

# CASERMA "VITO ARTALE" | PISA



COMMITTENTE

**SAN RANIERI S.R.L.**

Viale Umberto Tupini 103  
00144 Roma (RM)

PROGETTO ARCHITETTONICO:

**ARCHEA ASSOCIATI**

ARCHEA ASSOCIATI

Lungarno Benvenuto Cellini 13  
50125 Firenze (FI)  
t: +39 055 538851  
staff@archea.it

PROGETTISTA

Arch. Alvise Tassi  
PEC: alvise.tassi@pec.architettilfirenze.it

PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO EX CASERMA "VITO ARTALE"**

UBICAZIONE

Via Derna 2  
Via Roma 47  
Pisa

CODICE ELABORATO

**PR.EG.01.01.R2**

ELABORATO

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

SCALA

DATA

Novembre 2023

SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE

## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	2
2. PROGETTISTA .....	2
3. PROPRIETA' .....	2
4. RIFERIMENTI CATASTALI.....	2
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	2
6. VINCOLI SOVRAORDINATI.....	4
7. LEGITTIMITA' URBANISTICA .....	5
8. LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL COMPLESSO .....	5
9. LEGITTIMA CONSISTENZA URBANISTICA DEL COMPLESSO NELLO STATO ATTUALE.....	7
10. DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO .....	8
11. VERIFICA STANDARD URBANISTICI.....	10
12. VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI .....	10
13. DISTANZE TRA EDIFICI .....	11
14. SUPERFICIE UTILE LORDA .....	11
15. ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI.....	11

## **1. PREMESSA**

La presente nota è allegata all'istanza di piano di recupero della Caserma Artale, individuata nell'ambito n.30 del vigente Regolamento Urbanistico, finalizzato alla riqualificazione del complesso militare dismesso posto al civico 47 di via Roma e identificato al Catasto del Comune di Pisa al Foglio 120, Particella 171.

## **2. PROGETTISTA**

La presente documentazione è redatta dall'arch. Alvisè Tassi, nato a Firenze il 31/10/1970, codice fiscale TSSLVS70R31D612F, residente a Fiesole (FI) in via Romena n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n°6377 con studio professionale a Fiesole in via Romena n°1 ed indirizzo pec [alvisè.tassi@pec.architettifirenze.it](mailto:alvisè.tassi@pec.architettifirenze.it).

## **3. PROPRIETA'**

Il complesso immobiliare è attualmente di proprietà della società San Ranieri S.r.l., con sede legale in Roma Viale Umberto Tupini n.103, C.F. e P.IVA. 16304381003; amministratore unico Andrea Duranti, nato a Firenze il 20/11/1978, C.F.: DRNNDR78S20D612P e residente a Firenze, via dei Servi n.7.

Il complesso è stato acquistato da CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con Atto di Avveramento delle Condizioni dell'Atto di Compravendita già precedentemente stipulato in data 30/09/2021, avvenuto in data 30/12/2021 ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena, rep. n. 40758, raccolta n. 20866, reg. a Siena il 05/01/2022 al n.41 serie 1T, e trascritto a Pisa il 10/01/2022 al n.38 Reg. Part. E n.371 Reg.Gen..

## **4. RIFERIMENTI CATASTALI**

L'intera area è catastalmente identificata nel Foglio di Mappa 120 del Comune di Pisa, dalla Particella 171, subalterno 1, 2, 3, 4 e 5, quale unica particella rappresentante tutto l'insediamento militare. La superficie catastale accertata risulta di mq. 12.132 ed è rappresentata nell'estratto di mappa catastale che fa parte integrante del progetto.

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Secondo il vigente RU, ai sensi dell'art. 4.6.3 NTA, il complesso edilizio interessato dal progetto costituisce una delle aree del centro storico soggette a 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”*.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 10/10/2017 è stato approvato l'Atto di indirizzo del Consiglio Comunale a seguito dell'approvazione dell'“accordo sostitutivo dell'accordo di programma sottoscritto il 13 luglio 2007”, per la predisposizione ed approvazione del piano di recupero delle caserme “Artale” e “Curtatone e Montanara”.

L'area di interesse sfugge alla disciplina ordinaria ed è invece soggetta quindi alla particolare disciplina contenuta nell'Atto di indirizzo che riporta quanto segue:

*“Il Piano Strutturale colloca l’area della Caserma nel Sistema Insediativo Residenziale della UTOE 3. Tra gli obiettivi qualitativi e funzionali locali, l’Utoe 3, indica oltre alla dismissione delle funzioni ospedaliere del S. Chiara anche quella militare della Caserma Artale e il ripristino morfologico compreso la possibile demolizione degli edifici recenti e il riuso dei contenitori storici per funzioni residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche da attuarsi mediante PR.*

*Il Regolamento Urbanistico ha previsto per l’area “Ambito 30 – Caserma Artale” – il 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.”*

I parametri urbanistici prescrittivi sono quelli di seguito riportati:

Parametro Urbanistico	Stato attuale indicativo effettivo solo a seguito di rilievo (CTR 2000)	Stato variato	Riferimento Normativo
Superficie area	mq. 18.520	Non superiore a quella legittima esistente art. 4.4 delle NTA del RU	art. 4.4 delle NTA del RU
Superficie coperta	mq. 6.620	Non superiore a quella legittima esistente art. 4.4 delle NTA del RU	art. 4.4 delle NTA del RU
Volumetria esistente	mc. 71.990	Non superiore a quella legittima esistente art. 4.4 delle NTA del RU	art. 4.4 delle NTA del RU
Superficie utile	mq. 11.290	Non superiore a quella legittima esistente art. 4.4 delle NTA del RU	art. 4.4 delle NTA del RU

L’atto di indirizzo inoltre evidenzia i seguenti aspetti:

*VINCOLI E TUTELE (Gli atti urbanistici-edilizi sono vincolati al rispetto delle disposizioni vigenti che regolamentano i suddetti vincoli)*

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) – pericolosità elevata “PI 3”
- Vincolo architettonico parte seconda DLGS 42/2004 - I° elenco ex LR 59/80 (interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro);
- Vincolo Paesistico parte terza DLGS 42/2004 - DM 10/09/57 aree verdi all’interno delle mura urbane <sup>1</sup>;
- Vincolo archeologico (attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica).

#### **OBIETTIVI**

*Il recupero di questa area si dovrà rapportare con le rilevanti emergenze storico-architettoniche e monumentali presenti nel tessuto urbano circostante. La caserma si trova infatti collocata lungo uno dei principali percorsi pedonali di accesso alla Piazza di Miracoli, via Roma, e il suo recupero potrà anche servire da volano per l’attivazione degli interventi nell’adiacente area di Santa Chiara.*

<sup>1</sup> Il perimetro di tale vincolo è stato aggiornato escludendo l’area oggetto in intervento.

*L'obiettivo principale è quello di creare uno spazio urbano "permeabile" di alto livello qualitativo. Uno spazio di rappresentanza ed anticipatrice della successiva Piazza dei Miracoli, ma anche di "uso quotidiano" ed a misura d'uomo. Il grande cortile dovrà essere destinato totalmente o in massima parte a spazio/piazza pubblica sulla quale, data la vocazione dell'area, si dovranno affacciare molteplici funzioni a servizio del quartiere e di attrazione turistica affinché diventi il fulcro del quartiere e luogo di aggregazione della vita quotidiana ma anche luogo di accoglienza del Turista.*

*Al fine di creare uno spazio che funzioni da connettivo del tessuto sociale e che allo stesso tempo non attragga fenomeni di degrado o di esclusività, si ritiene necessario e opportuno inserire nella nuova area utilizzazioni che attirino diverse tipologie di fruitori, in modo da presidiare l'area durante tutto l'arco della giornata.*

### **FUNZIONI**

*Le funzioni prevalenti dovranno essere quelle indicate dal Piano Strutturale, quali residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche, preferendo quelle indicate come "privilegiate" nell'accordo di programma approvato dal Consiglio Comunale Deliberazione n. 38 del 10/10/2017, ovvero "Housing sociale" e "Residenza collettiva". Dette funzioni dovranno essere affiancate ed integrate in piccola parte da destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze e necessarie ad offrire un adeguato range di servizi di quartiere (commercio di vicinato, piccoli esercizi di somministrazione, artigianato di servizio alla persona, studi professionali, servizi di interesse pubblico, ed in generale tutte le destinazioni ammesse nel centro storico).*

### **INDICAZIONI PROGETTUALI DI MASSIMA**

*Il fulcro del progetto dovrà essere la piazza ed i temi principali da affrontare saranno:*

- il rapporto/confronto tra lo spazio pubblico e l'edificio dell'ex dormitorio che con la sua architettura, seppure semplice ma di dimensioni considerevoli, farà da quinta naturale alla nuova piazza;*
- l'accesso alla piazza da più punti, tali da rendere più permeabile possibile il nuovo spazio alla città, senza tuttavia alterare la percezione della conformazione dell'attuale isolato ormai consolidato nel tessuto urbano;*
- il recupero delle eventuali volumetrie demolite dovrà avvenire, coerentemente con l'impianto urbano dell'isolato, lungo il perimetro dell'area di intervento;*
- la superficie scoperta dovrà essere interamente pubblica;*
- dovrà esserci una netta separazione tra le aree pedonali e la viabilità/parcheggi;*
- gli spazi pubblici, sia parcheggi che aree pedonali, dovranno essere in parte a verde e alberate e comunque dovranno essere studiate forme di riduzione dell'effetto "isola di calore";*
- dovrà essere privilegiato l'inserimento di funzioni accessorie alla residenza ai piani terra.*

### **6. VINCOLI SOVRAORDINATI**

In data 29/11/2017 con Decreto n. 197 è stato decretato, dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo per la Toscana,

che il bene denominato "Caserma Vito Artale" è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1 e 12 del D.lgs. n. 42/04.

Insiste poi sul complesso immobiliare il vincolo Archeologico di cui al D.lgs. n. 42/04 per cui è necessario il Nulla Osta della Soprintendenza archeologica per le attività di scavo.

## 7. LEGITTIMITA' URBANISTICA

La costruzione del primo nucleo di edifici risale alla fine del 1889 e successivamente la Caserma ha subito lavori di ampliamento e rimodernamento, anche nel dopoguerra.

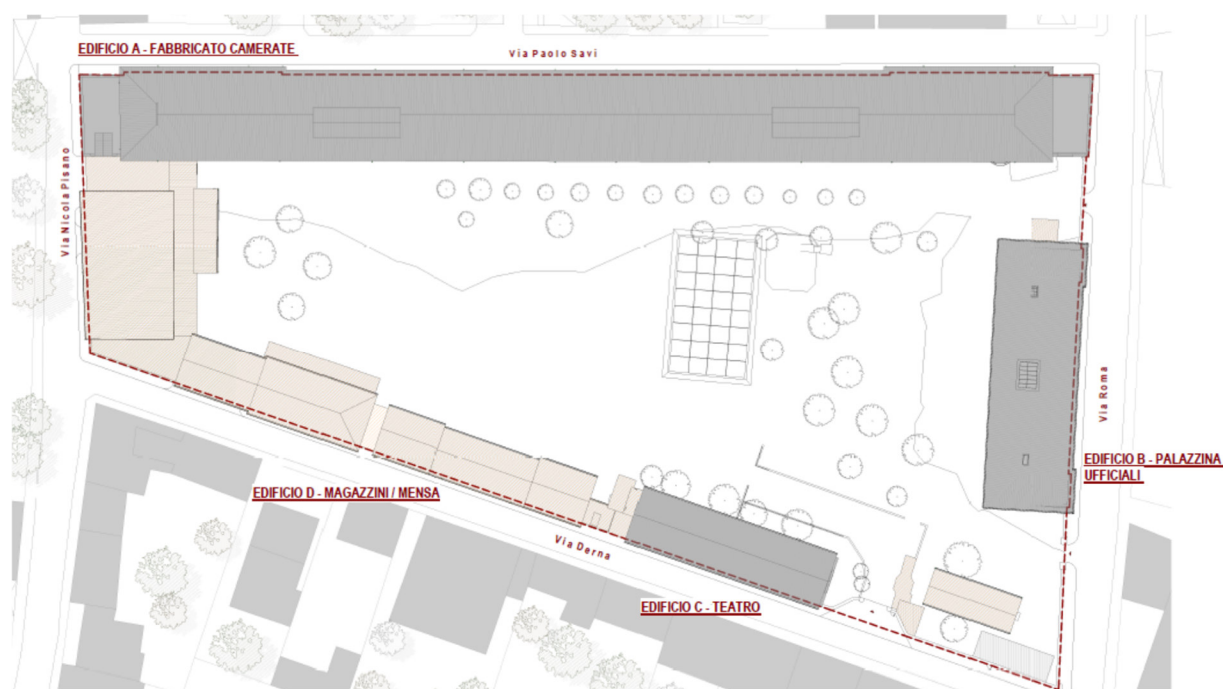
Per quanto riguarda gli aspetti legati alla legittimità e alla consistenza attuale in termini di SUL si rimanda alla documentazione di Stato Legittimo redatta dal Per. Ed. Silvano Bagagli, depositata in data 18/11/2021 prot. n. 118862.

## 8. LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEL COMPLESSO

La Caserma Artale è situata a nord-ovest della città nel quartiere S. Maria Maggiore ed occupa l'intero isolato compreso tra via Roma, via Savi, via Nicola Pisano e via Derna.

La Caserma, realizzata sul finire del XIX secolo, è inserita in un contesto urbano storicamente significativo, determinato dalla presenza della piazza dei Miracoli, della sede dell'Orto botanico del complesso ospedaliero di S. Chiara, i cui primi edifici nati anch'essi sul finire del XIX secolo ed oggetto, oggi, di un ampio progetto di recupero urbanistico ed edilizio.

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica distinti articolati su un'area fondiaria di circa 18.500 mq. Gli edifici, realizzati in più epoche a partire dal 1888, sono stati individuati con delle lettere distintive, che, per facilitare la lettura della successiva descrizione, si riportano nella seguente planimetria schematica.



*Individuazione degli edifici*

### Edificio A - Fabbricato Camerate

Il corpo edilizio prospiciente via Savi, destinato ad alloggi militari, è caratterizzato da una configurazione planimetrica modulare e di tipo seriale, con una profondità di 15 metri circa ed un'altezza totale di 16 metri circa. Le altezze interne dei vani variano da ml 4.70 a ml 5.30 al piano terreno. Il corpo di fabbrica, lungo circa 200 metri, presenta un differente "trattamento architettonico", tra il prospetto interno all'area militare e quello lungo la via Savi. Quello interno, volto verso la corte centrale, si presenta in modo severo e lineare ed il costante ritmo delle aperture tutte uguali viene interrotto solo da ampi finestroni ad arco, posti al piano primo, in corrispondenza delle due scale di accesso. Diversamente sul prospetto di via Savi, la ritmica linearità interna viene movimentata mediante differenti tipologie di aperture tra i diversi livelli.

Al piano terra l'intero fabbricato è percorso da un porticato che disimpegna vari uffici e dal quale si accede ai due gruppi scale che distribuiscono gli spazi sovrastanti.

All'inizio e alla fine il fabbricato presenta un solo piano fuori terra, coperto con tetto piano a terrazza, perché utilizzato per il controllo della Caserma.

### Edificio B - Palazzina Ufficiali

Lungo via Roma si trova la Palazzina Ufficiali posta quasi al centro del lato, incorniciata dal muro di cinta sul quale si aprono due cancelli metallici posti simmetricamente rispetto alla palazzina stessa.

Il corpo edilizio è a tre piani fuori terra con una profondità di 15 metri circa ed un'altezza totale di 16 metri circa. In corrispondenza del portone pedonale, sulla facciata interna, si apre al piano terra un portico a tre campate.

### Edificio C - Teatro

Su via Derna, il cui fronte è privo di finestre, accanto all'ingresso carraio, asimmetrico (più verso via Roma) e rientrato rispetto alla strada, si trova il fabbricato adibito a teatro che è un doppio volume e in parte si sviluppa su due piani. Il teatro è l'immobile più decorato. La facciata è incorniciata da lesene rifinite da capitelli polimorfi; la porta d'ingresso è decorata da due maschere che ne denotano l'uso. La facciata laterale è anch'essa suddivisa dalle stesse lesene con capitelli polimorfi, le porte delle uscite di sicurezza sono decorate con cornici con motivi circolari.

### Edifici D (corpi minori)

I quattro edifici prospicienti via Nicola Pisano e in parte via Derna (fino al teatro) sono invece corpi ad un solo livello destinati a magazzini, depositi e mensa generale e la loro architettura è generalmente di scarso interesse tipologico ed estetico. Sull'interno della Caserma la facciata è coperta da una tettoia in cemento armato su

pilastri e travi. Oltre il teatro fino a via Roma, si trovano altri tre edifici ad un piano, quelli di più recente formazione, adibiti a cabina elettrica, depositi e servizi vari.

#### Cortile interno

Tutti i fabbricati, localizzati lungo il perimetro dell'isolato, affacciano su un ampio cortile interno completamente asfaltato; in adiacenza ai fabbricati, lo stesso è invece pavimentato con massiciata di cemento e sotto i portici in pietra squadrata. In fronte alla Palazzina Ufficiali, al teatro ed alla mensa vi sono piantumati alberi di varie specie comuni ed aiuole.

La grande area interna era adibita a Piazza d'Armi e parte a parcheggio nel cui sottosuolo è presente una riseretta munizioni.

### **9. LEGITTIMA CONSISTENZA URBANISTICA DEL COMPLESSO NELLO STATO ATTUALE**

Il calcolo della SUL attuale del complesso immobiliare della Caserma Artale è stato effettuato in base ai parametri unificati del Regolamento Regionale 64/R/2013, e più esattamente in forza della definizione di cui all'art. 10 dello stesso Regolamento.

Il calcolo di dettaglio è condotto come risulta dall'elaborato grafico tav.6 della già citata istanza di Stato Legittimo.

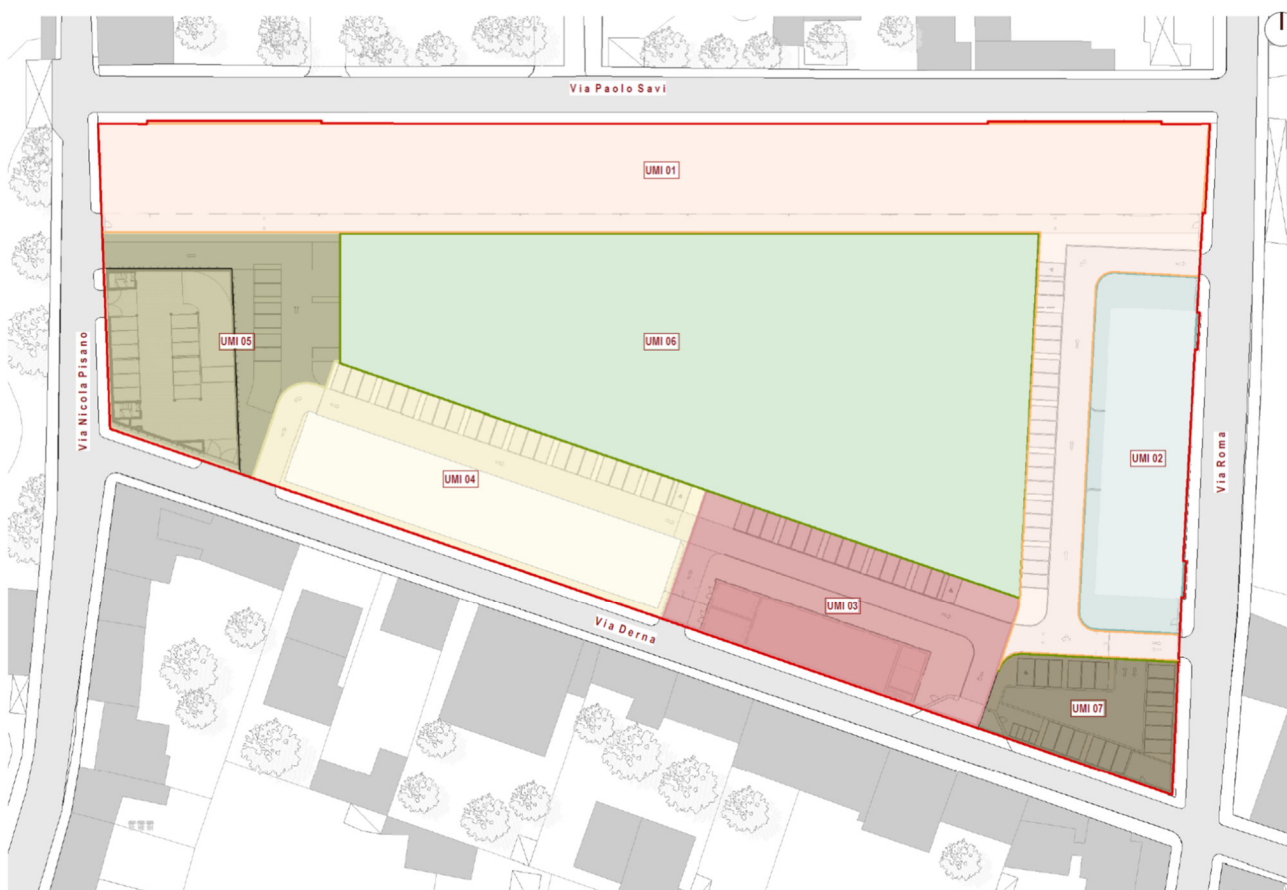
Ne risulta una consistenza di complessivi 13.470,47 mq di SUL.



## 10. DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in 7 (sette) Unità Minime di Intervento (UMI).

Il piano di recupero prevede la ristrutturazione edilizia conservativa<sup>2</sup> dei tre edifici principali, la demolizione dei corpi minori con contestuale ricostruzione di un nuovo volume, oltre ad un integrale rifacimento delle sistemazioni esterne dell'area interna che verrà adibita a parco pubblico.



*Individuazione delle Unità Minime di Intervento (UMI)*

Di seguito si descrivono gli interventi di progetto previsti nelle varie UMI:

### UMI 01 - Edificio A - Fabbricato Camerate

Il progetto prevede un insieme sistematico di opere finalizzato alla realizzazione di uno studentato nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali del fabbricato.

Le funzioni di progetto al piano terra sono la hall e gli spazi comuni dedicati agli studenti (sale studio, sale riunioni, sale giochi), oltre che a funzioni di servizio e di supporto. Al piano terra sono essere collocate anche alcune attività commerciali quali esercizi di vicinato e/o di somministrazione a servizio del quartiere.

Al piano piano primo e al piano secondo sono collocate le camere singole degli studenti.

<sup>2</sup> Intervento di cui all'art. 135, comma 2, lettera "d", della L.R. 65/2014 ferme restando le finalità di conservazione del bene culturale nei termini di cui all'art. 29, commi da 1 a 4, del D.Lgs. 42/2004.

È previsto il recupero della porzione centrale del sottotetto nella quale saranno disposte una serie di stanze con illuminazione a tetto. Nelle porzioni laterali del sottotetto verranno realizzati i locali tecnici a servizio dello studentato.

#### UMI 02 - Edificio B - Palazzina Ufficiali

La palazzina Ufficiali sarà adibita a struttura turistica-ricettiva le cui camere saranno poste al primo e al secondo piano. Al piano terra si troveranno gli spazi comuni a servizio dell'albergo. Gli interventi previsti prevederanno il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In alternativa è previsto dal Piano la destinazione d'uso "Abitazioni collettive".

#### UMI 03 - Edificio C - Teatro

L'immobile del teatro verrà destinato ad attività commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq. Il piano terra sarà occupato dalla superficie di vendita e dagli spazi di supporto, il soppalco verrà utilizzato per i locali a servizio dell'attività. In alternativa è previsto dal Piano la destinazione d'uso "Direzionale e servizi".

#### UMI 04 - Edificio D - Blocco residenziale

Nella UMI 04 è previsto un intervento di sostituzione edilizia: gli edifici non oggetto di vincolo della Soprintendenza verranno demoliti e, lungo via Derna, sarà ricostruito un edificio a destinazione residenziale di quattro piani fuori terra (nei limiti della SUL e del volume legittimi demoliti).

Il nuovo volume prevede ventiquattro unità immobiliari indipendenti dotate di parti comuni con accesso pedonale da via Derna ed accesso carrabile dalla piazza interna. Al piano terra si trovano i box auto pertinenziali di una parte degli appartamenti, ai piani superiori si trovano otto appartamenti per piano distribuite mediante tre vani scala.

#### UMI 05 - Parcheggio pubblico multipiano fuoriterra e parcheggio a raso

All'incrocio tra via Derna e via Pisano è prevista la realizzazione, previa demolizione degli edifici preesistenti, di un parcheggio pubblico multipiano fuori terra per 57 posti auto.

L'accesso al parcheggio avviene da via Pisano e mediante una rampa interna si accede ai quattro piano fuori terra di cui è costituito il fabbricato. L'uscita carrabile è prevista lungo via Derna.

Nelle more di detto eventuale intervento ricostruttivo è consentita la demolizione degli edifici preesistenti con successiva realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, di 40 posti auto, quale risposta immediata e contingente alla domanda di sosta del quartiere. Oltre ai posti auto, nella suddetta UMI è garantita la presenza di un numero opportuno di rastrelliere (posti biciclette).

### UMI 06 - Parco pubblico

Nella UMI 06 è prevista un'area a verde di uso pubblico; le sistemazioni esterne riguardano principalmente:

- la realizzazione di ampia area a prato di forma trapezoidale al centro dello spazio interno al complesso a servizio dell'intorno urbano;
- la realizzazione di una piazza lineare lastricata lungo il porticato del fabbricato Camerate;
- la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali all'interno dell'area a verde;
- la realizzazione, parallelamente a via Derna, di una viabilità carrabile ad un unico senso per garantire l'accesso ai parcheggi pertinenziali previsti dal progetto;
- la riapertura dei varchi di accesso originari.

Inoltre, potranno essere inserite aree per attività ludiche mentre, sul perimetro del parco, potranno essere collocate una serie di rastrelliere per bici.

### UMI 07 - Parcheggio pubblico a raso

All'incrocio tra via Derna e via Roma è prevista la realizzazione, previa demolizione degli edifici preesistenti, di un parcheggio pubblico a raso per 18 posti auto. Oltre ai posti auto, nella suddetta UMI è garantita la presenza di un numero opportuno di rastrelliere (posti biciclette).

## **11. VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

Ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 4.6.2 NTA, *“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 ordinarie o speciali (collettive) 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.”* Tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Il calcolo di dettaglio degli standard è condotto come risulta dall'elaborato grafico tav. PR.AR.02.02.R3.

Ne risulta una consistenza minima di complessivi 2.137,21 mq di superfici a standard da reperire.

Tale dotazione risulta abbondantemente soddisfatta considerando che la somma della superficie a verde pubblico e dei parcheggi pubblici (multipiano e a raso) risulta essere pari a 9.860,20 mq.

## **12. VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI**

Ai sensi del D.M. 1444/68 e dell'art. 4.6.2 NTA, *“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”.*

Nel nostro caso, essendo l'edificio in ricostruzione a destinazione residenziale, trova applicazione anche l'art. 04.12 NTA: *“deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul) e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65 di superficie utile lorda (Sul)”.*

Inoltre, per le attività commerciali e/o di somministrazione si applica invece il Codice del Commercio che prevede il reperimento di 1 mq ogni 1mq di superficie di vendita.

Il calcolo di dettaglio dei parcheggi pertinenziali è condotto come risulta dall'elaborato grafico tav. PR.AR.02.03.R4.

Ne risulta una consistenza di parcheggi privati da reperire pari a 67 posti auto di cui n. 36 per la residenza e n. 31 per le attività commerciali.

I posti auto privati reperiti sono complessivamente 84.

### **13. DISTANZE TRA EDIFICI**

Ai sensi dell'art. 04.3 NTA, *“negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito, con esclusione delle eventuali parti in ampliamento, può mantenere una distanza inferiore a ml 10,00 purché non inferiore a quella preesistente con un minimo di ml 3,00, anche in deroga alla distanza minima dai confini”.*

Nel caso in oggetto, aumentando l'altezza del fabbricato rispetto a quello preesistente, il nuovo edificio sarà previsto ad una distanza non inferiore a 10 m da quelli prospicienti via Derna come riportato nell'elaborato tav. PR.AR.02.04.R3.

Rispetto agli edifici posti all'interno del Piano, si applica la deroga ex. Art. 9 D.M. 1444/78.

### **14. SUPERFICIE UTILE LORDA**

La superficie utile lorda massima per ciascuna UMI è riportata nella tabella dall'elaborato grafico tav. PR.AR.02.03.R3. La SUL massima prevista dal Piano è pari a 13.470,47 mq.

### **15. ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

Ai sensi dell'art. 4.4 NTA, *“l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti 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”.*

Nella tavola PR.AR.01.11.R0 è riportato il calcolo delle altezze medie degli edifici circostanti dalla quale risulta un'altezza pari a 12,60 m.