Universitario di San Zeno	<p>L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico.</p> <p>L'ambito, di esclusiva proprietà universitaria, è caratterizzato dalla presenza delle mura urbane e da edifici storici immersi nel verde, quali l'istituto di Fisiologia e l'istituto di Igiene e dalle loro dipendenze, sorte nelle loro pertinenze tergalì, nonché da altri manufatti recenti ad uso laboratorio in parte anche addossati alle mura urbane.</p> <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire la realizzazione di una fascia continuità di verde di uso pubblico fino all'area comunale (delle scuole) lungo il lato interno delle mura urbane, alla conservazione degli edifici storici principali</p>

		(istituti di Fisiologia e di Igiene), alla demolizione ed eventuale recupero, se compatibile con il vincolo, dei manufatti recenti e delle superfetazioni.
22	Largo Ciro Menotti	Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo della ricostituzione del disegno urbano del fronte su Borgo Stretto di Largo Ciro Menotti anche attraverso il ripristino della continuità delle logge.
23	Via delle Trincere	Il Piano di Recupero potrà prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e, in particolare, della porzione edificata sul canale e la ricostruzione di un unico corpo edilizio di due piani fuori terra, destinato a servizi privati (anche commerciali) e/o pubblici, di sezione adeguatamente ridotta, così da favorire la continuità visiva e la possibilità di fruizione e manutenzione del canale e delle sue sponde – mediante predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili – nonché garantire una adeguata fascia di rispetto in rapporto all'acquedotto mediceo.
24	Zona P.za delle Vettovaglie	<p>Il piano di recupero è finalizzato a perseguire in generale:</p> <p>a) una serie di Interventi coordinati volti al risanamento igienico e ambientale, al restauro dei manufatti edilizi – sia mediante ripristino dello stato antecedente le successive alterazioni, sia mediante interventi volti a mitigarne gli effetti – al recupero dei ruderi bellici, alla massima valorizzazione dell'immagine urbana e della qualità degli spazi di relazione, anche in riferimento all'offerta turistica.</p> <p>b) il rifacimento della pavimentazione delle zone non ancora lastricate, Sostituzione coordinata di elementi sovrastrutturali, arredo, insegne, illuminazione non compatibili con altri realizzati su progetto coordinato.</p> <p>c) l'istallazione di impianti (climatizzazione, metano, energia elettrica, ecc.) subordinata alla loro compatibilità al contesto e in funzione della riqualificazione dell'immagine urbana – non già alla mera conformità tecnica.</p> <p>Ed in particolare:</p> <p>a) al ripristino dello spazio urbano retrostante l'Hotel Royal Victoria e del collegamento tra questo, Vicolo del Porton Rosso, Vicolo del Tidi, attuata mediante interventi di restauro e riuso dei fondi già destinati a magazzino quali attività commerciali, artigianali, pubblici esercizi.</p> <p>b) alla riqualificazione di Piazza delle Vettovaglie tesa alla salvaguardia e alla valorizzazione del carattere storico del sito, con ricostruzione della porzione di fabbricato demolita e recupero dei fondi commerciali e dei loro arredi tradizionali, subordinato alla redazione di un progetto unitario.</p> <p>c) alla riqualificazione di Piazza S.Omobono e degli edifici che vi si attestano, con ricostruzione di un edificio centrale in luogo dell'attuale cabina Enel, composto da un loggiato pubblico al P.T. con la possibilità di prevedere la realizzazione di una SLU inferiore a mq 50 e due piani sovrastanti ad uso residenziale.</p> <p>Il progetto potrà uniformarsi con l'altezza massima a quella degli edifici adiacenti.</p>
25	Museo di S. Matteo	Piano di Recupero finalizzato alla opere e alle esigenze di mantenimento, miglioramento e di sviluppo dell'attività museale e ad essa connesse e/o collaterali.

28	Sede della Provincia di Pisa	<p>Il Piano di Recupero potrà prevedere interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sull'edificio, mentre per quanto riguarda gli spazi esterni interventi di riqualificazione.</p> <p>Oltre alle destinazioni d'uso incompatibili elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico non sono ammesse: sedi ospedaliere, distretti socio-sanitari, cliniche private.</p> <p>Sono invece ammesse le altre destinazioni d'uso elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico. La destinazione commerciale è ammessa solo al piano terra e per una quota massima della Sul esistente di mq. 300.</p> <p>La convenzione prevista dal Piano di Recupero dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto il mantenimento del loggiato ad uso pubblico, mentre l'illuminazione e la manutenzione dello stesso resteranno a carico della proprietà privata.</p> <p>La convenzione dovrà inoltre prevedere che la manutenzione delle aree pubbliche individuate come pertinenza urbanistica dell'edificio sarà a carico della proprietà privata.</p>
29	Centro Studi della Provincia di Pisa - via Battisti	<p>Il Piano di Recupero potrà prevedere la possibilità d'intervenire sull'edificio fino alla ristrutturazione edilizia in modo da adeguare il manufatto alle funzioni compatibili, le aree esterne sono legate al progetto di riqualificazione delle zone intorno alle mura urbane destinate a verde pubblico attrezzato dal Regolamento Urbanistico.</p> <p>Oltre alle destinazioni d'uso incompatibili elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico non sono ammesse: sedi ospedaliere, distretti socio-sanitari, cliniche private.</p> <p>Sono invece ammesse le altre destinazioni d'uso elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico. La destinazione commerciale è ammessa solo al piano terra e per una quota massima della Sul esistente di mq. 300.</p> <p>Permesso a costruire convenzionato.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto che, una volta effettuato il recupero degli spazi adiacenti le mura urbane, il percorso lato mura sarà destinato ad uso pubblico, mentre la manutenzione dello stesso resterà a carico della proprietà privata. Dovrà essere previsto che, una volta recuperate e rese pubbliche le aree adiacenti le mura urbane, dovrà essere eliminata la recinzione tra queste e l'area di pertinenza dell'edificio.</p>

		La convenzione potrà prevedere che, in caso di accesso regolamentato all'area pubblica adiacente le mura urbane, la proprietà possa farsi carico dell'apertura e della chiusura della stessa secondo orari da concordare.
30	Caserma Artale	Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto.
31	Ex Distretto Militare	Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto.
32	S. Francesco via Zamenhoff	<p>Il Piano di Recupero:</p> <p>a) potrà prevedere superficie utile non superiore a quella esistente;</p> <p>b) dovrà prevedere alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% di slu/mq.65);</p> <p>c) potrà prevedere, in alternativa alla residenza, per una quota max del 10% della superficie utile esistente, attività commerciali, artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali, direzionale/servizi;</p> <p>d) cessione dell'area per realizzare il percorso di collegamento previsto nel progetto mura tra via Zamenhoff e l'area del campo sportivo Freccia Azzurra per circa mq. 200 (opere in carico al Comune), tramite la stipula di specifica convenzione e/o di accordo bonario, prima dell'approvazione del Piano di Recupero, con la proprietà Azienda Ospedaliera e USL;</p> <p>fascia a verde lungo le mura di mt. 5,00 con una superficie di cessione di mq. 500; realizzazione delle opere previste nel progetto mura (sistemazione area a verde, realizzazione recinzione e punto di salita al percorso in quota mura costituito da un elevatore/ascensore) da parte del soggetto attuatore a scomputo oneri;</p> <p>e) la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% del resede anche se destinata a parcheggio;</p> <p>f) parcheggi privati nella misura minima prevista dalle norme vigenti del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.</p>

		- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al sistema ambientale e territoriale e alla salute umana.
33	Area Vecchi Macelli via A. Pisano	Recupero dei Vecchi Macelli, vedi scheda d'ambito 33
34	Ex cinema Ariston	<p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo di riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con contestuale recupero e miglioramento delle aree a verde.</p> <p>Il piano dovrà assicurare una dotazione di parcheggi pertinenziali aggiuntivi al fine di ridurre almeno parzialmente la sosta lungo strada dei residenti già esistenti.</p> <p>In particolare il piano dovrà assicurare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero e ampliamento dell'area a verde;</li> <li>- il raggiungimento del 25% di superficie permeabile;</li> <li>- riduzione della volumetria esistente fino ad un massimo di 5mc/mq (contro gli attuali 10mc/mq);</li> <li>- mantenimento e recupero formale del corpo di fabbrica su Via Turati;</li> <li>- prevedere almeno 30 posti auto pertinenziali in aggiunta a quelli indicati all'art 04.12 per la destinazione prevista;</li> <li>- prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere sottoscritta specifico atto d'obbligo, con il quale il proprietario si impegni a cedere i posti auto esclusivamente come pertinenze di altre unità immobiliari all'interno dell'UTOE 1, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della Legge 122/1989"</li> </ul> <p>Destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale e direzionale.</li> </ul> <p>Nell'attuazione del PdR dovranno essere perseguiti i garantiti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento;</li> <li>- impianti fotovoltaici e solare termico in copertura inseriti in aderenza alla falda inclinata (con inclinazione inferiore al 33%) della copertura e di colore scuro, non riflettente, per la totale produzione del fabbisogno elettrico e di acqua calda sanitaria;</li> <li>- recupero delle acque piovane ed il loro riutilizzo esclusivo sia per l'irrigazione delle aree a verde, sia, tramite la realizzazione della rete duale per le cassette di scarico dei wc, pulizia delle aree condominiali finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico;</li> <li>- cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche;</li> <li>- canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie e realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura;</li> <li>- utilizzo di materiali con alte prestazioni di qualità finalizzati alla riduzione dell'impatto energetico dell'edificio dalla fase di produzione dei materiali fino allo smaltimento degli stessi.</li> </ul> <p>Il piano di recupero dovrà recepire tutte le condizioni indicate nei contributi allegati alla DD n. 1006 del 01/08/2019 "Provvedimento di conclusione di verifica di assoggettabilità a VAS" della variante con la quale è stato introdotto il presente ambito.</p>

		<p>Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica”, della “Relazione geologica integrativa” ed alla relazione integrativa “Opere per la gestione del rischio di alluvione LR41/2018” allegate alla “Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del Piano di Recupero Ex Ariston” approvata con DCC n. /2019. La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell’attuazione degli interventi.</p>
--	--	---