

Piano Operativo E2.1.D CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO (in giallo identificazione del comparto 13, isolato 58, UE 7)



4 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STOCCHI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43d27d65511rc42fd0a13ca03e3a640441



Comune di Arezzo

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
13	58	7

Scheda degli Interventi Ammissibili

Tipologia	PALAZZO
Destinazione Rilevata	Commercio al piano terra Residenza, commercio e direzionale ai piani superiori
ANALISI TIPOLOGICA	

Via	Madonna del Prato	154
-----	-------------------	-----

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE RV	ALTRI VALORI
--	--------------

INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI
--

PALAZZO FOSSOMBRONI

Edificio di costruzione omogenea su tessuto preesistente; androne-scala-corte intenzionalmente coordinati e qualificati architettonicamente; forte gerarchia dei vani al piano primo; prospetto dissimetrico con aperture gerarchizzate.

Sono ammessi interventi fino alla categoria C.

ULTERIORI PRESCRIZIONI



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 244.68 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Comparto	13
Isolato	58
Unità volumetrica e pertinenza	7
Valori delle unità volumetriche	RV
Identificazione UE	13_58_7

Comparto

- [Art. 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo](#)
- [Art. 29 Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo](#)

13**Isolato****58****Unità volumetrica e pertinenza****7****Valori delle unità volumetriche****RV****Identificazione UE****13_58_7**

- (Schede Centro Storico del Capoluogo) [Scheda Comparto 13, Isolato 58, UE 7](#)

Art. 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo

1. Ambito di applicazione

Si tratta degli ambiti racchiusi all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione del capoluogo.

La disciplina per il Centro Storico del Capoluogo si applica in relazione a:

a. elaborato "E2.1d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione - Centro storico del capoluogo". L'elaborato contiene:

- l'identificazione delle unità edilizie (comparto, isolato, unità edilizia)
- la classificazione dei valori architettonico ambientali
- i piani attuativi
- le unità edilizie da recuperare,
- i parchi - giardini - aree verdi

b. Schede normative del centro storico del capoluogo (elaborato E1.1).

2. Obiettivi della disciplina per il nucleo di antica formazione del capoluogo

La normativa di cui al presente articolo e all'Articolo 29 è finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale. Tali finalità, sono perseguite attraverso:

- la tutela della funzione residenziale favorendo e incentivando la permanenza.
- la protezione e rafforzamento della capacità ricettiva e della qualità della distribuzione nelle zone consolidate con vocazione commerciale.

La disciplina intende realizzare:

- la tutela dello spazio urbano di matrice storica, nell'articolazione geometrica assunta che dovrà rimanere quale espressione dei caratteri di formazione della città antica. In questo obiettivo rientrano anche alcuni puntuali interventi (in parte già eseguiti) per riqualificare fronti stradali o risanare il contesto
- la riqualificazione dell'Ambiente Urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati.
- la tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storicizzati.
- il recupero ed il ripristino di aree verdi e spazi privati.
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al migliore equilibrio delle funzioni (residenziale - commerciale - direzionale - servizi).
- il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibilmente con



- le risultanze della schedatura.
- la riutilizzazione di edifici di proprietà pubblica.
- il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati o destinati a funzioni incompatibili con il tessuto storico ed il traffico veicolare.
- la riqualificazione del sistema delle Mura.

3. Strumenti di attuazione degli interventi

Gli interventi ammissibili si distinguono in:

- Interventi indiretti, ovvero:
 - Piani attuativi da attuarsi per comparti.
 - Piani di recupero da attuarsi per unità edilizia.

Progetto Unitario Convenzionato da attuarsi per comparti

- Interventi diretti

Gli interventi diretti si attuano in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

4. Definizioni

Nella disciplina del centro antico del capoluogo valgono le seguenti definizioni:

- Tipologia edilizia: sistema di spazi edificati coerenti nella loro struttura e funzionalità aventi caratteristiche di costanza e modularità tali da definire edifici ripetuti e simili.
- Unità edilizia: insieme di spazi edificati ed aperti, funzionalmente ed organicamente relazionati nell'attuale ed unitaria condizione stratificata (unità di origine incrementata da aggiunte organiche e superfetazioni). L'unità edilizia è identificata nel tessuto edilizio per unitarietà architettonica dei fronti, per confini fisici e di proprietà, per funzioni (d'uso individuale o su più parti fra loro relazionate da spazi di uso comune).
- Unità funzionale: parte interna dell'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie, sia patrimoniali che funzionali.
- Area di pertinenza: spazio aperto dell'unità edilizia.
- Alterazione: intervento edilizio recente che ha modificato la tipologia originaria, sia nella struttura (scale, solai e copertura) che nei materiali ed elementi architettonici (aperture, gronde, facciate ...).
- Superfetazione del tipo edilizio: aggiunta di volumi impropri all'edificio originale od al suo ampliamento organico. Sono da intendersi tali: corpi aggiunti, occlusioni di balconi - logge - cavedi, sopraelevazioni, volumi pensili, manufatti nello spazio libero, ecc.
- Valore di facciata: valore dell'unità edilizia riferito alla sola facciata/e, espressamente indicato nelle schede delle unità edilizie. Può essere totale o parziale.
- Volume: (volume totale) è definito all'art. 22 del DPGR 39/R/2018



- Volume tecnico: è definito all'art. 63 del DPGR 39/R/2018
- Altezza massima: (altezza del fronte) è definita all'art. 17 del DPGR 39/R/2018

5. Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono classificati come segue:

- Edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (RV) ed edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42. Sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche.
- Edifici di valore architettonico ed ambientale (VV). Sono gli edifici interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale. Non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.
- Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (SV). Sono gli edifici con carattere di continuità rispetto al tessuto del Centro Storico, ma che si presentano sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione.
- Edifici di nullo valore architettonico ed ambientale (NN). Sono gli edifici costruiti o profondamente ristrutturati in epoca recente e che si presentano estranei al contesto tipologico ed ambientale nel quale si collocano.

6. Prescrizioni generali

Per ciascuna Unità Edilizia non è ammesso alcun aumento del volume esistente (interrato e fuori terra), fatti salvi i casi previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti NTA. È altresì sempre consentita la demolizione (senza ricostruzione) dei volumi classificati di valore ambientale ed architettonico nullo.

Per le unità edilizie classificate SV e NN con destinazione a servizi di proprietà pubblica, sono ammessi tutti gli interventi che si rendono necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essere o previste.

Le altezze dei fabbricati non possono essere aumentate, fatti salvi i casi previsti dalle normative vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In caso di rifacimento della copertura, può essere consentito un incremento massimo di 30 cm per il cordolo perimetrale, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni ...).

La pendenza delle falde di copertura, anche nel caso di totale rifacimento, non può superare la pendenza massima del 35%.

Nelle aree per le quali è prescritta la redazione di piano attuativo o piano di recupero, le indicazioni di "valore architettonico ed ambientale" (di cui al comma 5 del presente articolo) relative alle singole Unità Edilizie hanno significato orientativo per le previsioni di dettaglio. Per le unità classificate di valore nullo (NN) i piani attuativi o di recupero possono disciplinare modificazioni dell'altezza e prevedere volumi interrati.

Nelle aree in cui alla data di entrata in vigore della presente normativa sono stati approvati piani di recupero, i titoli abilitativi si formano in conformità a detti piani.

Nei casi in cui la scheda normativa prescrive la demolizione senza ricostruzione delle strutture precarie, la stessa prescrizione non deve intendersi riferita alle strutture autorizzate, condonate o antecedenti alla entrata in vigore della L. 1150/42. Per tali strutture sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (B).

Ad opere ultimate, ai professionisti abilitati che risultano Direttori dei Lavori è fatto obbligo di inviare al Comune idonea documentazione fotografica.

7. Interventi ammissibili

Gli interventi ammissibili per Unità Edilizia, secondo il loro valore architettonico e ambientale, sono i seguenti:

- A) manutenzione ordinaria (A)
- B) manutenzione straordinaria (B)
- C) restauro e risanamento conservativo (C)
- D) ristrutturazione edilizia "1"
ristrutturazione edilizia "2/a"
ristrutturazione edilizia "2/b"
ristrutturazione edilizia "3"
- E) riorganizzazione dei volumi
- F) demolizione senza ricostruzione "DE"

Le schede normative indicano per ciascuna Unità Edilizia:

- tipologia, analisi tipologica, destinazione rilevata, valore architettonico ed ambientale.
- interventi ammissibili e prescrizioni particolari, con valore vincolante. Le "indicazioni progettuali" quando riportate in scheda, non hanno valore vincolante.

Per gli edifici, o parti di essi, classificati "RV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C.

Per gli edifici classificati "VV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazione edilizia "1".

Per gli edifici classificati "SV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a". Nei casi individuati nelle schede normative sono ammessi anche interventi di cui alla lettera "2/b".

Per gli edifici classificati "NN" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a" - "2/b" - "3".

Nelle schede normative delle unità edilizie oltre agli interventi ammissibili sono individuati i volumi (prevalentemente accessori) per i quali sono consentiti solo interventi di cui alle lettere A - B.

Nelle stesse schede sono indicati i casi in cui, con progetto unitario esteso a tutti gli accessori sull'area di pertinenza della stessa unità edilizia, sono consentiti gli interventi di riorganizzazione dei volumi di cui alla lettera E.

Ancora nelle schede normative delle unità edilizie sono date indicazioni progettuali per i volumi e le strutture precarie.

Negli edifici classificati "RV" - "VV" - "SV" gli interventi non possono estendersi oltre i limiti delle singole Unità Edilizie. Sono fatti salvi i locali oggetto di intervento appartenenti a due distinte e confinanti Unità Edilizie a piano terra e le preesistenze. Le aperture sui muri di confine devono essere limitate e tali da non pregiudicare i caratteri tipologici.

Fatti salvi i casi previsti dalla L.R. n.5/2010 per il recupero di vani abitabili nei sottotetti, è consentita anche la formazione di vani accessori degli alloggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Altezza media interna netta di mt. 2,40.
- Altezza minima di mt. 2,00 per vani adibiti a servizi igienici.

Per accedere a tali vani accessori sono consentiti collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche costruttive dei solai esistenti.

Sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza non sono ammessi i manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebi, tende da sole, se visibili dagli spazi pubblici. Il divieto non opera per i manufatti a servizio delle attività economiche e di somministrazione di alimenti e bevande.

8. Interventi di manutenzione ordinaria (A)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono ammessi per tutte le unità edilizie. Sono sempre compatibili con ogni altra categoria di intervento.

Il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati con forme, tecniche e materiali di tradizionale impiego per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

9. Interventi di manutenzione straordinaria (B)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono alterare il volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ricomprese inoltre le opere per la realizzazione di alloggiamenti dei contatori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutte le unità edilizie, con esclusione delle volumetrie soggette a "Demolizione senza Ricostruzione" e "Riorganizzazione dei Volumi".

Il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione ed integrazione di impianti, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno del centro storico del capoluogo possono prevedere variazioni dei prospetti (in tale caso la classificazione dell'intervento sarà effettuata, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/2014, come ristrutturazione edilizia conservativa)

10. Interventi di restauro e risanamento conservativo (C)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Sono soggetti a questa categoria di intervento gli edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (classificati con "RV") significativi per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura.
- Gli inserimenti di impianti ed attrezzature igienico-sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.
- Le aperture e/o gli spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari. Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione.
- Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi ineditati. In caso di interventi sulle facciate, il restauro deve essere unitario su parti organiche ed omogenee, anche se appartenenti a differenti proprietà.
- La demolizione delle parti di unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione degli eventuali elementi di dettaglio che si presentano incompatibili (rivestimenti e simili).
- Le aperture di nuove finestre per l'abitabilità dei sottotetti e per introduzione di servizi igienici a tutti i piani. Le suddette aperture non potranno interessare pareti esterne prospicienti su spazi pubblici o che, comunque, rivestano carattere storico documentario. Le dimensioni, comunque contenute, saranno valutate anche in relazione ad altre aperture eventualmente presenti sulla parete interessata.
- L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

In ogni caso i materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute. L'inserimento di elementi e materiali diversi è consentito solo per comprovate esigenze statiche.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) non sono consentiti:

- Le alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice,...) deve essere mantenuto e/o ripristinato.
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, delle strutture, e delle eventuali decorazioni.

- L'esecuzione di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.

- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) è obbligatorio:

- Procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature. Eventuali affreschi o decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro con la collaborazione della Soprintendenza.

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Per le unità edilizie classificate di rilevante valore (RV), al fine di promuoverne l'utilizzo e la valorizzazione, è consentita la chiusura delle corti interne all'unità edilizia, nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Le strutture, orizzontali di copertura e verticali di tamponamento, devono essere in ferro e vetro completamente trasparente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati in modalità diretta senza ricorso a Piano di Recupero.

11. Ristrutturazione edilizia 1

La ristrutturazione edilizia "1" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "1" sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale negli edifici di valore architettonico ed ambientale (classificati con "VV") che non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle unità immobiliari.

- Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle unità immobiliari.

- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" non sono consentiti:

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)

- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della

partitura originaria dei prospetti. È ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" è obbligatorio:

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

12. Ristrutturazione edilizia 2/a

La ristrutturazione edilizia "2/a" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, negli edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (classificati con "SV") parzialmente alterati nell'impianto tipologico-strutturale, ma che presentano carattere di continuità ed organicità rispetto al tessuto del Centro Storico.

Sono ammesse in questa categoria d'intervento:

- Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.
- La costituzione di nuove unità immobiliari.
- La sostituzione (anche con variazione della quota d'imposta) dei solai sottotetto, per la migliore utilizzazione dei locali esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" non sono consentiti:

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice ...)
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti. È ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" è obbligatorio:

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

13. Ristrutturazione edilizia 2/b

La ristrutturazione edilizia "2/b" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b", sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi

Si attuano sugli edifici alterati nell'impianto tipologico - strutturale.

È inclusa nella ristrutturazione edilizia "2/b", oltre a quanto consentito alla lettera "2/a":

- la riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo, estesa anche al gruppo scala.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" non sono consentite:

- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" è obbligatorio:

- Il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

14. Ristrutturazione edilizia 3

La ristrutturazione edilizia "3" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art. 135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Sono ammessi negli edifici con valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN") non compatibili con il tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono edifici di recente costruzione, ristrutturazione o alterazione, che richiedono trasformazioni idonee ad una loro ricomposizione con l'edificato circostante.

È ammessa in questa categoria d'intervento:

- La riorganizzazione complessiva funzionale e distributiva, fino allo svuotamento dell'unità edilizia. Con la riorganizzazione sono consentite modeste compensazioni volumetriche. Da tali compensazioni sono esclusi i volumi interrati. In presenza di cavedi (o resedi, corti,...) completamente intasati, la riorganizzazione dovrà essere finalizzata anche al recupero di spazi per aeroilluminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia " 3 " non sono consentite:

- Alterazioni delle facciate, solo nei casi in cui per le stesse sia indicato un "valore architettonico ed ambientale" nella tavola relativa.

15. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione

Gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono quelli di cui alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva disciplinata dall'articolo 134 comma 1 lettera h.1 della L.R. 65/2014.

La ricostruzione è realizzata con gli stessi materiali o con i materiali indicati dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tali interventi sono ammessi previa redazione di piano attuativo, o con titolo diretto qualora trattasi di immobile di proprietà pubblica, in aggiunta a quelli esplicitamente indicati nelle singole schede.

Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi soltanto nei seguenti edifici:

- edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (classificati con "SV"), ove la scheda ammetta la ristrutturazione edilizia di tipo 2, a condizione che conservino le caratteristiche di continuità rispetto al tessuto del centro storico e solo nel caso di comprovate esigenze strutturali. Per gli edifici ove la scheda preveda la ristrutturazione di tipo 2/a non sono consentite alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)
- edifici di valore nullo architettonico ed ambientale (classificati con "NN").

16. Interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono disciplinati all'articolo 135 comma 2 lettera e ter) della L.R. 65/2014.

Questi interventi sono finalizzati al risanamento delle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su strutture precarie e improprie all'edificio, che risultano incompatibili con il tessuto edilizio circostante e che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificato con "NN").

Tali strutture precarie da rimuovere sono indicate nelle schede normative delle unità edilizie.

È fatto salvo quanto previsto al comma 6.

17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di riorganizzazione dei volumi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") qualora individuati nelle relative schede.

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con la riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m.2,20 in gronda.

Negli interventi di "Riorganizzazione dei Volumi" devono essere impiegati tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

18. Piani attuativi e Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

Le aree sulle quali insistono edifici e sistemazioni non compatibili con il contesto architettonico ed ambientale sono individuate all'interno delle perimetrazioni riportate sulla tavola degli "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione".

Il piano particolareggiato deve essere esteso a tutta l'area perimetrata.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sui singoli edifici all'interno della perimetrazione di cui sopra sono ammessi interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative delle unità edilizie.

Sono individuati i seguenti piani particolareggiati:

Comparto 1

Area interna alle Mura, fra Porta S. Clemente e via della Palestra.

Finalità: valorizzazione delle Mura e riorganizzazione ad uso pubblico di tutta l'area perimetrata con previsione di ampi spazi aperti, anche riconsiderando la permanenza degli impianti sportivi esistenti.

Comparto 7

Area verde via L. Leoni: Parco Inadel - Giardino del Conservatorio S. Caterina

Finalità: costituire un unico ambito verde valorizzando il giardino del Conservatorio S. Caterina ed individuando più possibilità di accesso.

Comparto 12

Area Caserme (Unità Edilizia 12.51.3).

Sono individuati i seguenti Progetti Unitari Convenzionati (PUC): PUC. 01: U.E. 12.51.2 PUC. 02: U.E. 12.51.11

19. Unità edilizie da recuperare

Nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" sono individuate le unità edilizie da recuperare.

Il recupero è finalizzato alla riutilizzazione e valorizzazione architettonica del costruito, con destinazioni compatibili all'interno del Centro Storico.

- U.E.1.1.08 Monastero delle Domenicane di via Garibaldi
- U.E.1.1.12 presidio militare caserma Piave, via Garibaldi
- U.E.4.17.10 monastero s. Giovanni Battista, piazza S. Domenico
- U.E.7.22.17 palazzo Barbolani di Montauto via S. Lorentino
- U.E.7.22.23 conservatorio "S. Caterina", via Garibaldi
- U.E.8.26.10 seminario vescovile, piazza del Murello

- U.E.9.30.12 palazzo pretorio (attuale biblioteca), via degli Albergotti
- U.E.9.32.2 clinica s. Giuseppe, via Saffi
- U.E.9.34.1 convitto / liceo classico, via Cavour
- U.E.12.51.18 ex-Enel via Petrarca
- U.E.14.70.7 edificio tra via della Minerva1-5 e via oberdan 56-58-58°
- U.E. 15.82.5 clinica Tanganelli, via Fra Guittone
- U.E.16.90.16 edificio utilizzato dalla croce bianca, via dell'Anfiteatro
- U.E.18.100.5 ex caserma Ceccherelli, via Garibaldi
- U.E. 14.69.9 ex cinema corso via Mannini

Le Unità Edilizie sopra elencate possono essere riutilizzate per destinazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione del presente piano, previa approvazione di Piano di Recupero esteso a tutta la U.E.

Il Piano di Recupero disciplinerà gli interventi ammissibili con le nuove destinazioni, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle indicazioni presenti nelle N.T.A. su tecniche e materiali da impiegare.

Fino all'approvazione del Piano di Recupero, sulle singole Unità Edilizie sono consentiti interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative.

Successivamente alla decadenza del piano di recupero, se non diversamente specificato, per gli edifici, o porzioni di essi, trasformati o realizzati in virtù del piano di recupero stesso, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "3".

20. Destinazioni e funzioni

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico del Capoluogo sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui agli articoli 11 delle NTA del P.Q. con esclusione della destinazione DU_G Rurale, con le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la destinazione Du_B industriale e artigianale purché non rechi disturbo alla residenza;
- non è ammessa la destinazione Du_C_ grandi strutture di vendita - centri commerciali;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico di attività commerciali all'ingrosso;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico del Capoluogo di sale giochi, intese come i punti vendita dediti in via esclusiva al gioco.

Il mutamento di destinazione e/o funzione è in ogni caso subordinato al rispetto:

- delle prescrizioni indicate nella rispettiva scheda
- delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio e dal regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico.

21. Zone di particolare interesse commerciale

Il regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico approvato con d.c.c. n. 159/2018 definisce le zone di particolare interesse e ne norma le attività. In via Bicchieraia è privilegiata la promozione di attività di artigianato locale. Sono consentite anche attività artigianali orafe se compatibili con i requisiti igienico - sanitari richiesti dalle normative vigenti.

Su tutto l'ambito del centro storico del capoluogo, in ubicazioni compatibili con le caratteristiche dimensionali ed ambientali, è ammessa la realizzazione, su spazi pubblici di strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Dette collocazioni sono da promuovere con progetti unitari interessanti l'intero ambito di riferimento (strade, piazze) e da disciplinare con apposite convenzioni.

22. Non si applicano le misure di incentivazione di cui all'Articolo 15 e all'Articolo 23 delle presenti norme.

Art. 29 Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo

1. parchi e giardini pubblici

1.1. parco archeologico "anfiteatro romano"

Gli interventi di sistemazione da parte della Pubblica Amministrazione sono finalizzati alla valorizzazione ambientale e dei reperti archeologici. Sono attuati con progetti d'insieme estesi a tutta l'area indicata in cartografia.

Il Parco è soggetto ai vincoli di tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.2. parco storico "prato-praticino - fortezza"

Gli interventi di sistemazione da parte dell'Amm.ne Comunale sono finalizzati alla valorizzazione ambientale e delle testimonianze storiche. Sono attuati con progetti d'insieme estesi a tutta l'area indicata in cartografia. Il Parco è soggetto ai vincoli di tutela e protezione ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.3. bastione sud-ovest (U.E. 15.78.1)

La sistemazione da parte dell'Amm.ne Comunale è finalizzata alla praticabilità del Bastione mediante:

- continuazione del marciapiede.
- scale di accesso alla quota del prato e per discesa nello spazio pedonale sottostante.
- formazione di un percorso di bordo con affaccio.
- recupero dei vani ipogei.

Il Bastione è soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.4 giardino storico "guido monaco"

Gli interventi da parte dell'Amm.ne Comunale sono finalizzati alla conservazione dei caratteri di centralità nella Città Ottocentesca, privilegiando e rafforzando la funzione di giardino pubblico. È soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.5 giardino pubblico di via L. Leoni

Con il giardino del Conservatorio S. Caterina costituisce il più importante sistema verde ad ovest. Sono previsti:

- il prolungamento fino alla SS Annunziata del percorso esistente a lato del Liceo Scientifico.
- accessi da via Garibaldi e da via P. Buia al giardino del Conservatorio.
- collegamento con S.Lorentino.

1.6 giardini pubblici di:

- piazza Poggio del Sole
- via Adua
- via G. Matteotti.

Gli interventi da parte dell'Amm.ne Com. le sono finalizzati alla valorizzazione ambientale ed alla conservazione delle sistemazioni in atto.

2. Giardini storicizzati

Sono individuati i seguenti Giardini Storicizzati:

- 2.1. Giardino di Palazzo Guelfi-Camaiani (attuale Monastero delle Clarisse) U.E. 2.8.6
- 2.2. Giardino di Casa Vasari U.E. 3.11.5
- 2.3. Giardino Museo Medievale e Moderno (ex Palazzo Bruni-Ciocchi) U.e.3.13.1
- 2.4. Giardino di Casa Fabbroni-Severi U.E. 3.16.2
- 2.5. Giardino di Palazzo Visdomini-Saracini U.E. 3.16.10
- 2.6. Giardino di S.Maria in Gradi (Asilo Aliotti) U.E. 3.16.17
- 2.7. Giardino di Casa Cartocci-Detti U.E. 4.17.6
- 2.8. Giardino Istituto Thevenin (Palazzo Bonucci) U.E. 4.18.4
- 2.9. Giardino di Palazzo delle Statue (Albergotti) U.E. 4.18.10
- 2.10. Giardino del Palazzo Vescovile U.E. 4.18.12
- 2.11. Giardino del Conservatorio S. Caterina U.E. 7.22.23
- 2.12. Giardino di Casa Tavanti U.E. 8.26.20
- 2.13. Giardino di Casa Tiberti U.E. 9.29.1
- 2.14. Giardino di Palazzo Albergotti-Chiaromanni U.E. 9.29.15
- 2.15. Giardino di Palazzo Bacci U.E. 9.29.17
- 2.16. Cortile Biblioteca (ex Palazzo Pretorio) U.E. 9.30.12
- 2.17. Giardino di Palazzo Medici-Albergotti U.E. 9.31.1
- 2.18. Giardino di Palazzo Carbonati-Occhini U.E. 9.31.2
- 2.19. Giardino Archivio di Stato (Palazzo Albergotti-Bacci) U.E. 9.31.3

- 2.20. Orto ex Convento di S. Pier Piccolo U.E. 9.31.10
- 2.21. Giardino di Palazzo Lambardi U.E. 9.36.12
- 2.22. Giardino di Casa Neri U.E. 10.44.2
- 2.23. Giardino di Casa Redi U.E. 15.77.24
- 2.24. Giardino dell'Asilo di S. Agostino U.E. 18.98.5
- 2.25. Chiostro del Convento di S. Agostino U.E. 18.98.6

È prescritto il mantenimento delle sistemazioni esistenti. Sono consentite modeste variazioni degli arredi vegetazionali.

In presenza di forte degrado con sistemazioni andate perdute, il recupero è subordinato a progettazione unitaria estesa all'intero giardino e giustificata sull'analisi della documentazione storica disponibile. Per questi interventi è prescritto il parere dell'Ufficio Comunale competente.

Il titolo legittimante l'attività edilizia è corredata della seguente documentazione:

- Riprese fotografiche del giardino oggetto di intervento, con particolare riferimento a specie arboree e sistemazioni al suolo.
- Rilievo quotato dello stato attuale, con ubicazione delle preesistenze vegetali.
- Progetto degli interventi previsti con sistemazioni a terra, specie e posizioni degli arredi vegetazionali.
- Relazione tecnica illustrativa.

Non sono consentite autorimesse interrate.

3. aree verdi private

Risultano individuate nella tavola di progetto. Sono oggetto di sistemazioni unitarie. Per le aree B e C è indicato il ripristino del paesaggio agrario con piantate tradizionali.

Non sono consentite autorimesse interrate.

4. spazi privati

Sono gli spazi liberi interni agli isolati e che costituiscono pertinenze delle Unità Edilizie.

È prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria di matrice storica, quando esiste. Nel caso in cui sia stata sostituita con materiali inadeguati od occlusa da costruzioni a carattere superfetativo soggette a demolizione, la pavimentazione deve essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali.

Non sono consentite autorimesse interrate.

Schede Centro Storico del Capoluogo
Scheda Comparto 13, Isolato 58, UE 7

[Scheda Comparto 13, Isolato 58, UE 7](#)



Regione Toscana

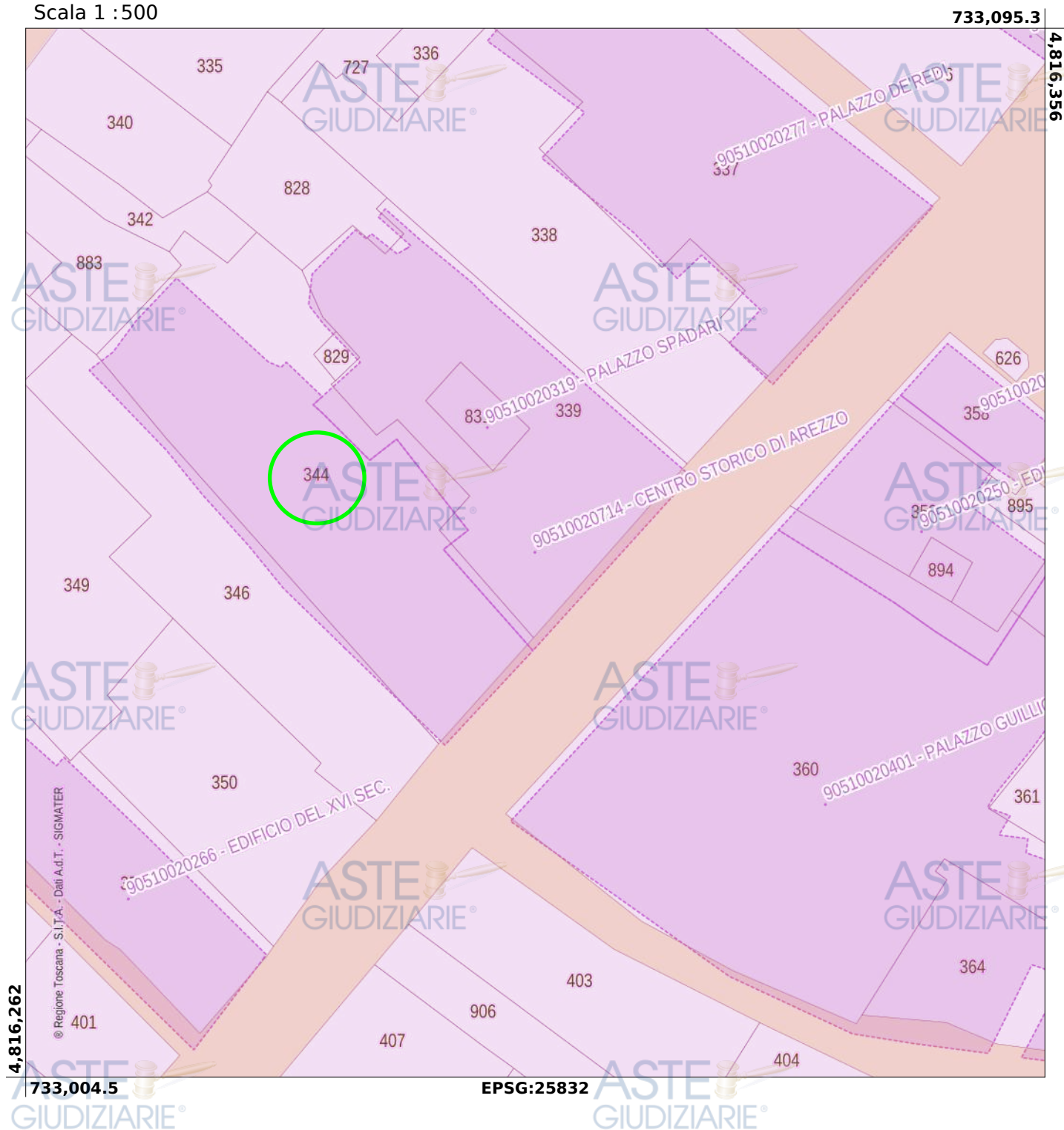


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

beni tutelati ai sensi della parte II D. Lgs. 42/2004, art. 136

Scala 1 : 500



Legenda



Beni architettonici tutelati



Toponimi

A_{toponimi}

Numero particelle

A_{particelle catastali}



Particelle

N_{particelle catastali}

Strade





Regione Toscana

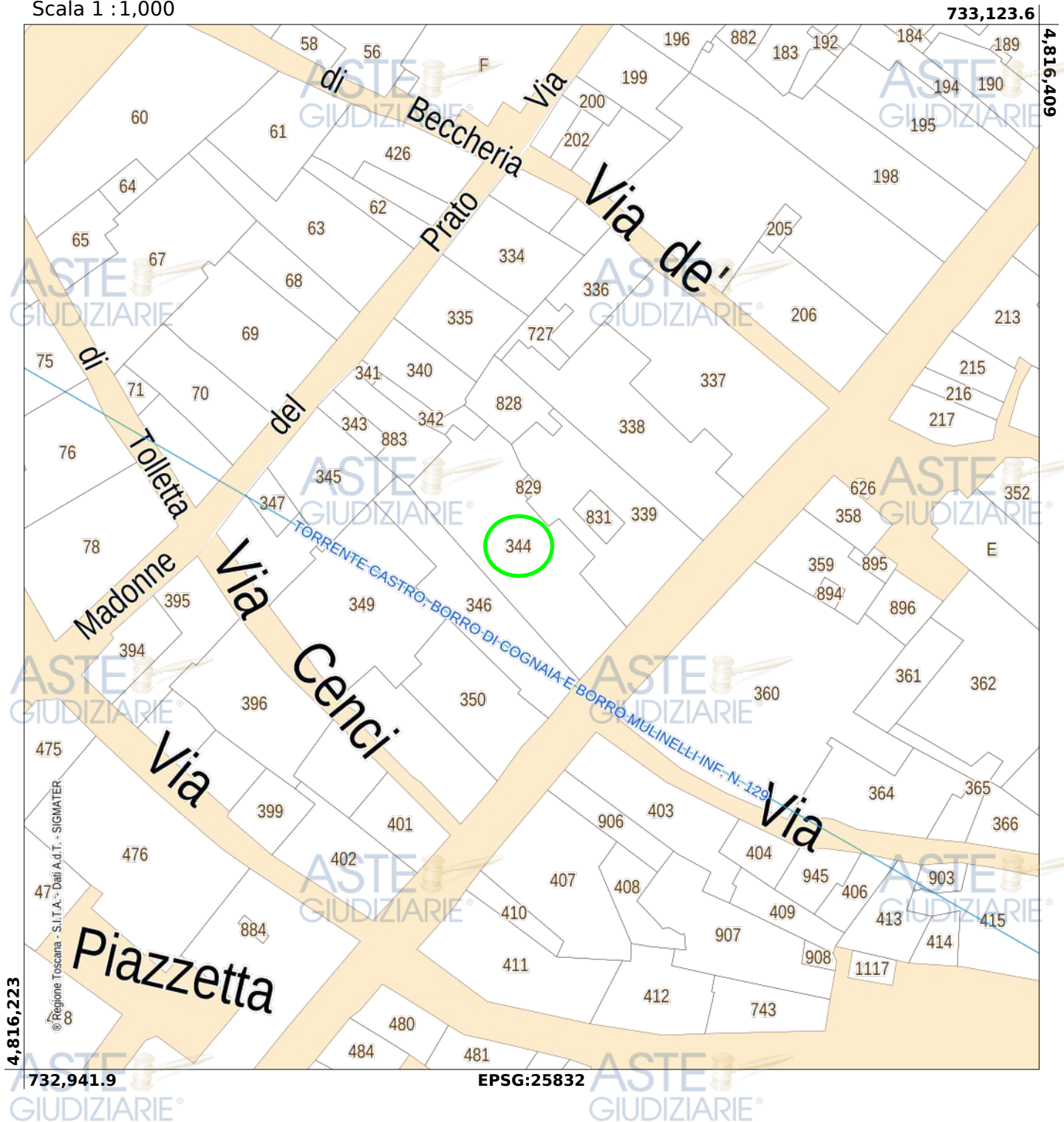


MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

aree tutelate, fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Scala 1 : 1,000



EPSG:25832

Legenda

Aree gravemente compromesse o degradate (D.Lgs. 42/2004, art.143 comma 4, lett.b)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (dato storico)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Aree tutelate - I Sistemi costieri

-  1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese
-  2. Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio
-  3. Litorale roccioso Livornese
-  4. Litorale sabbioso del Cecina
-  5. Golfo di Baratti e Promontorio di Piombino
-  6. Golfo di Follonica
-  7. Golfo e Promontorio di Punta Ala e Puntone
-  8. Litorale sabbioso dell'Ombrone
-  9. Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina
-  10. Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio
-  11. Elba e Isole minori

Aree tutelate

 Lett. b)

Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m

 Specchi d'acqua

Aree tutelate

 Lett. c)

Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

 Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Aree tutelate

 Lett. e)

Siti UNESCO

 Core zone
 Buffer zone

Toponimi

 Toponimi

Numero particelle

 particelle catastali

Particelle

 particelle catastali

Strade

